Comune di Marliana
Provincia di Pistoia

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO
(AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R.T. n. 65/2014)

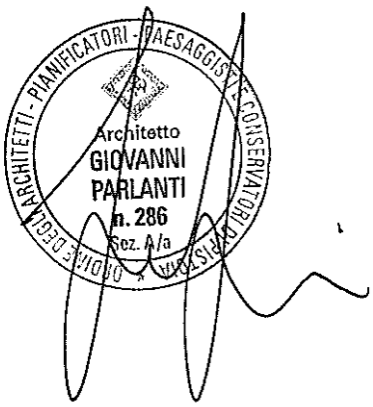
Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

Pian. Jr. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto

Arch. Simona Fioretti
Responsabile del procedimento

Dott.ssa Francesca Merlini
Garante dell'informazione

Sindaco
Marco Traversari



All. **B**
Normativa Urbanistica Specifica
(Estratto stato sovrapposto)



Adottato con Del. C.C. *nr.*

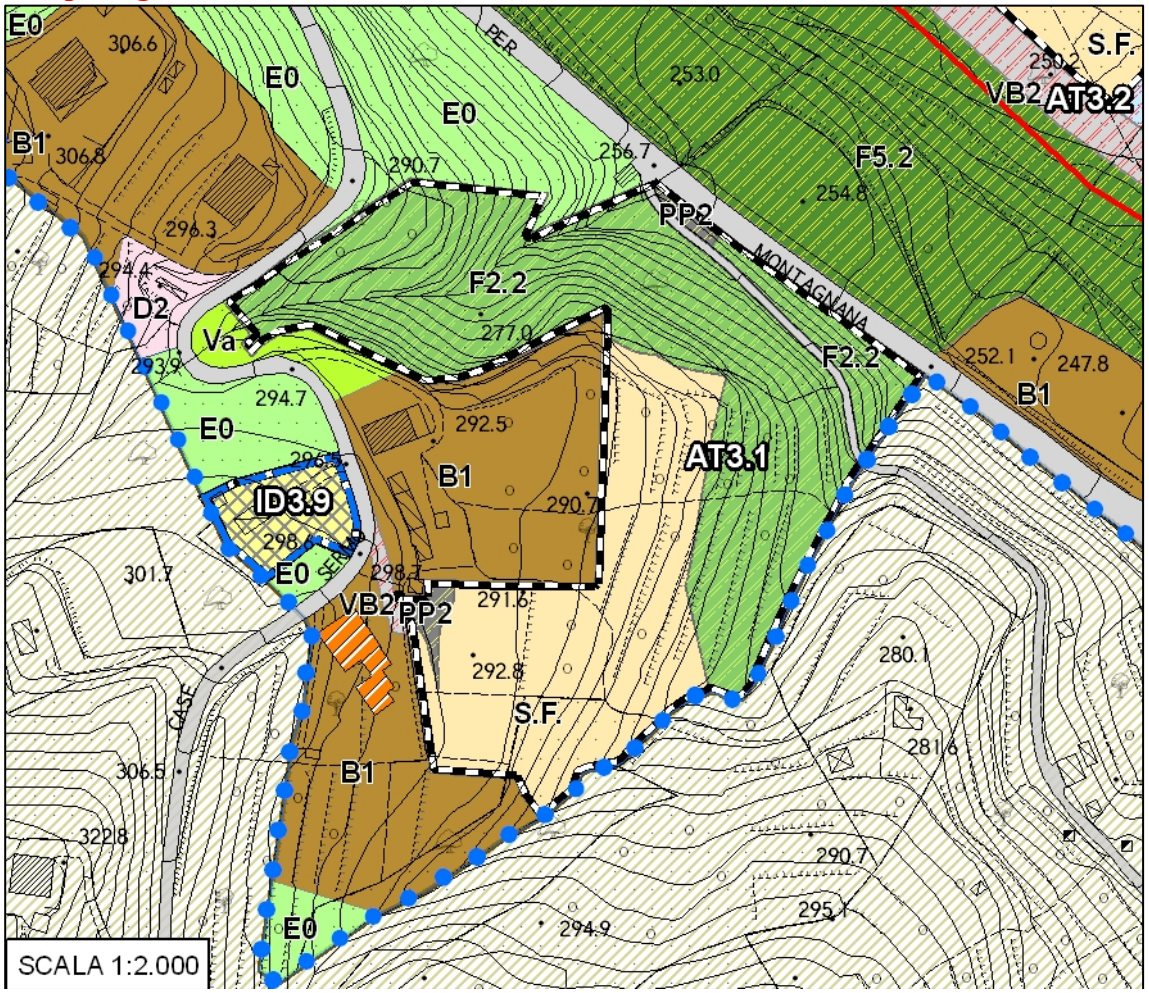
Novembre 2017

UTOE N.3 –MONTAGNANA MOMIGNO

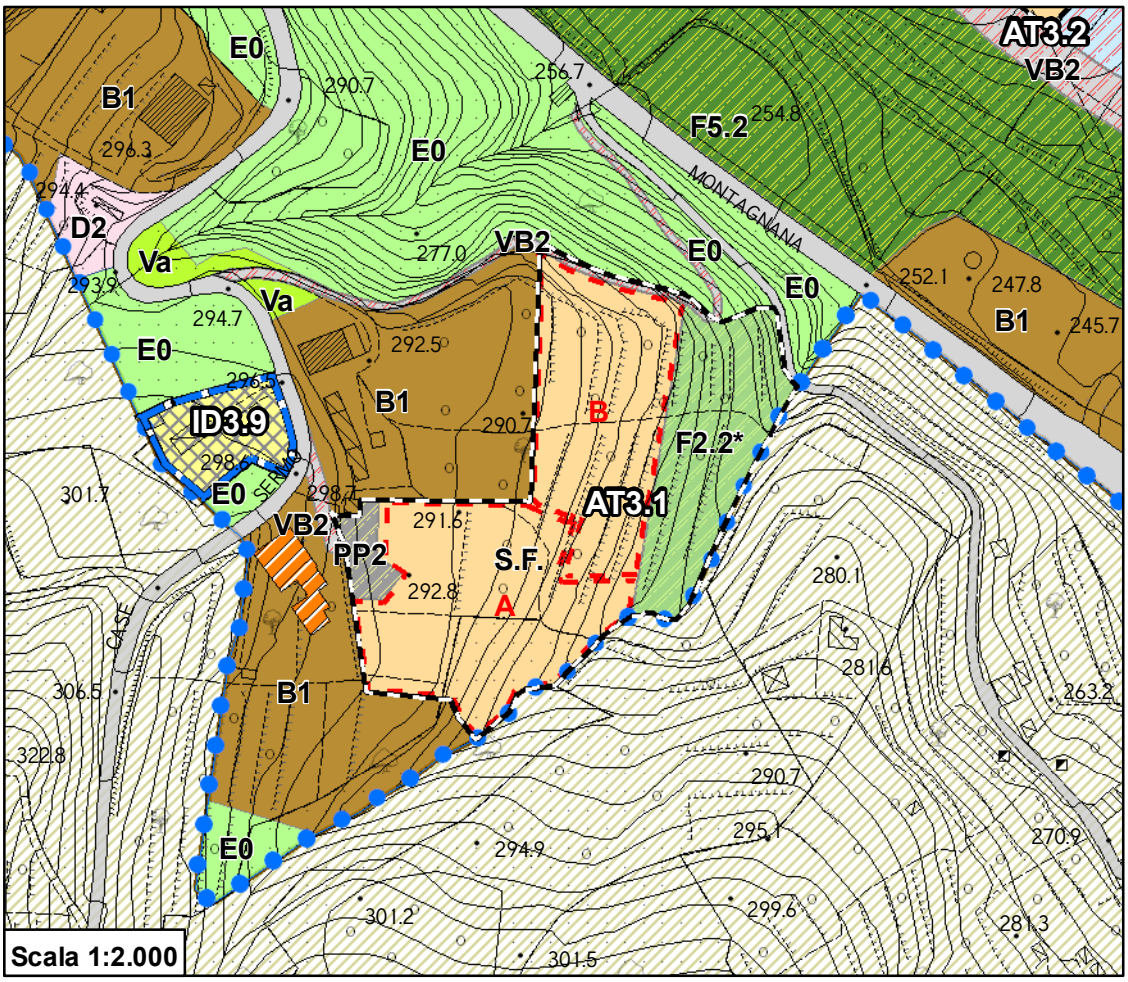
SISTEMA INSEDIATIVO N.3
MONTAGNANA

Piano attuativo - Loc. Giampierone - Montagnana	**UTOE N.3**
Tav. 02 Montagnana	**AT3.1**

Stato previgente



Stato modificato



PARCHEGGI PUBBLICI (PP2)	~~269~~ 205 MQ
~~**VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**~~ **VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO (F2.2*)**	~~8.366~~ 1.900 MQ
VIABILITA'	~~122 MQ~~ Da quantificare in sede di convenzione
AREE FONDIARIE (SF)	~~5.166~~ 5.120 MQ
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)	~~2.100~~ 1.900 MQ
SUPERFICIE COPERTA (SC)	~~1.200~~ 1.100 MQ
~~**NUMERO DI PIANI FUORI TERRA**~~	~~2~~
ALTEZZA MASSIMA	6,50 ML; 8,00 ML sul lato a valle del fabbricato
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
ATTUAZIONE	~~LC art.70 LR 1/2005~~ P.L. art. 115 L.R. 65/2014

Sub-Comparti:

SUB-COMPARTO A	
AREA FONDIARIA (SF)	2.800 MQ
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)	1.120 MQ
SUPERFICIE COPERTA (SC)	623 MQ

SUB-COMPARTO B	
AREA FONDIARIA (SF)	2.320 MQ
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)	780 MQ
SUPERFICIE COPERTA (SC)	477 MQ

PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

L'attuazione della previsione ~~potrà~~ dovrà avvenire attraverso la redazione di ~~uno dei seguenti strumenti:~~

~~A -~~ ~~Piano di Lottizzazione Convenzionata (LC)~~ Piano di Lottizzazione, estesa all'intera area individuata negli elaborati di ~~Piano~~ R.U., ai sensi dell'art.~~70 della LR 1/2005~~ 115 della LR 65/2014 e secondo le indicazioni di cui all'art. 11, c.1, lett.a, delle presenti NTA.

~~B - Piano di Inquadramento Urbanistico (PIU), estesa all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art.9 comma 4 delle presenti NTA e secondo gli schemi di seguito riportati.~~

~~A)~~ L'attuazione delle previsioni attraverso la redazione di ~~una Lottizzazione Convenzionata (LC)~~ un Piano di Lottizzazione (PL), comporta:

1. All'interno dell'area sottoposta a ~~LC~~ PL dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune o alle Agenzie competenti assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.
2. E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione
3. La convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere le modalità di acquisizione della strada da rendere pubblica per l'accesso all'area in oggetto e al parcheggio pubblico, in connessione con la viabilità esistente. Inoltre, la convenzione, dovrà stabilire l'eventuale contribuzione agli oneri per la procedura di esproprio della viabilità stessa. La progettazione relativa all'ampliamento e alla sistemazione della viabilità fuori dall'Area di Trasformazione, rimane a carico del soggetto attuatore.
4. E' ammessa l'attuazione in sub-comparti funzionali (così come individuati nello schema progettuale) con la realizzazione nella totalità delle superfici a standard quali la viabilità pubblica, il verde pubblico e i parcheggi pubblici, ~~secondo lo schema sottoriportato~~ per un massimo di SUL pari a: sub-comparto "A" 1.120 mq di SUL; sub-comparto B 780 mq di SUL.
5. ~~La localizzazione e la distribuzione interna all'area della superficie fondiaria raffigurata nell'allegato "F" non è prescrittiva, ma è da intendersi come proposta progettuale~~

6. ~~Il numero dei piani fuori terra è pari a 2 e~~ l'altezza massima consentita è di 6,5 ml, tale altezza può essere derogata, nei casi di elevata pendenza del terreno, a ~~9~~ 8,0 ml sul lato a valle del fabbricato ~~per la realizzazione dei garage interrati su 3 fronti~~, rimanendo comunque fissato a 2 il numero di piani totali abitabili.
7. Le unità abitative dovranno avere una superficie utile lorda non inferiore a 65 mq.. ~~si ammette per un numero massimo di n.6 unità abitative una superficie utile lorda non inferiore a 45 mq.~~
8. L'area individuata con la sigla F2.2* è da considerarsi come verde privato ad uso pubblico. La convenzione da stipulare con la Pubblica Amministrazione, dovrà prevedere le modalità d'uso e di gestione dell'area, nonché l'utilizzo ad uso pubblico.
9. L'intervento dovrà prevedere la sistemazione della viabilità pedonale a nord del comparto, sia dentro che fuori dal perimetro della Scheda Norma, così come riportato nello schema di progetto. L'effettiva quantificazione delle opere stradali da realizzare per la sistemazione della viabilità pedonale, saranno effettuate in sede di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

PRESCRIZIONI PIT

10. I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT.
11. Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportati dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge

  Art.8 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142.c.1, lett.c, Codice)

  - a.1)
  - a.4)
  - c.1)
  - c.2)
  - c.3)
  - c.5)

  Art.12 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142.c.1, lett.g., Codice)

  - b.1)

~~PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO~~

B) L'attuazione delle previsioni attraverso la redazione di un piano di Inquadramento Urbanistico (PIU), comporta:

1. All'interno dell'area sottoposta a PIU dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune o alle Agenzie competenti assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.
2. E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
3. La convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere le modalità di acquisizione della strada da rendere pubblica per l'accesso all'area in oggetto e al parcheggio pubblico, in connessione con la viabilità esistente. Inoltre, la convenzione, dovrà stabilire l'eventuale contribuzione agli oneri per la procedura di esproprio della viabilità stessa. La progettazione relativa all'ampliamento e alla sistemazione della viabilità fuori dall'Area di Trasformazione, rimane a carico del soggetto attuatore.
4. E' ammessa l'attuazione nei sub-comparti funzionali A, B e C con la realizzazione nella totalità delle superfici a standard quali la viabilità pubblica, il verde pubblico e i parcheggi pubblici secondo lo schema sottoriportato.
5. La localizzazione e la distribuzione interna all'area AT 3.1 sopra riportata è prescrittiva pertanto dovranno essere rispettate le disposizioni planimetriche dei fabbricati ivi indicati, è ammesso l'aumento o la diminuzione del numero dei fabbricati nella misura di 1 unità nel rispetto della SUL complessiva attribuita.
6. Il numero dei piani fuori terra è pari a 2 e l'altezza massima consentita è di 6,5 ml, tale altezza può essere derogata, nei casi di elevata pendenza del terreno, a 9 ml sul lato a valle del fabbricato per la realizzazione dei garage interrati su 3 fronti, rimanendo comunque fissato a 2 il numero di piani totali abitabili.
7. Le unità abitative dovranno avere una superficie utile lorda non inferiore a 65 mq., si ammette per un numero massimo di n.6 unità abitative una superficie utile lorda non inferiore a 45 mq.

VERIFICA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI PREVISIONE R.U.
UTOE 3 = INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

N° TAV	DENOMINAZIONE	N° LOTTO	N° LOTTO	N° COMP.	RIF. BB2	RIF. BB3	ID SUL	IDC SUL	AT SUL	BB2 SUL	BB3 SUL
2	GIAMPIERONE			AT3.1					~~2.100~~ 1.900		
2	VINCIO			AT3.2					1.150		
2	CIMITERO			AT3.3					1.200		
2	CESARONE			AT3.4					3.500		
2	VIA POGGIOLO	ID3.1					150				
2	LOC. FOSSETTO	ID3.2					565				
2	VIA DI FEMMINAMORTA	ID3.3					115				
7	LOC. LA VILLA	ID3.4					150				
7	SP N.17	ID3.6					150				
2	VIA NOVELLETO	ID3.7					115				
7	LOC. BROCCHI	ID3.8					115				
2	VIA CASE SERMO	ID3.9					115				
2	VIA POGGIOLO	ID3.10					115				
2	IL BORGO		IDC3.1					650			
7	LOC.LA VILLA EST		IDC3.3					800			
7	LA VILLA OVEST		IDC3.4					1.400			
2	VIA FAGNO		IDC3.5					115			
7	ROVACI					B					0
7	LAGACCIOLO					C					0
7	BROCCHI					D					0
7	VERZO					E					0
7	GRATI				F					0	
7	RENICCI				G					0	
7	CAMPIGLIONE				H					0	
7	FAGNO				O					0	
TOTALE PARZIALI							1.590	2.965	~~7.950~~ 7.750	0	0

DIMENSIONAMENTO SUL DA RECUPERO FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA	500
DIMENSIONAMENTO SUL DA PIANI ATTUATIVI E PERMESSI A COSTRUIRE IN FASE DI REALIZZAZIONE	1.412
DIMENSIONAMENTO SUL ZONA D0	600
TOTALE SUL DI PREVISIONE	~~**15.017**~~ **14.817**

VERIFICA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI PREVISIONE R.U.
UTOE 3 = INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

N° TAV	DENOMINAZIONE	N° LOTTO	D SUL
	-------		---------
	-------		---------
TOTALE PARZIALE			---------
SUL RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO IN ZONA D1			6.000
TOTALE SUL DI PREVISIONE			**6.000**

VERIFICA DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI DI PREVISIONE R.U.
UTOE 3 = INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI

N° TAV	DENOMINAZIONE	N° LOTTO	SUL	POSTI LETTO
TOTALE PARZIALE				
Posti letto da reperire all'interno del patrimonio edilizio esistente				30
TOTALE POSTI LETTO DI PREVISIONE				**30**
TOTALE SUL				**----**

INTERO TERRITORIO
RIEPILOGO

INTERO TERRITORIO = INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE	ID SUL	IDC SUL	AT SUL	BB2 SUL	BB3 SUL	DIM.ZONA AGRIC.	DIM. IN ATTUAZ.	D0	TOT. SUL PREV.
SISTEMA INSEDIATIVO	7.630	5.415	~~10.125~~ 9.925					600	~~23.770~~ 23.570
INSEDIAMENTI RURALI				0	0				0
AREE AGRICOLE						2.100			2.100
IN FASE DI REALIZZAZIONE							3.294		3.294
TOTALE									~~29.164~~ 28.964

INTERO TERRITORIO = INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

DENOMINAZIONE	D1	DE	TOT. SUL PREV.
INTERO TERRITORIO	6.000	400	6.400

INTERO TERRITORIO = INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI

DENOMINAZIONE	SUL	TOTALE POSTI LETTO	TOT. SUL PREV.
ATT	1.600	45	
IDT	860	26	
DTP	500	220	
Posti letto da reperire all'interno del patrimonio edilizio esistente		140	
TOTALE	**2.960**	**431**	

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

SISTEMI INSEDIATIVI E UTOE		DIMENSIONAMENTO PS SUL MQ		DIMENSIONAMENTO RU SUL MQ		RESIDUO PS SUL MQ
UTOE 1	N.2 Marliana	Sistemi Insediativi	8.040	Sistemi Insediativi	5.650	2.390
		Insediamenti rurali	280	Insediamenti rurali	0	280
		Aree Agricole	520	Aree Agricole	400	120
		Interventi in attuazione	160	Interventi in attuazione	200	-40
	TOTALE		**9.000**	**TOTALE**	**6.250**	**2.750**
UTOE 2	N.5 Casore	Sistemi Insediativi	2.200	Sistemi Insediativi	1.495	705
		Insediamenti rurali	480	Insediamenti rurali	0	480
		Aree Agricole	400	Aree Agricole	400	0
		Interventi in attuazione	1.200	Interventi in attuazione	1.212	-12
	TOTALE		**4.280**	**TOTALE**	**3.107**	**1.173**
UTOE 3	N.3 Montagnana N.4 Momigno	Sistemi Insediativi	18.080	Sistemi Insediativi	~~13.105~~ 12.905	~~4.975~~ 5.175
		Insediamenti rurali	560	Insediamenti rurali	0	560
		Aree Agricole	480	Aree Agricole	500	-20
		Interventi in attuazione	1.080	Interventi in attuazione	1.412	-332
	TOTALE		**20.200**	**TOTALE**	**~~15.017~~ 14.817**	**~~5.183~~ 5.383**
UTOE 4	N.1 Serra N.6 Goraiolo N.7 Panicagliora – Avaglio N.8 Femminamorta	Sistemi Insediativi	7.960	Sistemi Insediativi	3.520	4.440
		Insediamenti rurali	320	Insediamenti rurali	0	320
		Aree Agricole	880	Aree Agricole	800	80
		Interventi in attuazione	480	Interventi in attuazione	470	10
	TOTALE		**9.640**	**TOTALE**	**4.790**	**4.670**
	TOTALE INTERO TERRITORIO		**43.120**		**~~29.164~~ 28.964**	**~~13.956~~ 14.156**