



Città di Pescia

COMUNE DI PESCIA
PROVINCIA DI PISTOIA
SERVIZI TECNICI
A.O. Urbanistica ed Edilizia privata

Variante al vigente strumento urbanistico ai sensi degli art. 16 e 17 della Legge Regionale 1/2005 per la valorizzazione di aree ed edifici di proprietà pubblica

RELAZIONE

Oggetto: Variante al vigente strumento urbanistico ai sensi degli art. 16 e 17 della Legge Regionale 1/2005 per la valorizzazione di aree ed edifici di proprietà pubblica

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Nell'ambito di realizzazione di un piano delle alienazioni e dismissioni degli immobili di proprietà dell'Ente ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/08, convertito in LG. N. 133/08, approvato con Delibera di Consiglio n. 59 Comunale del 03 agosto 2011 si prevede l'individuazione di quest'area denominata Marzalla in quanto area al momento non utilizzata e quindi con la possibilità di valorizzazione.

Tale variante verte essenzialmente nel cambio di destinazione d'uso di aree in zona E2 ed una diversa articolazione degli standard esistenti con nuove destinazioni in zona B5 e B5* (con indici simili a quelli indicati alle attuali zone B1) e standard (verde e parcheggi). L'area oggetto di variante è una zona posta nell'ambito del sistema insediativo del territorio del comune di Pescia nell'UTOE 3 "Centro".

Per la disciplina del P.S. l'area si trova in zona classificata al comma 1) dell'art. 38 Aree di Conservazione e Valorizzazione delle NTA del PS e quindi soggetta a Nulla Osta da parte della Commissione per il Paesaggio (c. 7 art. 65 NTA del PS).

L'area si trova a confine tra la via comunale di Marzalla e il Rio Dilezza, individuata al N.C.T. N.C.T. al foglio 85 map.203-214-234-730-677-678-285-731-287-243.

L'area interessata dalla variante sotto il profilo urbanistico attualmente ricade in zona E2 - Agricole di pianura a prevalente cultura orto-floro-vivaistica mq 9.177,58, zona Pp mq 808,19 – parcheggio programmato, zona E1_A - Agricole collinari con a oliveto e vigneto mq 1456,69, zona V – verde pubblico mq 2.021,82, zona a Cs – Corredo stradale mq 916,97 di proprietà pubblica, e come aree già urbanizzata con interventi edilizi ex aree PEEP B3 mq 4.559,03 e B2 mq 6.789,04 che pur non essendo oggetto di intervento in questa sede vengono riportate per meglio descrivere la zona.

Si prevede la destinazione d'uso a B5 (0,35 mq/mq) e B5* (0,25 mq/mq) di completamento nella parte destinata a E2 situata a nord-est, e posta a margine della zona edificata, incolta e non utilizzata. L'intervento completa la parte posta a limite del sistema insediativo della zona Marzalla.

L'area destinata a B5* è la parte che è ad oggi è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 come aree di pregio paesaggistico (fascia di circa 90 mt. dalla via per Monte a Pescia); al fine di mantenere il più possibile inalterato lo skyline della zona è prevista l'edificabilità con altezza ridotta (max. 7,50) rispetto agli edifici esistenti e un indice più basso rispetto all'altra zona B5. I parametri utilizzati per la definizione degli indici edificabili sono identici a quelli della zona B1 del vigente PRG così come ridotti dalle salvaguardie del PS recentemente approvato con DCC 4/2012.

La zona attualmente destinata a Parcheggio (Pp) è ridistribuita e implementata in maniera più equa e fruibile all'interno dell'area della variante.

La parte che confina con la via di Marzalla, attualmente destinata a E1_A viene trasformata in zona a Verde (V), senza necessità interventi diretti. Gli olivi esistenti saranno mantenuti nella loro attuale collocazione.

Ci sono inoltre due zone attualmente denominate corredo stradale (CS) che però sono utilizzate a verde pubblico come un piccolo parco di quartiere, per questo viene variato in zona a Verde (V) per permettere eventuali interventi di miglioramento e qualificazione del verde esistente.

Le strade che portano alle varie zone sono implementate prevedendo un totale di zone a Rispetto stradale (RS) e/o viabilità pari a 648,41 mq.

2. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

- a. P.R.G. vigente - variante generale approvata con D.C.C. del 10.11.1998, n° 344 recepita con D.C.C. del 30.12.1999, n° 108 e successiva georeferenziazione approvata con D.C.C. del 9.11.2006, n° 71;
- b. Piano strutturale approvato con D.C.C. del 31.01.2012 n. 4;

P.R.G.

L'ambito interessato dalla Variante corrisponde ad un'area denominata Marzalla:

- Zona della variante :
 - Viab_e – Viabilità esistente
 - E1_A – Agricole collinari con a oliveto e vigneto

- E2 - Agricole di pianura a prevalente cultura orto-floro-vivaistica
- Pp - Aree a parcheggio
- V - Verde pubblico attrezzato per il tempo libero e per attrezzature sportive
- Rs – Rispetto stradale
- Cs – Corredo stradale

Piano strutturale

Dall'analisi delle carte del quadro progettuale del Piano Strutturale l'area oggetto d'intervento risulta:

- “Sottosistema di Paesaggio Urbano a prevalenza residenziale (S.T.U.3 art. 21 NTA del PS)” e in piccola parte nel “Sottosistema della Pianura di Pescia e Collodi (S.T.3.2 art. 23 NTA del PS);
- comprende una parte di “Sottosistema Fluviale” (art. 34 c. 8 delle NTA del PS);
- è posta all'interno del sistema insediativi come aree urbane ed in piccola parte in aree periurbane (art. 25 e 26 NTA del PS); fa parte dell'Utoe 3 “Pescia Centro”;
- è marginalmente interessata da invariants strutturali per il Rio Dilezza che confina con l'area d'interesse;
- è interessata dal sistema funzionale degli insediamenti, in parte come area urbana e in piccola parte come area periurbana;
- in parte interessata dal corridoio infrastrutturale per la realizzazione della nuova viabilità di collegamento Pescia-Collodi (art. 35 delle NTA)

da un punto di vista geologico idraulico:

- area pericolosità geomorfologia bassa G1 e G2.a (Tav.P06_a);
- I1 - pericolosità idraulica bassa e in piccola parte I3 - pericolosità idraulica elevata, (Tav. P07_a). La pericolosità non riguarda l'area oggetto di intervento diretto ma solo la parte di viabilità che delimita il Rio Dilezza;
- area con grado di vulnerabilità della falda alto 4a (Tav. P08_a) La pericolosità non riguarda l'area oggetto di intervento diretto ma solo la parte di viabilità che delimita il Rio Dilezza;
- in piccola parte S.3 - pericolosità sismica locale alta come Zone di bordo valle e/o di raccordo con il versante (Tav. P09_3);

3. ANALISI DEI VINCOLI ESISTENTI SULL'AREA

Vincoli Ambientali:

- ricompresa nelle "Aree di Conservazione e Valorizzazione – CeV (art. 38 c. 1 NTA del PS);

Vincoli sovraordinati:

- L'area è interessata da vincoli sovraordinati allo Strumento Urbanistico Generale di cui all'Autorità di Bacino del Fiume Arno zona P.F.1 E P.F.2 - pericolosità idraulica moderata e media (Tav. P07_1). Non ci sono particolari limitazioni;
- In piccola parte rientra nelle aree ricomprese nella cartografia del P.I.T. come "immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136, del codice dei beni culturali e del paesaggio" ex legge 1497/39 (codice soprintendenza 63, codice vincolo 83-1960b, identificativo univoco vincolo 9047289, "zona collinare sita nel territorio di Pescia";

4. INDAGINI GEOLOGICHE

Prima dell'adozione della variante si procederà agli adempimenti relativi alle indagini geologiche così come definito dalle istruzioni tecniche suddette e dalle disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R/2011 e dall'art. 62 della L.R. 1/2005.

5. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A PROCEDIMENTO DI VAS

La destinazione d'uso del vigente PRG per l'area interessata dalla variante è E2 con parte a standard per verde "V" e "Cs" (corredo stradale) e parcheggio Pp.

L'area è da ritenersi come una fascia a completamento delle zone già urbanizzate con interventi pubblici di ex aree PEEP.

Si procede con la valutazione integrata basandosi sul quadro delle conoscenze già definite in sede di procedimento di VI e VAS allegati alla delibera di approvazione del PS avvenuta nel gennaio 2012. In parallelo all'avvio di procedimento viene avviata la fase di verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS come indicato agli art. 22 della LRT 10/2010 come recentemente modificata dalla LRT 6/2012.

7. COERENZA NORMATIVA

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI EDIFICABILI

LOTTO 1-2					
lotto	zonizzazione	sup. in mq terreno	indice mq/mq	sup totale edificabile	abit insediabili
1A	B5	1.614	0,35	564,90	19
1B*	B5*	1.940	0,25	485,00	16
2	B5	5.293	0,35	1.852,55	62
totale		8847		2.902,45	97

(*) Porzione di territorio soggetta a vincolo Soprintendenza iden. vincolo 9047289

Dalla tabella riassuntiva sopra evidenziata si desume che la superficie edificabile massima consentita con la variante, nelle zone indicate come edificabili è pari a 2.902,45 mq.

Dal parametro si ricavano, mediante la seguente formula: **2.902,45 mq: 30 mq/abit. = 96,74 ≈ 97 abitanti insediabili**. Gli abitanti insediabili con la variante pari a circa 97.

VERIFICA STANDARD DA PS

Standard urbanistici PTC/PS	mq / abit.	ab. Insediabili	superficie minima di progetto
Verde pubblico attrezzato	12,00 mq/abit.	97	1.164,00 mq
Aree per parcheggi	5,50 mq/abit.	97	533,50 mq
Istruzione	4,5 mq/abit.	97	436,50 mq
Attrezzature di interesse collettivo	2,00 mq/abit	97	194,00 mq

Come prescritto dal PS lo standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione deve essere garantito a livello comunale e non per ogni singola UTOE (art. 9, comma 9, lettera a delle NTA).

Al fine di verificare la rispondenza degli standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione a livello comunale risulta:

UTOE	ISTRUZIONE		ATTREZZATURE	
	DA FARE	SURPLUS	DA FARE	SURPLUS
1	6.319,00	0,00	0,00	8.880,00
2	746,00	0,00	0,00	351,00
3	0,00	134.692,00	0,00	59.769,00
4	1.202,00	0,00	534,00	0,00
5	2.083,00	0,00	3.137,00	0,00
6	10.683,00	0,00		39.568,00
7	11.075,00	0,00	21.062,00	0,00
	32.108,00	134.692,00	24.733,00	108.568,00

standard di progetto (97 ab)	436,50		194,00	
Totale PS + progetto (97 ab)	32.544,50		24.927,00	
SURPLUS DI STANDARD (PS + PROGETTO)	102.147,50		83.641,00	

Nel complesso gli standard istruzione e attrezzature di interesse collettivo risultano essere in surplus rispetto alla popolazione effettiva, come dimostrato e calcolato dal P.S. (la maggior concentrazione del surplus riscontrato nell'UTOE 3). Per tale motivo non vengono previste zone a standard per istruzione e attrezzature di interesse collettivo.

Nell'area interessata dalla variante sono presenti o previsti dal vigente PRG standard a **verde per mq 2.021,21** e standard a **parcheggio per mq 807,99** per i quali si prevede una diversa articolazione. Ai fini della verifica della sostenibilità dell'intervento agli standard previsti o di progetto con il vigente PRG devono essere sommati gli standard previsti dall'incremento di abitanti della variante pari a **mq 1.164,00 per verde** e **mq 534,00 per parcheggi**

TABELLA RIASSUNTIVA STANDARD ATTUALI E DI PROGETTO

Strada nuova previsione (RS)	verde previsto dal PRG	verde mantenuto dalle previsioni del PRG (mq)	Verde nuova previsione (mq)	PP previsto dal PRG (mq)	PP mantenuto dalle previsioni del PRG (mq)	PP nuova previsione (mq)
174,82	435,04	1.058,44	565,13	807,99	-	234,13
269,71	1.586,17		351,84			381,71
			1.999,30			248,09
						198,07
						344,31
444,53	2.021,21	1.058,44	2.916,27	807,99	-	1.406,31
		totale			totale	
		3.974,71 mq			1.406,31 mq	

Rispetto alle dimensioni di sviluppo previste nel PS per l'UTOE 3, in cui la variante è compresa, si evidenzia in quale misura contribuisca a coprire e superare il fabbisogno di parcheggi e verde dimensionati sulla base della crescita edilizia .

TABELLA RIASSUNTIVA VERIFICA STANDARD

	PP	VERDE
totale standard derivati dalle previsioni di PRG e per abitanti insediabili	1.341,49	3.185,21
totale standard esistenti e di nuova previsione come da variante	1.406,31	3.974,71
Eccedenza	+ 64,82	+ 789,50

VERIFICA DIMENSIONAMENTO MASSIMO CONSENTITO PER UTOE 3

Tipologia	Previsione incremento abitanti PS per UTOE 3	Previsioni variante Marzalla
Abitanti insediabili	1.230 ab.	97 ab
Residenziale SUL	36.500 mq (residenziale, negozi v. servizi)	2.902,45 mq

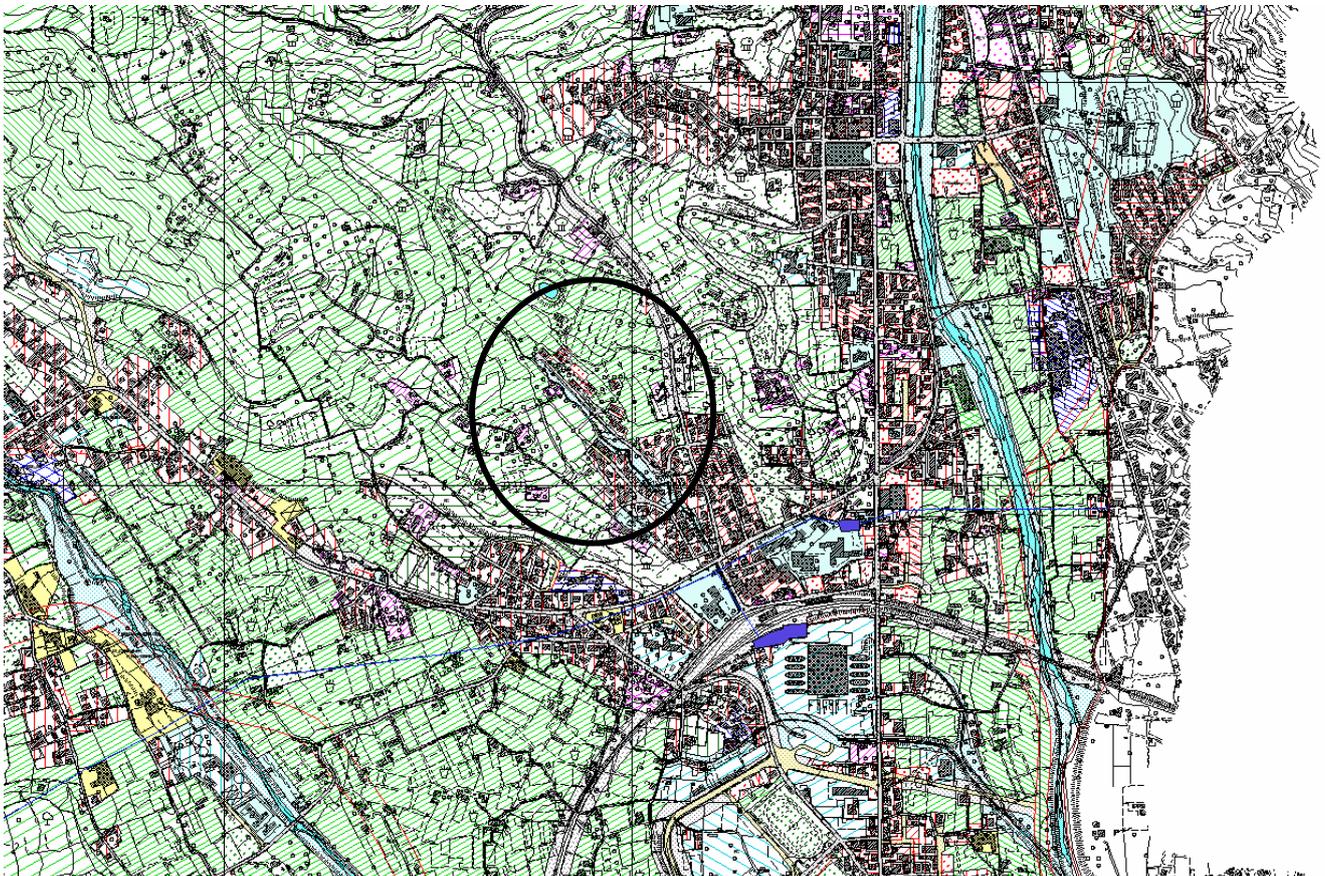
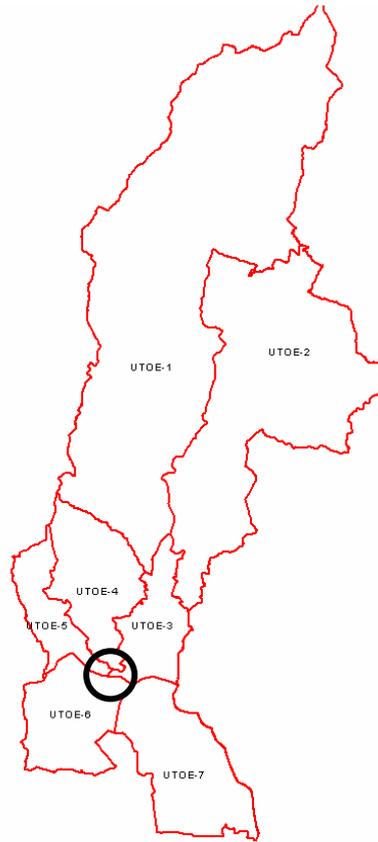
Pescia li 16 aprile 2012

Il Responsabile di A.O. Urbanistica ed edilizia privata
Arch. Simone Pedonese

Proposta di variante



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5000

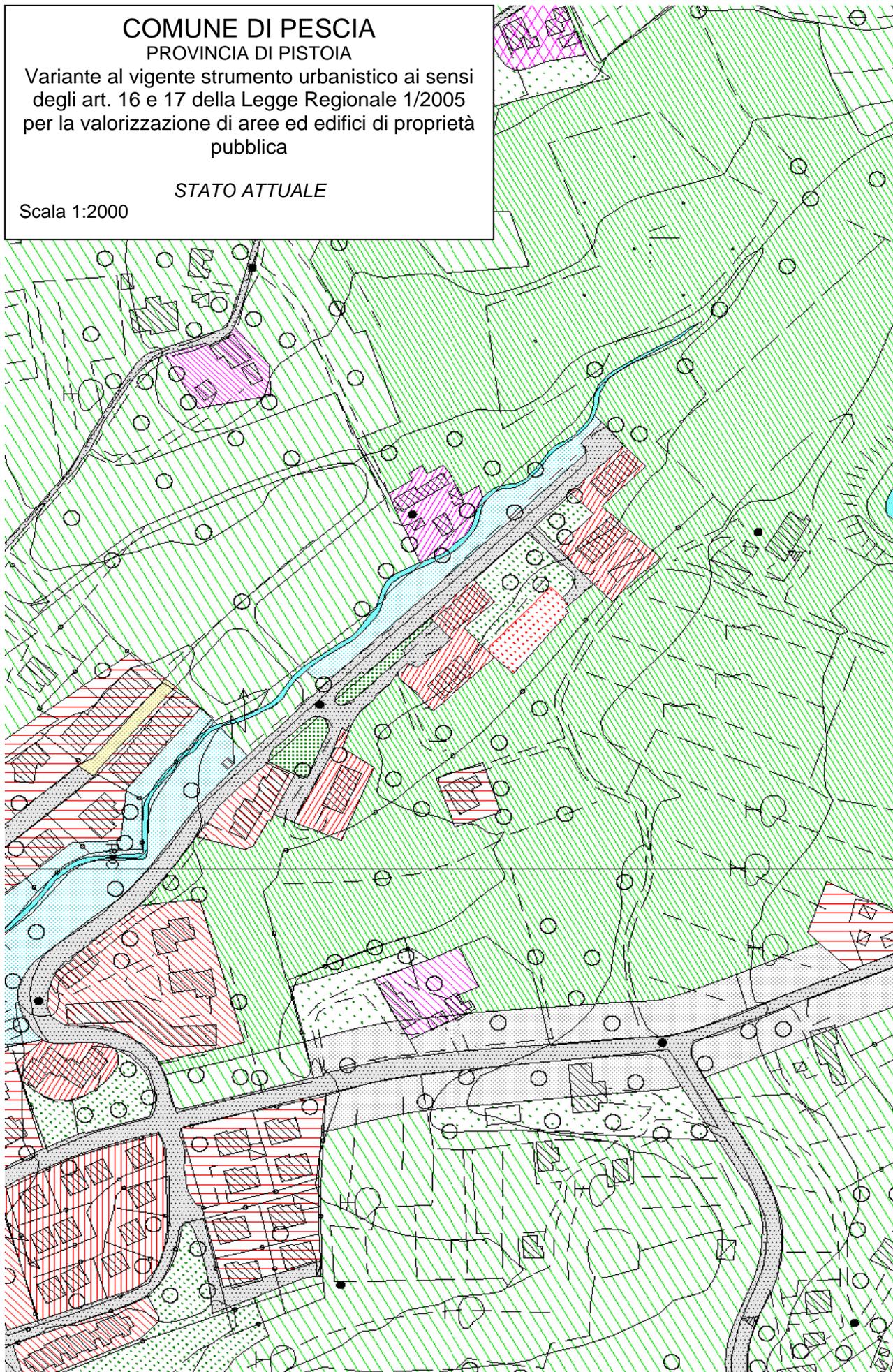
COMUNE DI PESCIA

PROVINCIA DI PISTOIA

Variante al vigente strumento urbanistico ai sensi
degli art. 16 e 17 della Legge Regionale 1/2005
per la valorizzazione di aree ed edifici di proprietà
pubblica

STATO ATTUALE

Scala 1:2000



COMUNE DI PESCIA

PROVINCIA DI PISTOIA

Variante al vigente strumento urbanistico ai sensi
degli art. 16 e 17 della Legge Regionale 1/2005
per la valorizzazione di aree ed edifici di proprietà
pubblica

STATO MODIFICATO

Scala 1:2000



Proposta di Normativa per la variante

Art. 47 bis - Sottozone B(5) - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Sono zone di completamento da caratterizzare con interventi di mono/bifamiliare o a schiera a due piani con o senza piano interrato o seminterrato destinato a rimessa o altri annessi.

In queste sottozone non si riscontrano particolari valori edilizi od ambientali trattandosi di aree ancora libere da edificare a completamento in contesto urbanizzato con ex edifici PEEP.

La destinazione d'uso è residenziale.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia fino alla R3 come definita dal vigente Regolamento Edilizio;
- sostituzione edilizia o nuova edificazione sui lotti liberi nel rispetto dei parametri edilizi indicati al presente articolo;

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (I.E.D.) con Permesso di Costruire per interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione, con SCIA per interventi di restauro e ristrutturazione, con semplice comunicazione per attività libera negli altri casi previsti dalla LRT 1/2005.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf. mq. / mq. 0,35
- altezza, 2 piani fuori terra H. max. ml. 7,50
- distanze dai confini De. ml. 5,00
- distanze dalle strade Ds. ml. 5,00
- tipologia architettonica: mono/bifamiliare o ville a schiera
- superficie permeabile minima 40%
- Le modalità di smaltimento delle acque deve essere tale da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

Le zone B5 interessate dal corridoio infrastrutturale individuato alla tav. P10 del PS (art. 35) per la realizzazione della nuova viabilità di collegamento Pescia – Collodi non possono essere edificate. Gli indici derivanti da tali aree possono essere utilizzati all'interno del lotto edificabile ma fuori dalla perimetrazione del corridoio infrastrutturale.

PRESCRIZIONI

Requisiti di comfort ambientale

1. Gli interventi di nuova costruzione devono garantire i requisiti di confort ambientale in quanto sono un obiettivo primario ai fini della qualità urbana, ambientale ed edilizia.

2. I requisiti di confort ambientale riguardano:

a) la qualità dell'aria: l'obiettivo è raggiunto quando, nella progettazione e realizzazione delle abitazioni le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non costituiscono rischio per il benessere e la salute delle persone e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili. In particolare l'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare: sviluppo di gas tossici; presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi; emissione di radiazioni pericolose; inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo; difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi; formazione di umidità su parti o pareti dell'opera;

b) la ventilazione: l'utilizzo della ventilazione naturale è considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di areazione naturale diretta;

c) l'illuminazione: l'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo

quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. E'consigliato che le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico;

d) soleggiamento: negli spazi chiusi deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno e contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo;

e) confort acustico: i requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne: rumorosità proveniente da ambiente esterno; rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti; rumori da calpestio; rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio; rumorosità provocata da attività contigue (il tutto nel rispetto della normativa vigente).

Risparmio energetico e valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il fabbisogno energetico degli edifici per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, deve favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate.

2. I pannelli solari/fotovoltaici devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;

- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Qualora la soluzione dell'inserimento a falda dei pannelli risulti incompatibile con le caratteristiche architettoniche del fabbricato o dell'area paesaggistica è ammessa la loro installazione nella resede dello stesso. In questo caso i pannelli dovranno essere opportunamente schermati e non visibili dalla pubblica via.

Contenimento dei consumi idrici

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è prevista l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua.

2. La riduzione del consumo di acqua potabile è raggiungibile anche attraverso l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire: l'intasamento di cassette e tubature; la diffusione di odori e agenti patogeni. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico è prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici.

3. La riduzione del consumo di acqua potabile può avvenire anche attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva). Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di

canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. Negli interventi di edilizia privata non sono consentiti usi idropotabili diversi da quelli igienici.

Per le limitazioni in ordine alle questioni geologiche, idrauliche e sismiche si fa riferimento agli studi da definire in sede di predisposizione della variante

Art. 47 tris - Sottozone B(5*) - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO IN AREA A VINCOLO PAESAGGISTICO

Sono zone di completamento in area a vincolo paesaggistico da caratterizzare con interventi di mono/bifamiliare a due piani con o senza piano interrato o seminterrato destinato a rimessa o altri annessi.

In queste sottozone non si riscontrano particolari valori edilizi trattandosi di aree ancora libere da edificare a completamento in contesto urbanizzato con ex edifici PEEP. In queste zone sottoposte a vincolo paesaggistico, aree ricomprese nella cartografia del P.I.T. come "immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136, del codice dei beni culturali e del paesaggio" ex legge 1497/39 (codice soprintendenza 63, codice vincolo 83-1960b, identificativo univoco vincolo 9047289, "zona collinare sita nel territorio di Pescia" l'indice di utilizzazione fondiaria è ridotto a 0,25 mq/mq

La destinazione d'uso è residenziale.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia fino alla R3 come definita dal vigente Regolamento Edilizio;
- sostituzione edilizia o nuova edificazione sui lotti liberi nel rispetto dei parametri edilizi indicati al presente articolo;

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (I.E.D.) con Permesso di Costruire per interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione, con SCIA per interventi di restauro e ristrutturazione, con semplice comunicazione per attività libera negli altri casi previsti dalla LRT 1/2005. Interventi soggetti a preventivo rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica.

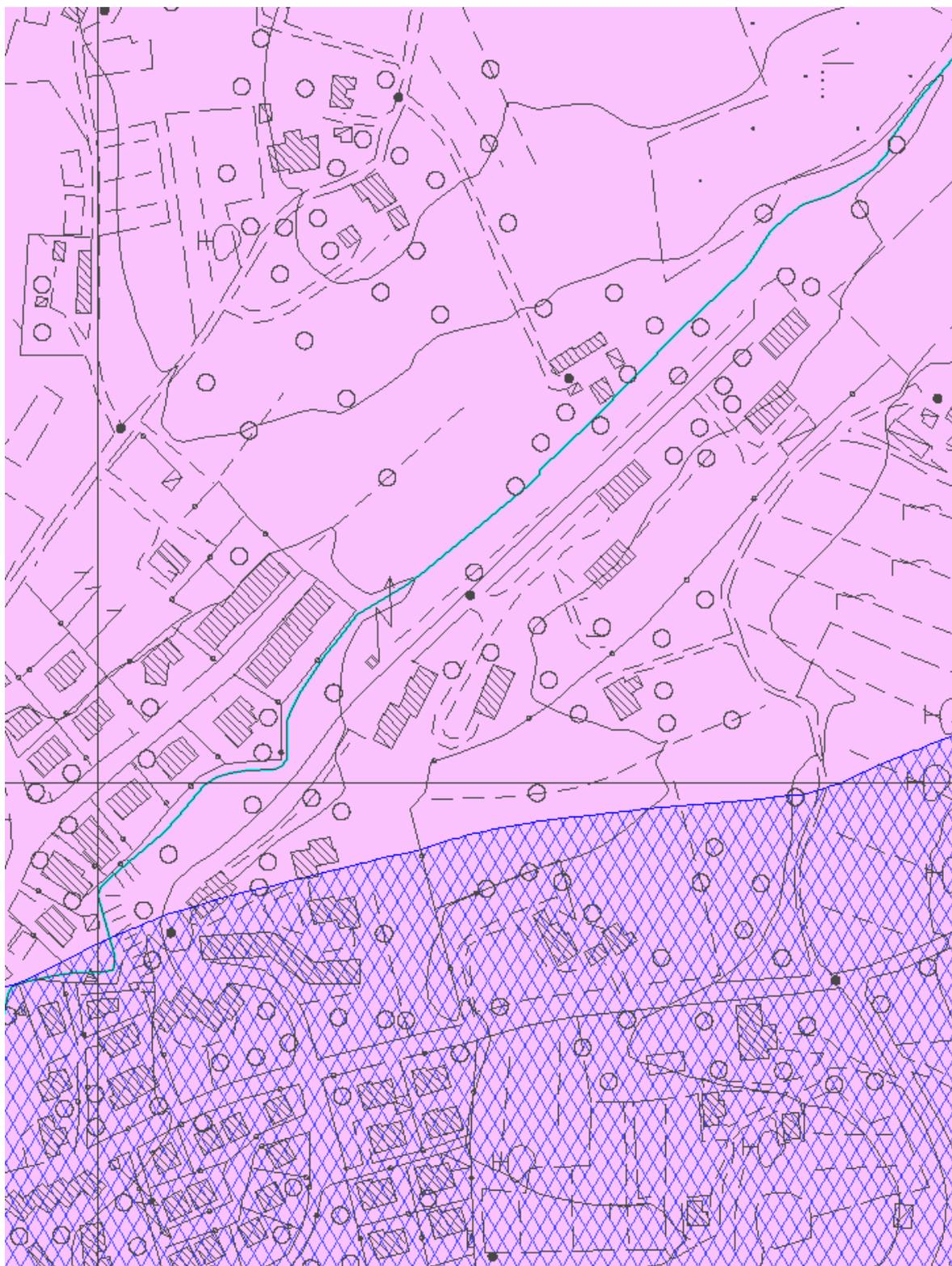
Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria U_f . mq. / mq. 0,25
- altezza, 2 piani fuori terra H. max. ml. 7,50
- distanze dai confini De. ml. 5,00
- distanze dalle strade Ds. ml. 5,00
- tipologia architettonica: mono/bifamiliare
- superficie permeabile minima 40%
- Le modalità di smaltimento delle acque deve essere tale da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

PRESCRIZIONI

Valgono le indicazioni già riportate all'art. 47bis.

Per le limitazioni in ordine alle questioni geologiche, idrauliche e sismiche si fa riferimento agli studi da definire in sede di predisposizione della variante



Estratto dal Gis - vincoli

Vincolo_1497_pescia_modificato.shp

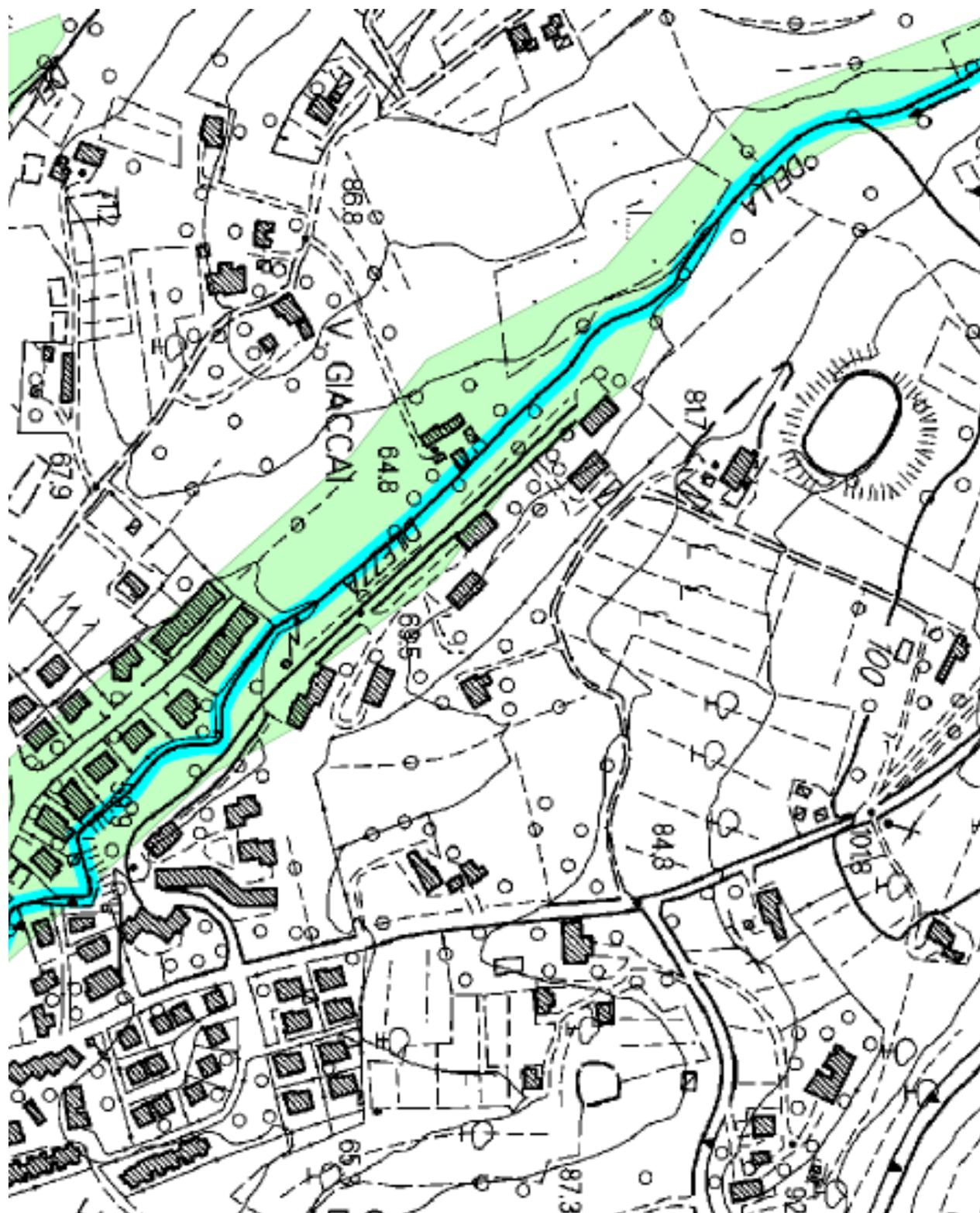


Vincolo_modificato.shp

 *Aree di Conservazione e Valorizzazione*

Acque_pubbliche_pescia.shp





Piano di bacino del fiume Arno - Primetrazione delle aree con pericolosità idraulica (d.P.C.M. 6 maggio 2005)

- P.I.4 Aree a pericolosità molto elevata
- P.I.3 Aree a pericolosità elevata
- P.I.2 Aree a pericolosità media
- P.I.1 Aree a pericolosità moderata

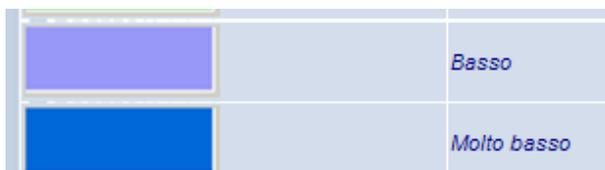


Tavola P_10 PTC – Fragilità degli acquiferi - Grado di vulnerabilità per le aree collinari e montane – basso

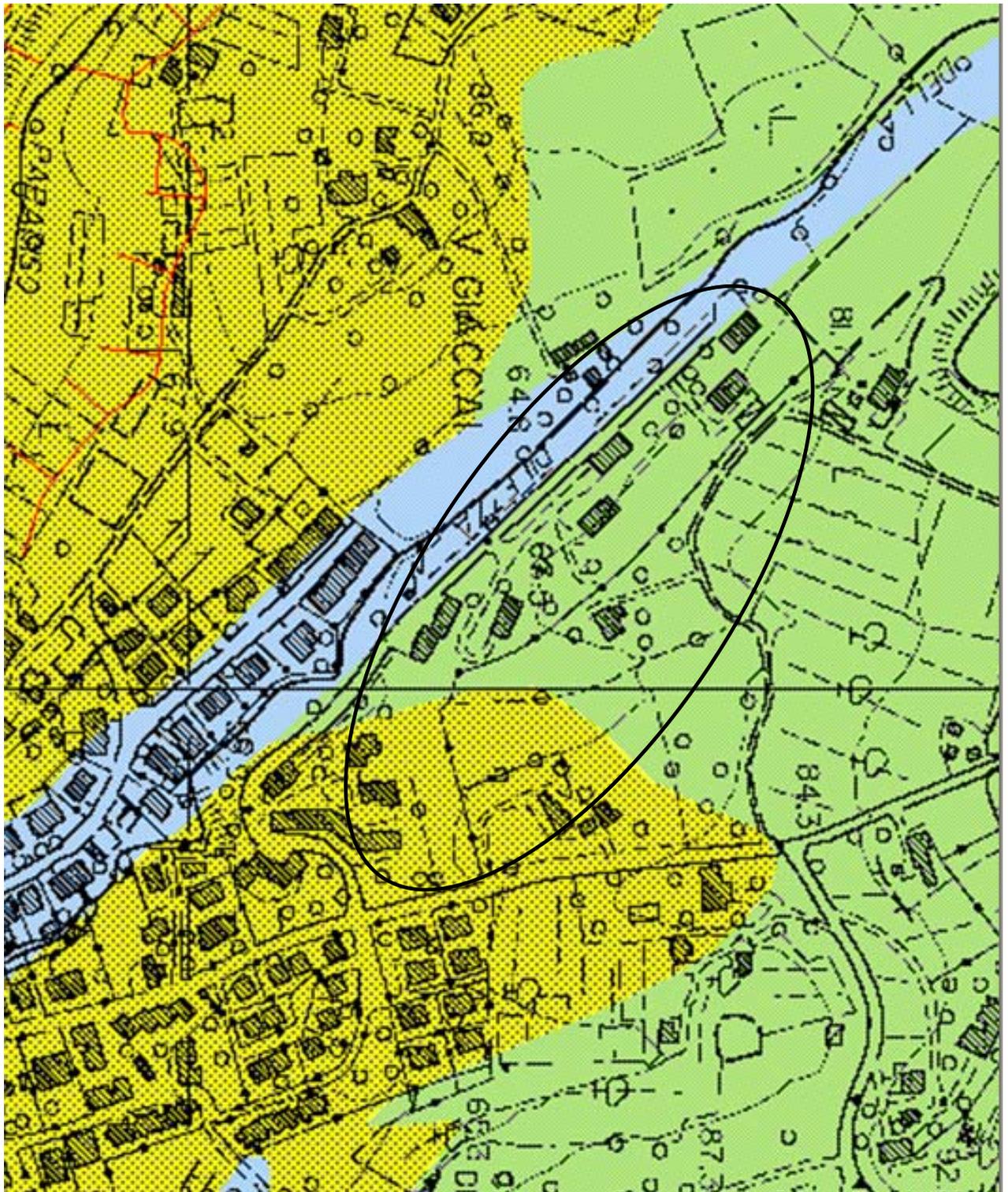
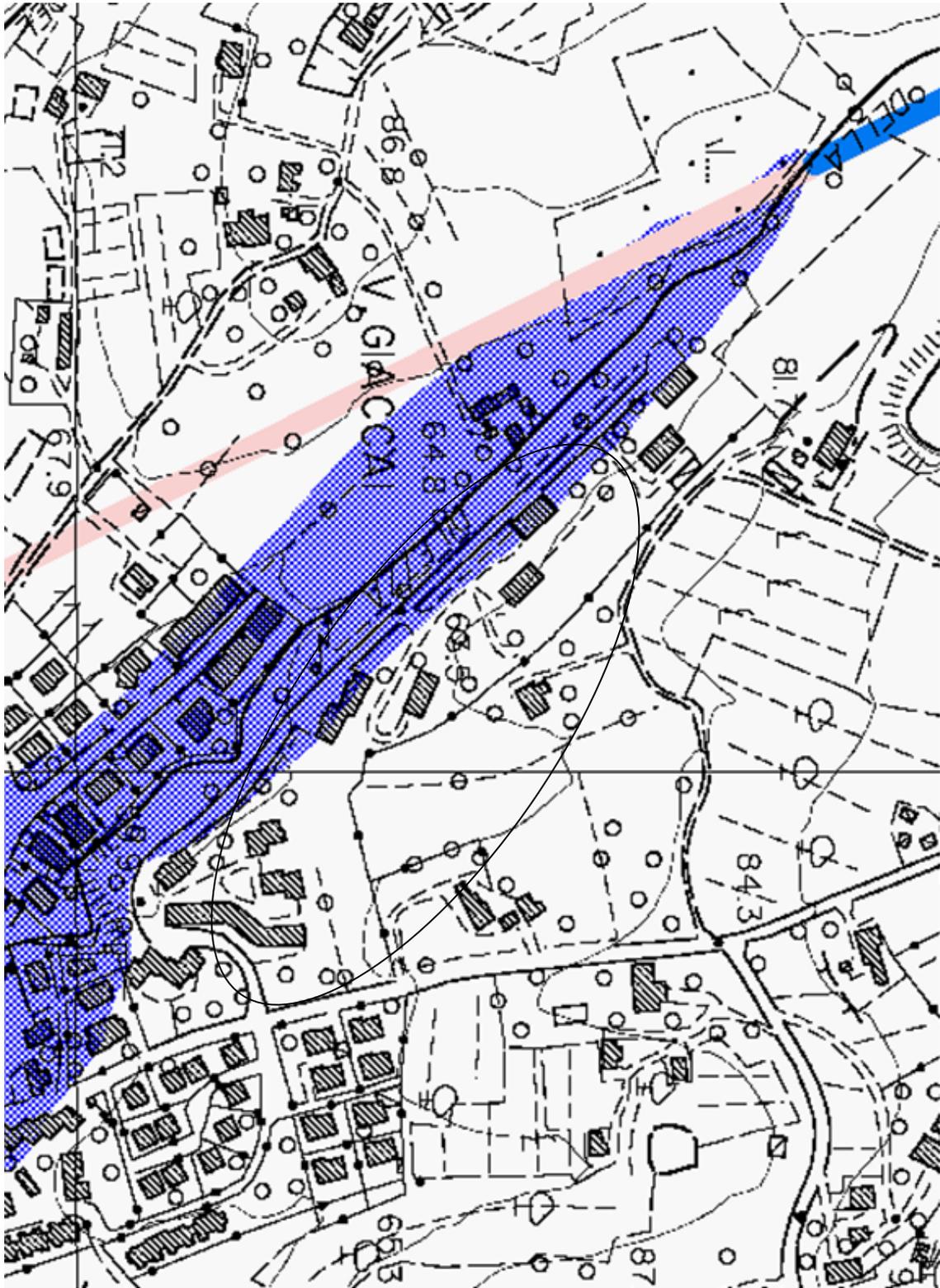


Tavola P_8 PTC – Fragilità geomorfologica - Geologia



Ambiti B definiti con criterio geometrico (art. 65 - PIT)



Tavola P_9 PTC – Fragilità idraulica – non rientra



Piano acustico del Comune di Pescia – classe III

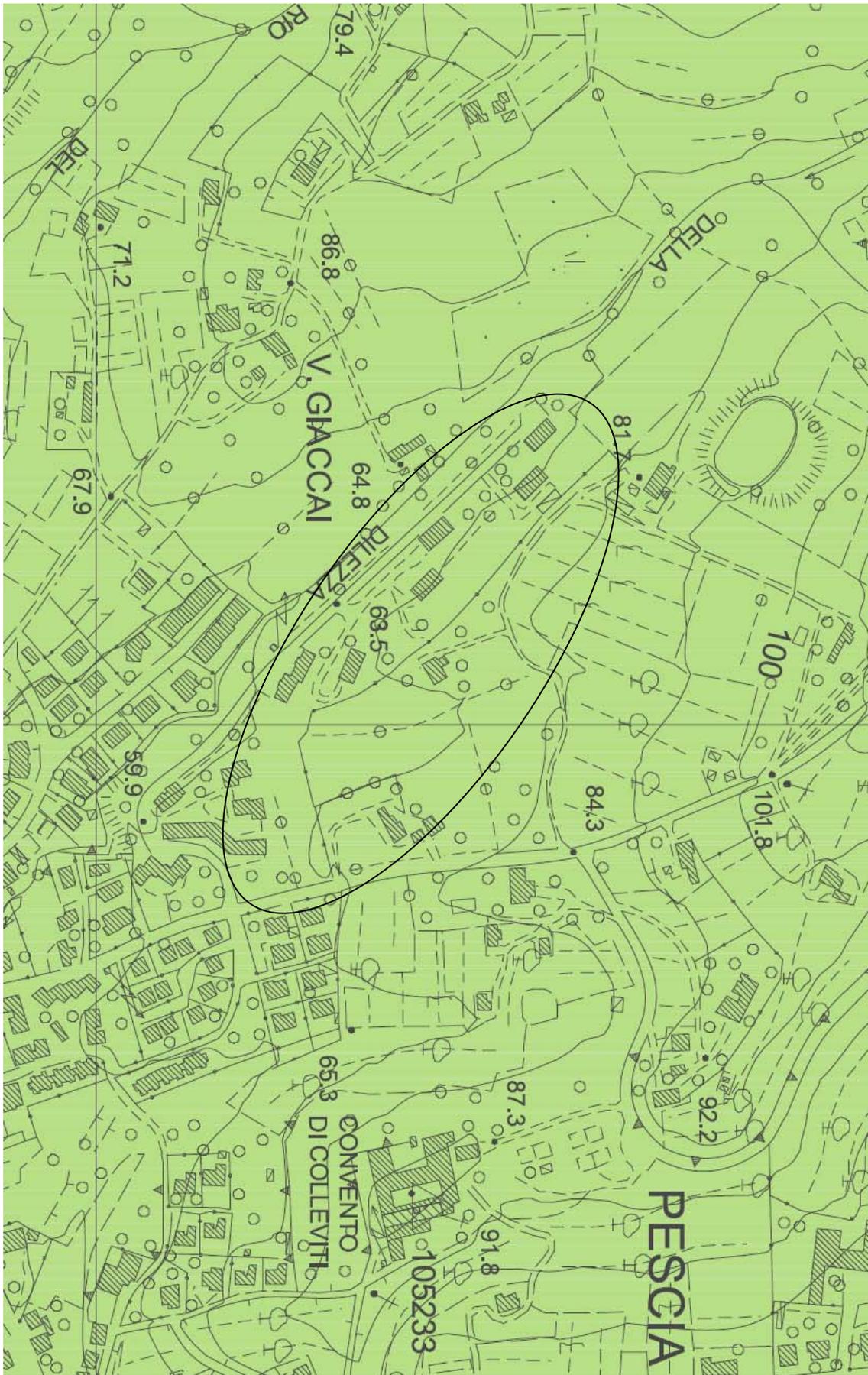


Tavola 1a – Sistema Territoriale della Pianura (art. 20 NTA del PS)

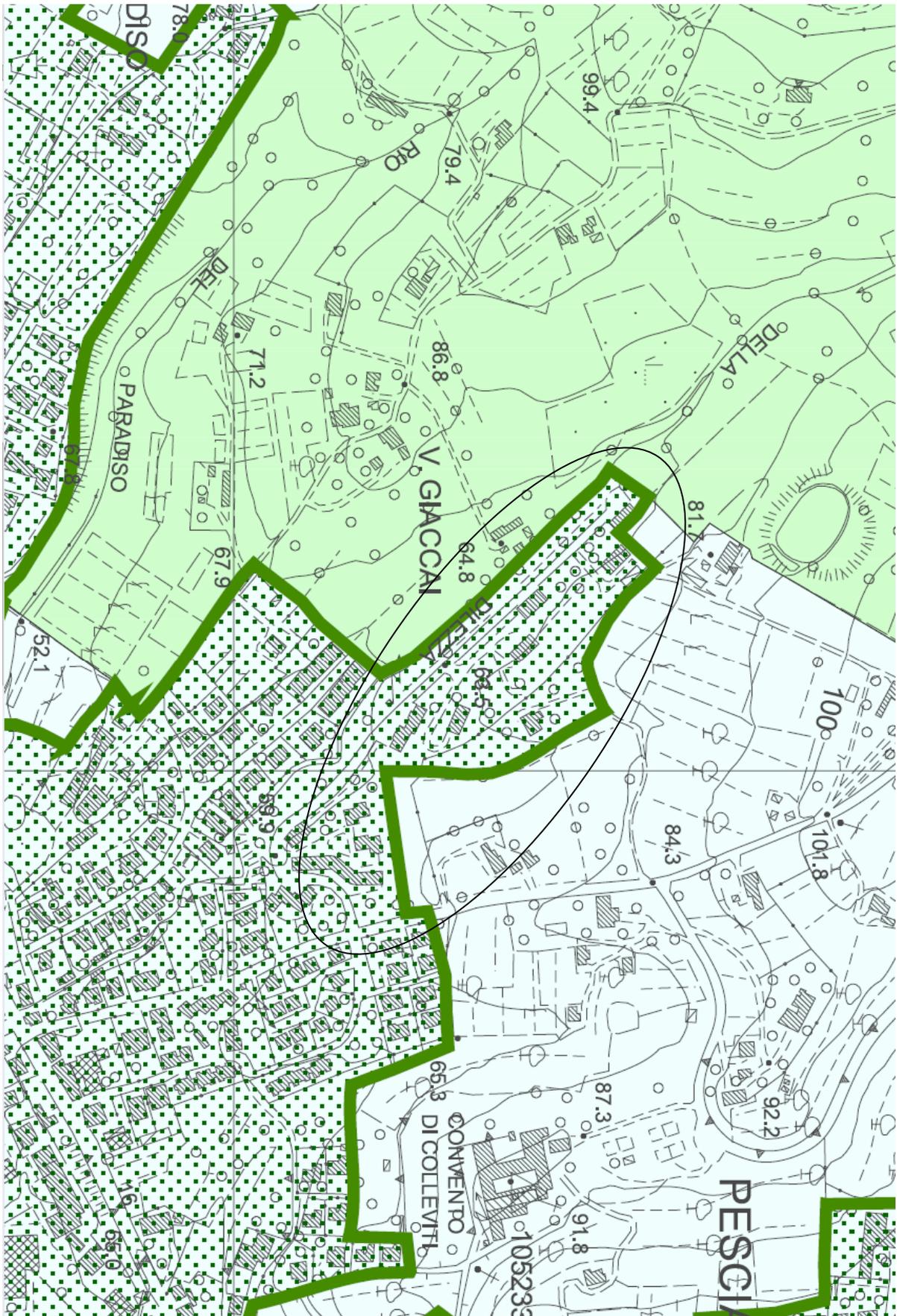


Tavola 1b – Sottosistema della pianura di Pescia e Collodi (S.T.3.2 – art. 23 NTA) e Sottosistema di Paesaggio Urbano a prevalenza residenziale (S.T.U. 3b – art. 21 NTA)

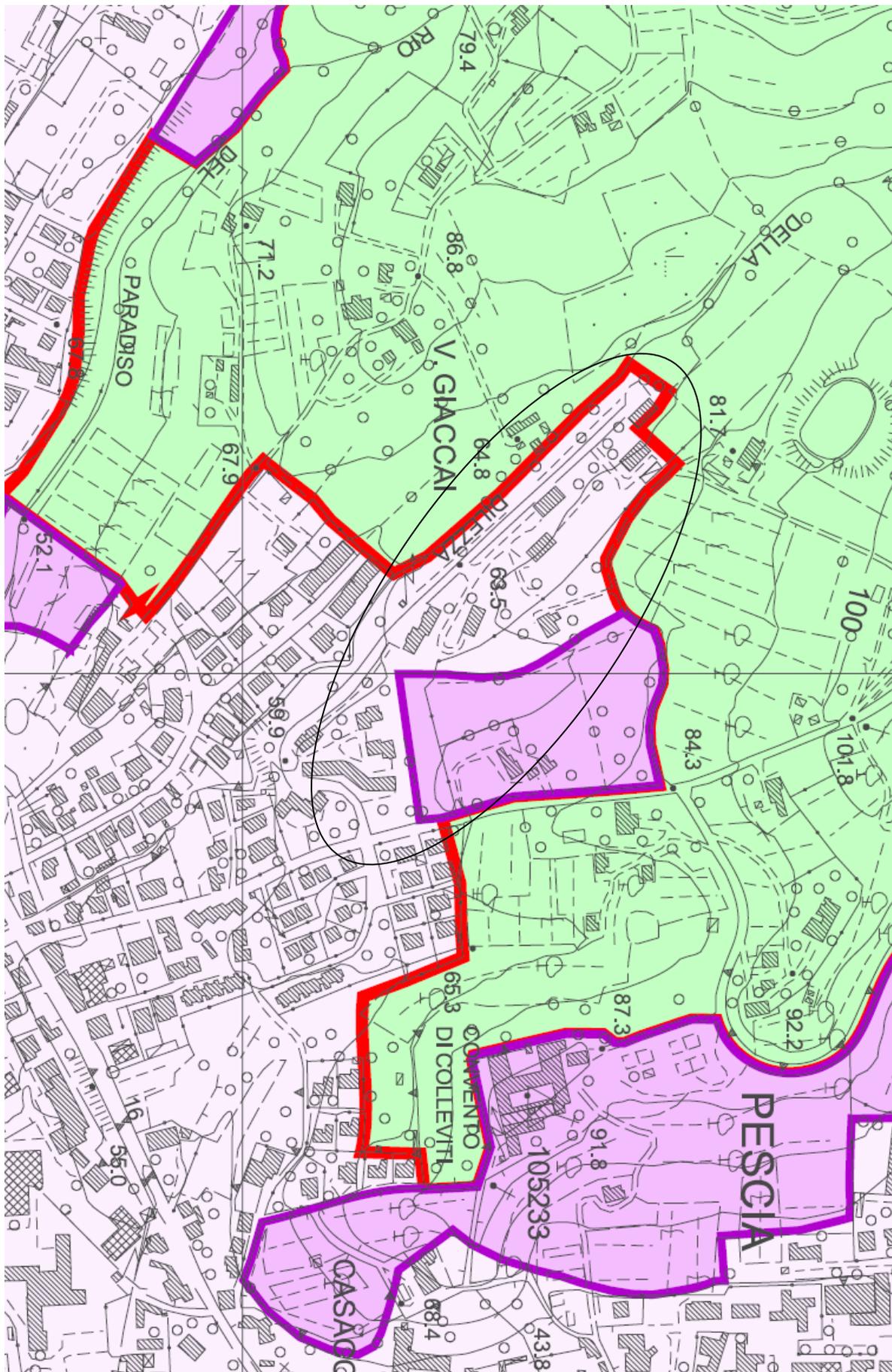


Tavola 2a – Sistema Funzionale degli Insediamenti – Aree periurbane (ar. 25 e 26 NTA del PS)

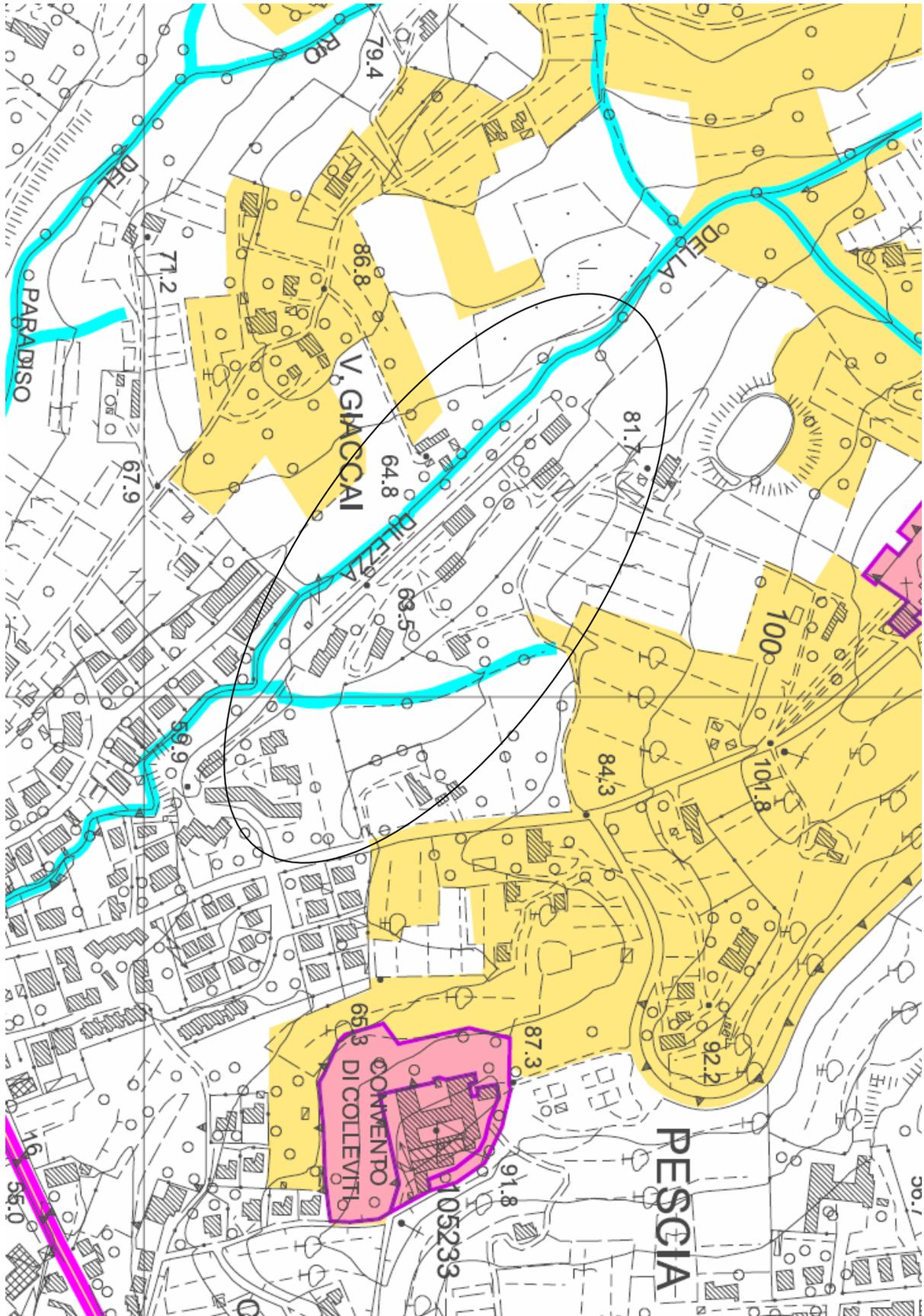


Tavola 3 – invarianti per il territorio rurale (art. 11 c. 4 NTA) Sottosistema fluviale

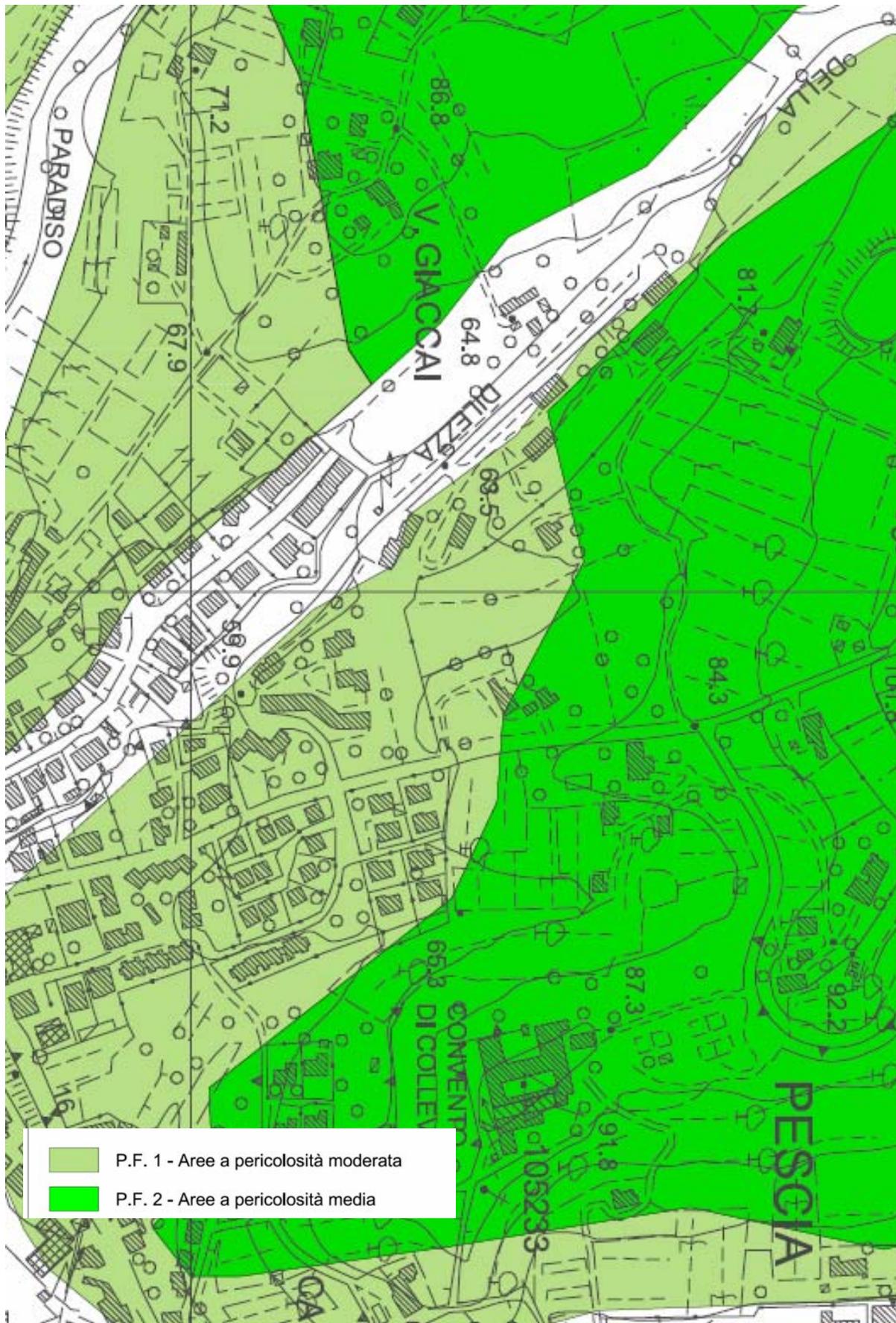
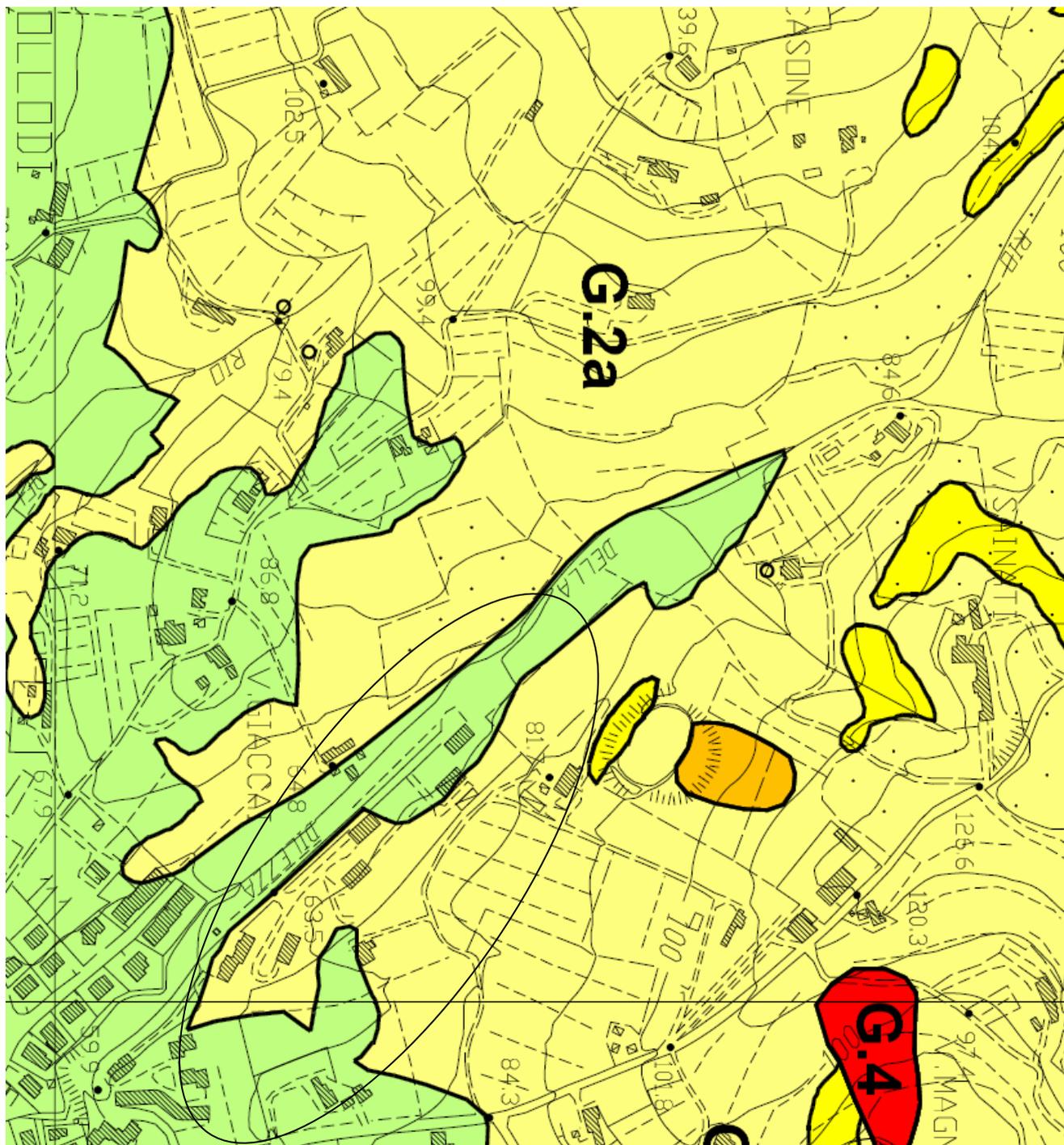


Tavola 6_01 – Perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante e dalla perimetrazione delle aree con pericolosità da frana del PAI Bacino Arno –
 P.F. 1 Aree a pericolosità moderata – P.F.2 – Aree a pericolosità media



<p>G.1</p>	<p>Pericolosità geomorfologica bassa</p>	<p>aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.</p>
<p>G.2a</p>	<p>Pericolosità geomorfologica media</p>	<p>aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente)</p> <p>aree con elementi geomorfologici, litologici giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</p>

Tavola 6_a – carta della pericolosità geomorfologica

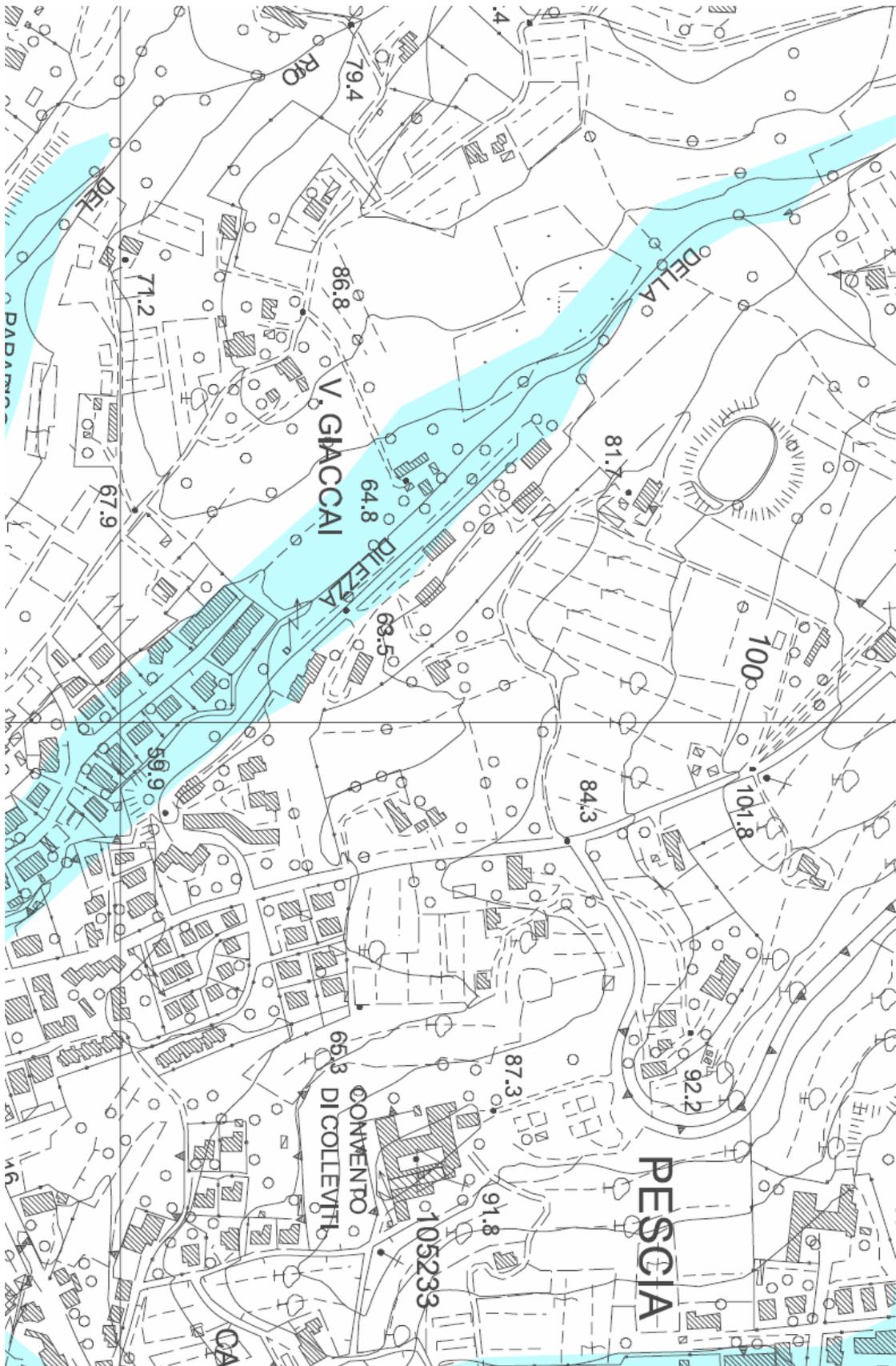
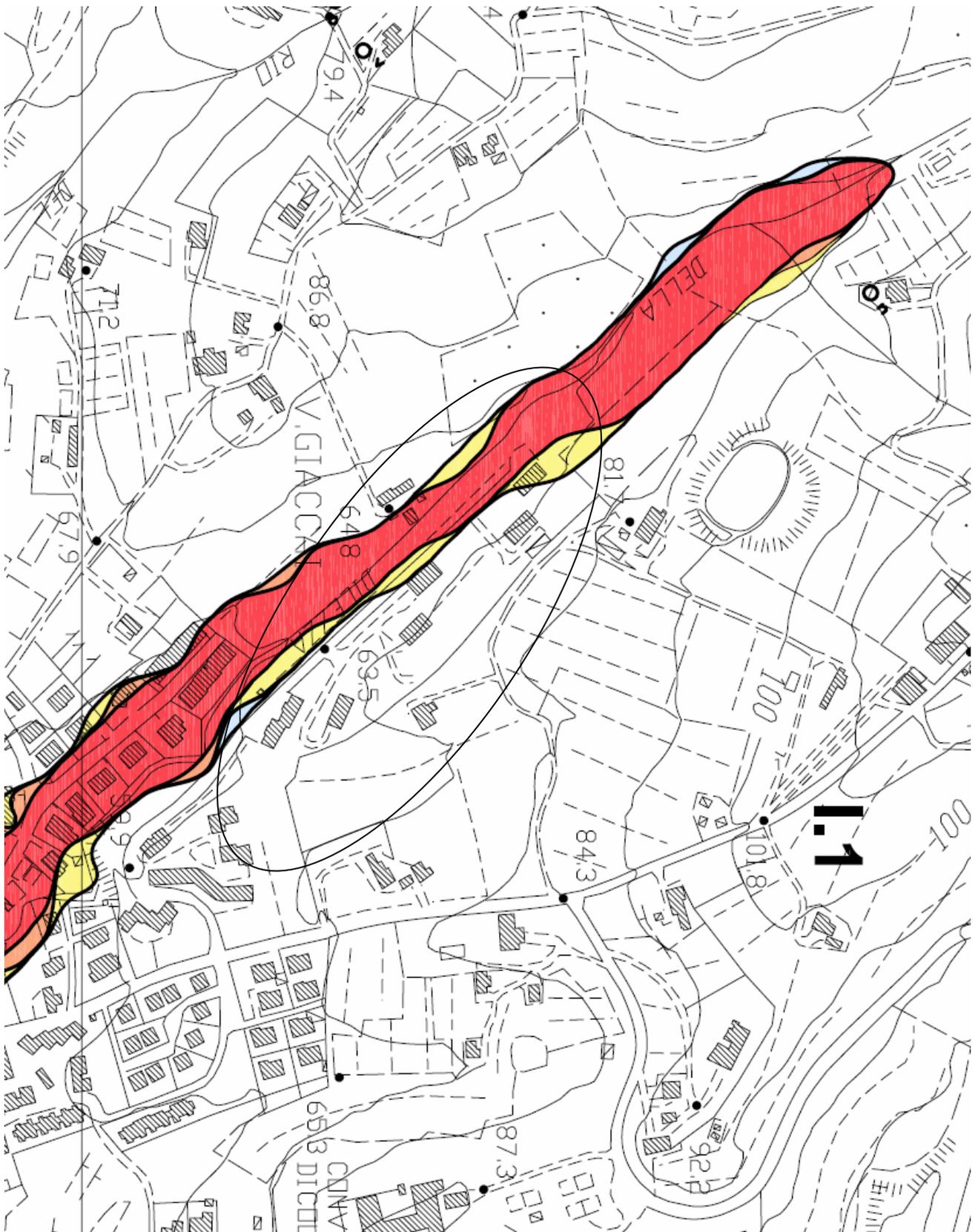


Tavola 7_01 – Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica del PAI Bacino Arno –
P.I. 1 Aree a pericolosità moderata

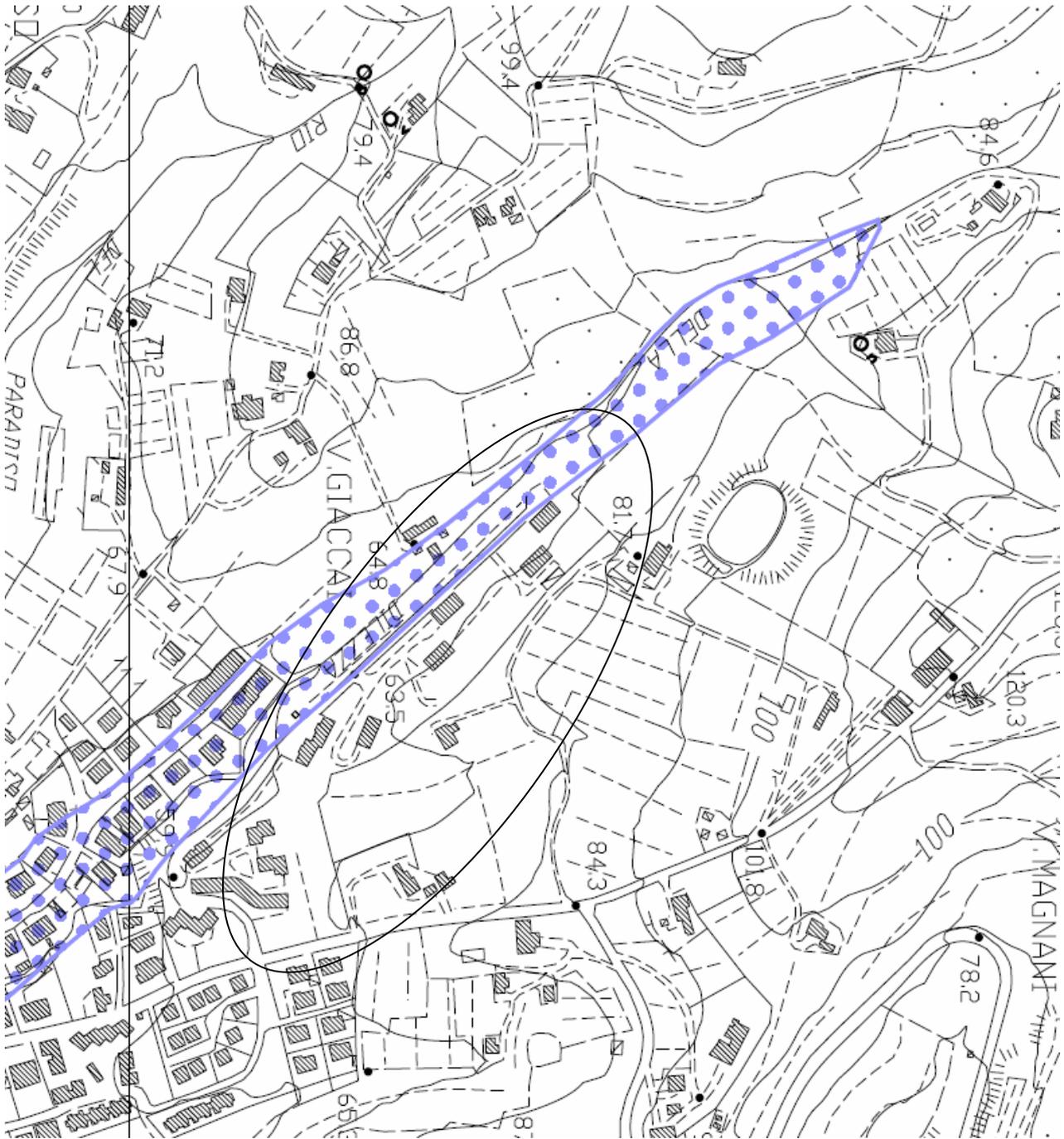


I.3

Pericolosità idraulica elevata

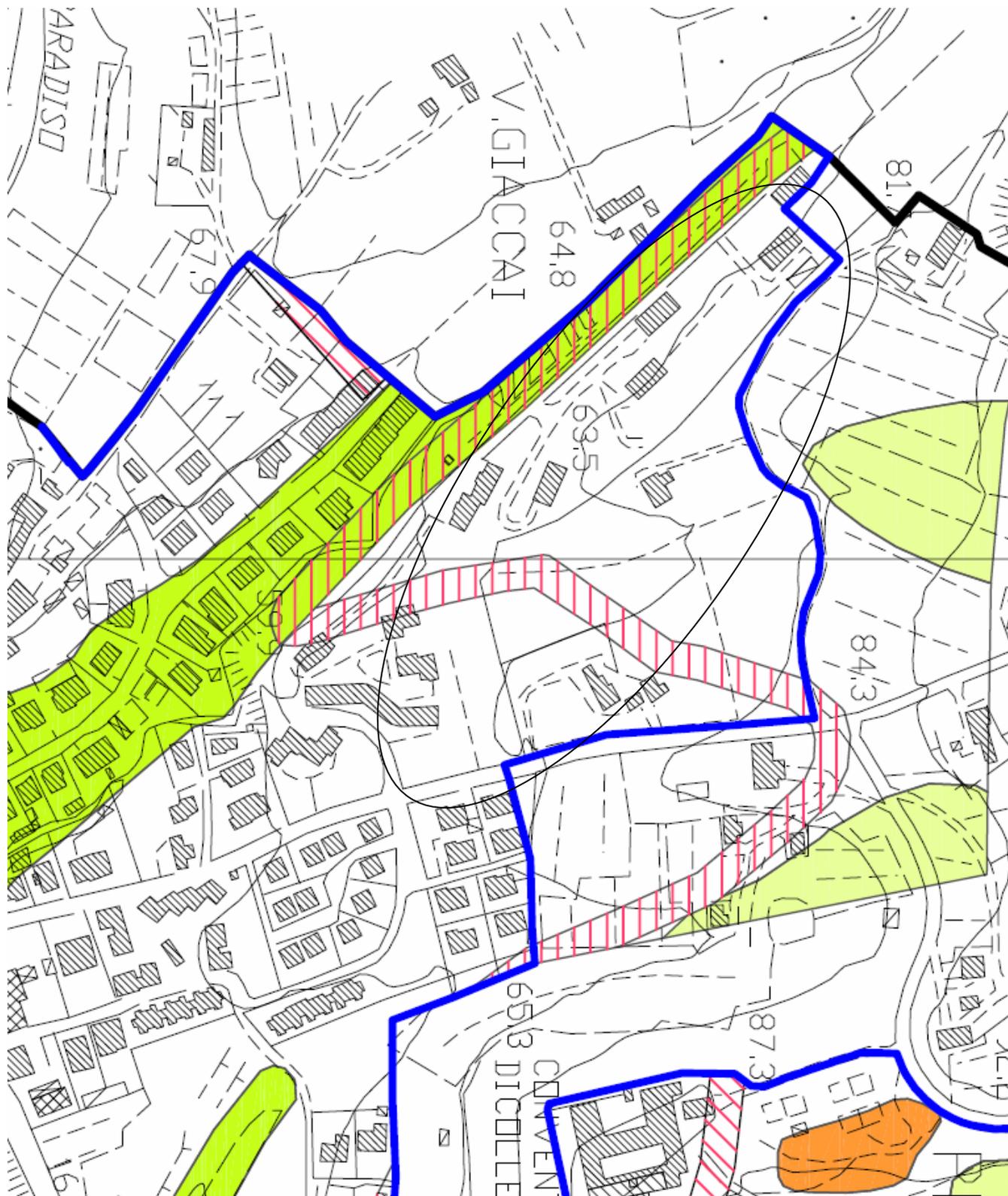
Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr < 200$ anni.

Tavola 7_a – carta della pericolosità idraulica – in minima parte I.3



area con grado di vulnerabilità della falda alto (4a)

Tavola 8_a – carta della aree con problematiche idrogeologiche – non rientra



8 - Zone di bordo valle e/o aree di raccordo con il versante

Tavola 9_3 – carta delle zone a maggior pericolosità sismica – piccola parte S.3

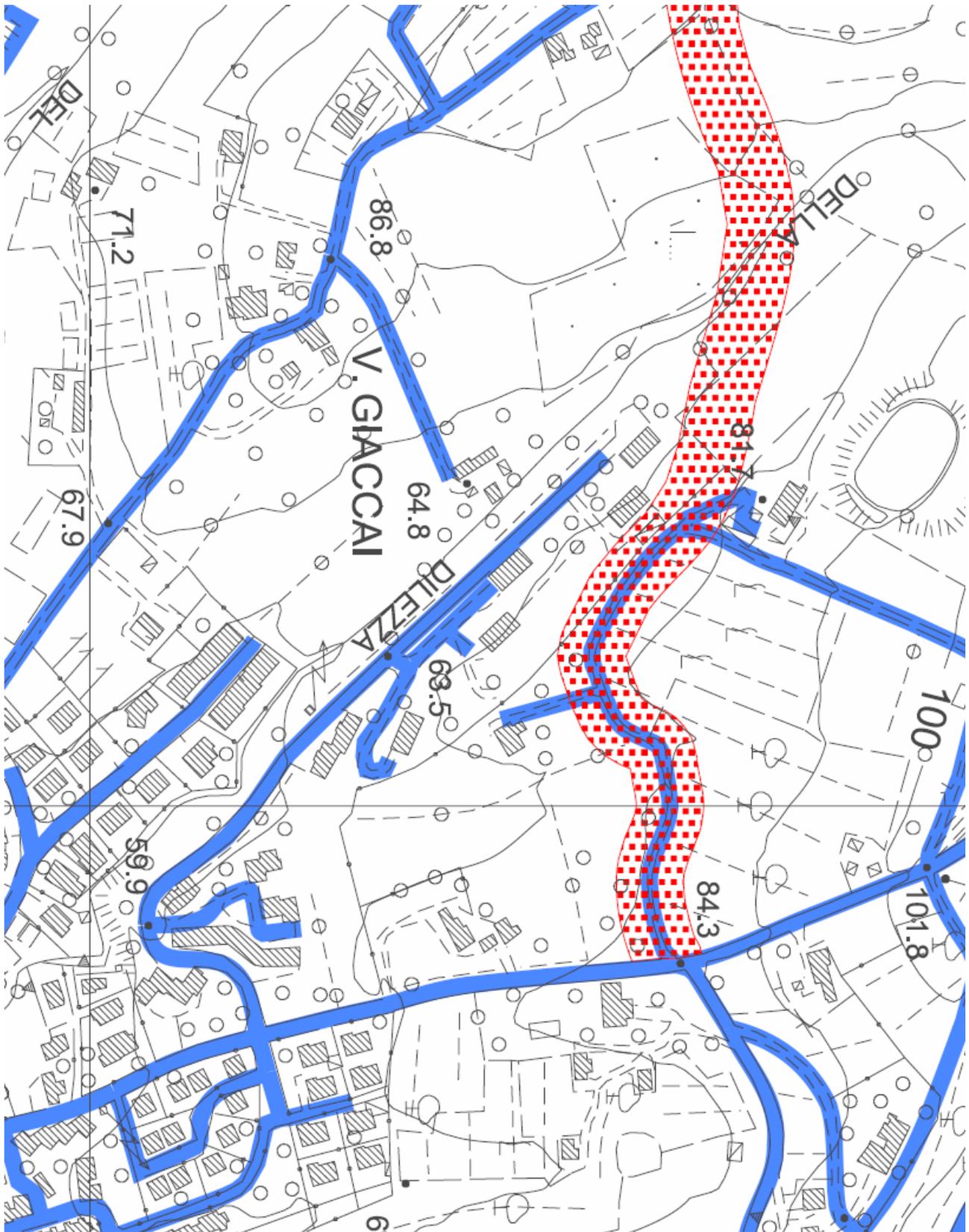


Tavola 10 – carta della mobilità – corridoio infrastrutturale nuovo collegamento Pescia – Collodi

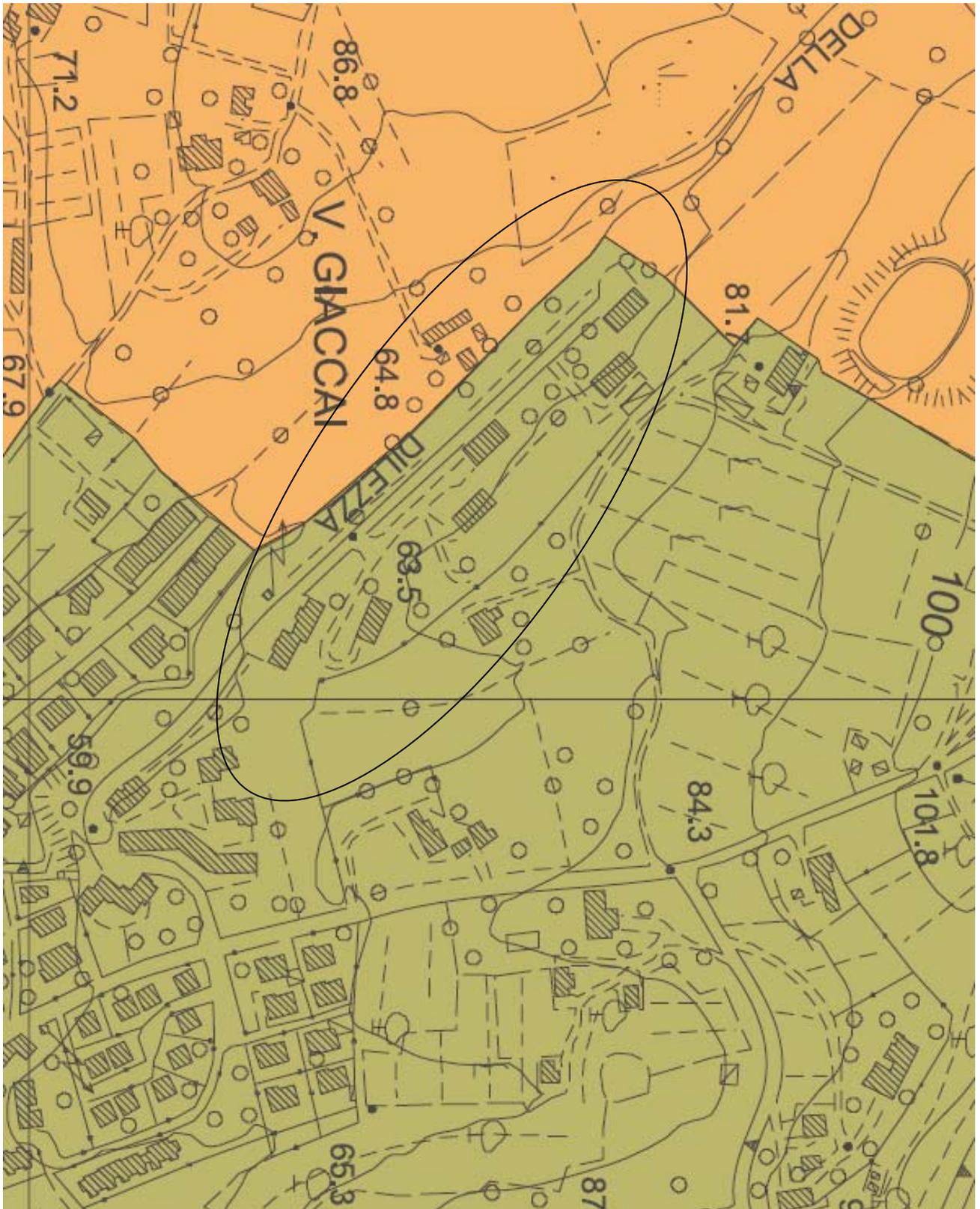


Tavola 12 – carta delle UTOE- UTOE 3 CENTRO