Comune di Serravalle P.se Provincia di Pistoia

Comune di Marliana Provincia di Pistoia

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

IN FORMA ASSOCIATA TRA IL COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE E IL COMUNE DI MARLIANA

Redattore dell'Avvio del procedimento
Arch. Giovanni Parlanti

Ufficio unico di Piano:
Responsabile dell'Ufficio unico di Piano
Geom. Federico Salvadeo
Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marliana
Arch. Simona Fioretti

Garante dell'informazione
Istr. Amm. Daniele Benedetti

Sindaco Comune di Serravalle Pistoiese
Piero Lunardi

Sindaco Comune di Marliana
Marco Traversari

Documento programmatico per l'Avvio del Procedimento
ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014

Tav. **7**
Analisi delle previsioni di R.U.

Scala 1:25.000

Settembre 2017



Legenda

Confine Comunale

INDAGINE CONOSCITIVA PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI MARLIANA

La conformazione territoriale del territorio del Comune di Marliana, unita all'andamento socio-economico e alle esigenze della popolazione locale, hanno fatto si che gli strumenti urbanistici comunali prediligessero la previsione di piccoli interventi residenziali piuttosto che importanti "aree di trasformazione" che incidessero sulla conformazione urbana esistente. Attualmente infatti nel territorio comunale sono presenti molti Interventi Diretti o Piani Unitari Convenzionati, rispetto ai pochi Piani Attuativi non ancora attuati.
Elemento di criticità è dato invece dall'esistenza in ambito urbano di attività produttive in località Montagnana, incongrue rispetto al tessuto e alle funzioni urbane esistenti.
Con la Variante n.4 al Regolamento Urbanistico attualmente vigente, è stata inserita una importante previsione di recupero, in località Femminamorta, della volumetria denominata "Il Bimbo" per la realizzazione di attrezzature Turistico-Ricettive e servizi sanitari. L'intervento si configura come importante occasione di incremento dell'offerta turistica comunale e territoriale. A rafforzamento dell'intervento e dell'offerta turistica, è stato previsto il recupero delle strutture di servizio e della piscina poste in prossimità della struttura "Il Bimbo". Si specifica che tali interventi, assieme alla Variante n.4 al R.U. (Approvata con Del. CC. n. 11 del 24.03.2017 e rettificata con Del. CC. n. 13 del 12.04.2017) sono stati adeguati ai contenuti del PIT/PPR, in quanto già assoggettati a Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, in fase di Approvazione definitiva dello strumento urbanistico comunale.

INDAGINE CONOSCITIVA PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE

La Variante Organica al R.U. del Comune di Serravalle Pistoiese (attualmente vigente), ha recepito dal precedente strumento urbanistico, alcuni interventi di riqualificazione in ambito urbano e non, attualmente non attuati. Tali interventi interessano grandi strutture produttive dismesse, e si configurano come una importante occasione per la riqualificazione urbanistica soprattutto in località Masotti (vedi ex Cantine Giannini).
Altra occasione di riqualificazione urbanistica prevista dal R.U. vigente ma non ancora attuata, è il recupero dell'ex pollaio nel Pod. Pantano, in località Pantano in territorio extraurbano: il Piano di Recupero prevede di recuperare le strutture fatiscente con cambio di destinazione d'uso a residenziale.
In territorio extraurbano è inoltre prevista la realizzazione di una importante struttura a destinazione Turistico - Ricettiva in località Le Rocchine, attualmente non ultimata.
Inoltre è da segnalare il Piano Attuativo dell'area C4 in località Cantagrillo, il quale prossimo alla scadenza dei diritti edificatori, prevede un importante incremento volumetrico residenziale, commerciale e di servizi. Il progetto è attualmente incompleto: nell'area sono presenti le opere di urbanizzazione privata e lo scheletro di alcune volumetrie iniziate ma non completate.
Gli ambienti urbani infine presentano spesso tessuti con destinazione d'uso e funzioni incongrue rispetto al tessuto residenziale esistente, come ad esempio attività produttive. Nel Comune infatti sono presenti sia importanti distretti produttivi ma anche alle volte zone produttive di piccola entità inserite all'interno di tessuti residenziali consolidati.

INTEGRAZIONE PER IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Sarà necessario approfondire il disegno strategico per gli insediamenti presenti nei due territori comunali, che favoriscano lo sviluppo o la riqualificazione, anche attraverso il consumo di nuovo suolo non edificato, attivando il procedimento previsto dall'art. 25 della L.R. 65/2014 (conferenza di copianificazione). Particola importanza dovrà essere data alla definizione di un disegno organico degli ambiti urbani, che indirizzi le strategie dei futuri strumenti di pianificazione comunale (Piano Operativo o simili) verso una pianificazione organica degli ambiti urbani rispetto ai tessuti e alle funzioni dell'edificato esistenti. In tal senso è da tenere in considerazione la possibilità di prevedere meccanismi di perequazione anche tra i due Comuni, in modo da permettere la riqualificazione degli ambiti urbani.
Si dovrà quindi:
- predisporre una disciplina volta a riqualificare i margini di città e campagna con la definizione dei confini dell'urbanizzato e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbanistici;
- predisporre una disciplina volta a ristabilire i corridoi infrastrutturali in relazione ai caratteri policentrici dei sistemi insediativi, riabilitando le funzioni della viabilità storica e di quella rurale ed i nodi di interscambio con la rete della mobilità dolce;
- Assicurare una pianificazione intercomunale al fine di coordinare in modo efficace, anche attraverso forme perequative territoriali, le azioni comuni in materia di paesaggio, territorio rurale, infrastrutture per la mobilità, aree produttive azioni volte alla riqualificazione dei centri commerciali naturali.

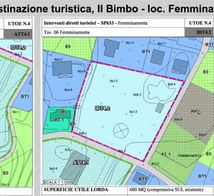


Area di trasformazione a destinazione turistica, Il Bimbo - loc. Femminamorta



SUPERFICIE TERRITORIALE	13.190 MQ
SUPERFICIE UTILE LORDA	1.600 MQ in aggiunta alla SUL esistente
SUPERFICIE COPERTA	800 MQ max per nuova struttura
ALTEZZA MASSIMA	6,50 ML 6,50 ML nella fascia di 20 m dalla S.P. 633
DESTINAZIONE D'USO	Turistico-ricettiva, servizi sanitari, servizi sportivi e commercio al dettaglio
ATTUAZIONE	Art.41.8 NTA
PARCHEGGIO PUBBLICO	Ai sensi art. 15 NTA

Interventi adeguati ai contenuti del PIT/PPR; vi applicano pertanto gli effetti di semplificazione procedimentale previsti dal D.Lgs. 42/2004.



SUPERFICIE UTILE LORDA	600 MQ (compromiso SUL esistente)
RAPPORTO DI COPERTURA	30 %
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	3,50 ML
DESTINAZIONE D'USO	Sanitaria e/o Turistico-ricettiva
ATTUAZIONE	Art.41.7
PARCHEGGIO PUBBLICO	Ai sensi art.15 NTA

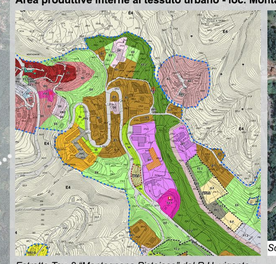
Intervento adeguato ai contenuti del PIT/PPR; vi applicano pertanto gli effetti di semplificazione procedimentale previsti dal D.Lgs. 42/2004.



Scala 1:5.000

Interventi adeguati al PIT-PPR in quanto già assoggettati a Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di PIT-PPR.
Estratto All. B "Normativa Urbanistica Specifica" del R.U. vigente.

Area produttive interne al tessuto urbano - loc. Montagnana

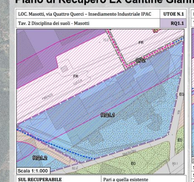




Scala 1:5.000

Estratto Tav. 2 "Montagnana Pistoiese" del R.U. vigente.

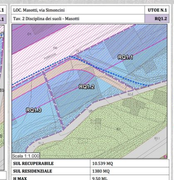
Piano di Recupero Ex Cantine Giannini e Insediamento industriale IPAC - loc. Masotti



LOC. Masotti, via Quattro Querci – Insediamento Industriale IPAC	UTOE N.1
Tav. 2 Disciplina dei suoli - Masotti	RQ1.1

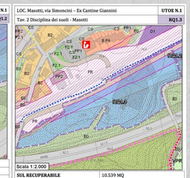
Scala 1:1.000

SUL RECUPERABILE	Pari a quella esistente
H MAX	10 ML
DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE	Produttiva
DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA	Produttiva – Commerciale - Direzionale
OPERE PUBBLICHE	
PARCHEGGIO PUBBLICO	Art. 15 NTA



Scala 1:1.000

SUL RECUPERABILE	10.539 MQ
SUL RESIDENZIALE	1.080 MQ
H MAX	9,50 ML
DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE	Produttiva
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
PARCHEGGIO PUBBLICO	260 MQ
VIABILITA' PUBBLICA	



LOC. Masotti, via Simoncini – Ex Cantine Giannini	UTOE N.1
Tav. 2 Disciplina dei suoli - Masotti	RQ1.3

Scala 1:2.000

SUL RECUPERABILE	10.539 MQ
SUL RESIDENZIALE MAX RECUPERABILE	5.666 MQ
SUPERFICIE COPERTA MAX RESIDENZIALE (SC)	2.800 MQ
SUPERFICIE COPERTA PALESTRA DA REALIZZARE (SC)	823 MQ minimi
H MAX	11,50 ML e 9,50 ML prospiciente la sede ferroviaria
DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE	Produttiva
DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE	Residenziale e Attrezzatura collettiva
OPERE PUBBLICHE	
VERDE PUBBLICO	Art. 31.2 NTA
PARCHEGGIO PUBBLICO	2.200 MQ (Art 15 NTA)
VIABILITA' PUBBLICA	



Scala 1:5.000

Estratto All. B "Normativa Urbanistica Specifica" del R.U. vigente.

Piano Attuativo zona C4 - loc. Cantagrillo





Scala 1:5.000

Estratto Tav. 5 "Disciplina dei suoli: Cantagrillo - Vinacciano" del R.U. vigente.

Piano di Recupero Podere Pantano - loc. Pantano



LOC. Pantano, Podere Pantano	UTOE N.2
Tav. 1S - Territorio Extraurbano	RQ 2.1

Scala 1:5.000

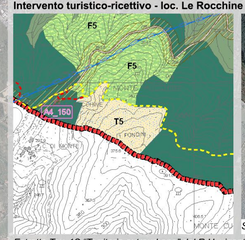
SUL MAX RICOSTRUIBILE	3.333 MQ
SUPERFICIE COPERTA MAX RESIDENZIALE (SC)	1.700 MQ
H MAX	6,50 ML
DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE	Produttiva
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
PARCHEGGIO PUBBLICO	600 MQ



Scala 1:5.000

Estratto All. B "Normativa Urbanistica Specifica" del R.U. vigente.

Intervento turistico-ricettivo - loc. Le Rocchine

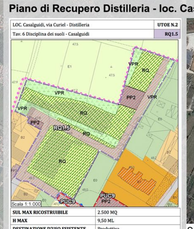




Scala 1:10.000

Estratto Tav. 1S "Territorio extraurbano" del R.U. vigente.

Piano di Recupero Distilleria - loc. Casalguidi



LOC Casalguidi, via Curtel - Distilleria	UTOE N.2
Tav. 6 Disciplina dei suoli - Casalguidi	RQ1.5

Scala 1:1.000

SUL MAX RICOSTRUIBILE	2.500 MQ
H MAX	9,50 ML
DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE	Produttiva
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
PARCHEGGIO PUBBLICO	1.250 MQ
VIABILITA' PUBBLICA	800 MQ



Scala 1:5.000

Estratto All. B "Normativa Urbanistica Specifica" del R.U. vigente.