



Città di Pescia

**COMUNE DI PESCIA**

PROVINCIA DI PISTOIA

A.O. Urbanistica ed Edilizia privata

**VARIANTE AL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO AI  
SENSI DELL'ART. 6 DELLA LRT 8/2012 PER LA  
VALORIZZAZIONE DI AREE ED EDIFICI DI PROPRIETÀ  
PUBBLICA**

**NTA**

(Stato Modificato)

**Art. 38 - Sottozone A(\*) - CENTRI DELLA MONTAGNA GIÀ' INTERESSATI DA VARIANTE Ex ART. 5, L.R. 59/80.**

Comprendono gli antichi centri di : PONTITO, STIAPPA, CASTELVECCHIO, SAN QUIRICO, FIBBIALLA, MEDICINA, SORANA, ARAMO, PIETRABUONA, VELLANO per i quali vige la normativa adottata con Delibera del Consiglio Comunale e approvata dalla Giunta Regionale Toscana ai sensi dell'art. 5, legge regionale toscana n° 59/80.

*Edificio ex scuola di San Quirico*

Per l'edificio della ex scuola di San Quirico classificato come AD3 si opera per intervento diretto con le limitazioni e prescrizioni di cui alla variante per la valorizzazione di aree ed edifici di proprietà pubblica approvata con DCC n° \_\_\_\_\_. In particolare si fa riferimento al parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno ed alle prescrizioni di cui alla fattibilità geologica e sismica della relazione redatta ai sensi del DPGR 53/R/2011 ed allegata agli atti della variante.

## **Art. 45 - Sottozone B(2) - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO**

Sono caratterizzate da edifici plurifamiliari su tre piani fuori terra con distribuzione interna di due - tre alloggi per piano; negozi, magazzini, servizi, porticati, al piano terreno.

In queste sottozone, in prevalenza edificate, non si riscontrano particolari valori edilizi o ambientali ed esistono ancora lotti liberi disponibili all'edificazione.

La destinazione d'uso è in prevalenza residenziale.

Sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale e cioè per attività commerciali, artigianali con esclusione di quelle nocive, rumorose, inquinanti e privilegiando l'artigianato di servizio.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia come descritti alla lettera D) dell' "allegato" alla legge regionale 59/80;
- sostituzione edilizia o nuova edificazione sui lotti liberi e nel rispetto dei parametri edilizi della sottozona e delle tipologie edilizie in questa ricorrenti;
- sopraelevazioni fino a 3 piani massimo fuori terra e non oltre l'altezza consentita per la sottozona.
- Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (I.E.D.) per concessione, autorizzazione o semplice comunicazione di inizio lavori.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  mq. / mq. 0,75
- altezza, 3 piani fuori terra H.max. ml. 10,50
- distanze dai confini Dc. ml. 5,00
- distanze dalle strade Ds. secondo allineamenti già in essere

Nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, in forza del Decreto Ministeriale 15.12.1959, Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.83 del 05.04.1960, riguardante alcuni tratti collinari sui versanti est ed ovest della città, l'indice di utilizzazione fondiaria di cui sopra, è ridotto del 50% (cioè  $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$  0,375) per interventi da eseguire su lotti di terreno ineditati e del 30% (cioè  $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$  0,525) per interventi da eseguire su lotti di terreno edificati almeno in ragione del 30% della potenzialità edificatoria espressa dall'indice di zona originario.

Fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati precedentemente all'adozione delle presenti norme, eventuali varianti in corso d'opera, ove determinanti incremento di carico urbanistico, dovranno essere valutate sulla base delle seguenti riduzioni dell'indice di fabbricabilità:

- riduzione del 30% (cioè  $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$  0,525), se il titolo originario prevedeva l'utilizzazione di almeno del 30% della capacità edificatoria espressa dal lotto di riferimento sulla base dell'applicazione dell'indice di zona originario;
- riduzione del 50% (cioè  $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$  0,375), se il titolo originario prevedeva una utilizzazione inferiore al 30% della capacità edificatoria espressa dal lotto di riferimento sulla base dell'applicazione dell'indice di zona originario.

Al fine di conservare le caratteristiche tipologiche presenti, nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico posta sul lato est della città potranno essere realizzati soltanto edifici singoli, composti da non più di tre unità immobiliari (escluso gli accessori) di dimensioni conformi a quelle stabilite dalle presenti norme, escludendo quindi tipologie in linea o a schiera.

La ridefinizione degli indici di fabbricabilità per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico in forza del D.M. 15/12/1959 si applica con l'eccezione dei titoli abilitativi già assentiti o per le DIA divenute efficaci, nonché per le pratiche edilizie per le quali, alla data del 31.01.2007 (DCC n. 5 del 31.01.2007 di adozione della variante con la quale è stato introdotto il presente comma ), sia già stato ottenuto il favorevole parere della Commissione Comunale per il paesaggio.

*Concessione Convenzionata B2/I, via del Molino, via degli Orti e B/2 via degli Orti, V.Europa.*

Si opera secondo le procedure indicate all'art. 24 per le concessioni convenzionate.

E' ammesso il recupero del volume esistente anche con interventi di ristrutturazione urbanistica secondo le altezze consentite per la sottozona.

*Zona B2 via Fiorentina/via dei Marchi/via del Nociaccio e via degli Orti (ex terreni ITA)*

*In tale area si opera per intervento diretto con le limitazioni e prescrizioni di cui alla variante per la valorizzazione di aree ed edifici di proprietà pubblica approvata con DCC n° \_\_\_\_\_.*

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf. è pari a 0,60 mq. / mq. Restano validi tutti gli altri parametri urbanistici.

Per le prescrizioni e limitazione si fa riferimento a:

- parere della provincia di Pistoia ed in particolare all'obbligo che i nuovi accessi vengano autorizzati solo su strade comunali;
- parere di Acque spa per l'approvvigionamento idrico e per la depurazione;
- alla fattibilità idraulica, geologica e sismica della relazione redatta ai sensi del DPGR 53/R/2011 ed allegata agli atti della variante.