Comune di Marliana
Provincia di Pistoia

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

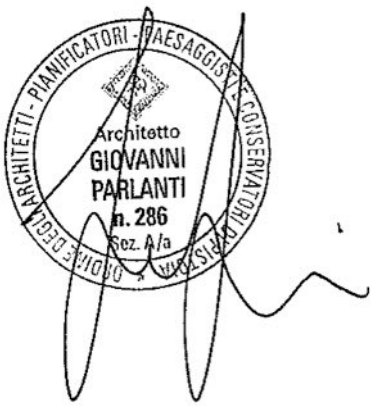
Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

Pian. Jr. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto

Arch. Simona Fioretti
Responsabile del procedimento

Dott.ssa Francesca Merlini
Garante dell'informazione

Sindaco
Marco Traversari



Relazione generale



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

Novembre 2017

INDICE

1 – LA PREMESSA 2

2 – IL QUADRO CONOSCITIVO 3

2.1 – La localizzazione e caratteristiche dell'intervento 3

3 – LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA 9

3.1 – Il Piano di Indirizzo Territoriale e il Piano Paesaggistico 9

3.1.1 – Il Piano di Indirizzo Territoriale 10

3.1.2 – Il Piano Paesaggistico 12

3.1.3 – Beni Paesaggistici 15

3.2. – Il P.T.C.P. della Provincia di Pistoia 17

3.3. – Il Piano Strutturale 18

3.3.1 – Elementi del Piano Strutturale 19

3.3.2 – Elementi del Piano Strutturale: Sottosistemi territoriali 21

3.3.3 – Elementi del Piano Strutturale: Invarianti strutturali 22

3.3.4 – Elementi del Piano Strutturale: Le UTOE 23

3.4. – Il Regolamento Urbanistico 27

3.4.1 – Elaborati del Regolamento Urbanistico 27

3.4.2 – Dati dimensionali del Regolamento Urbanistico 28

3.4.3 – Le scelte progettuali compiute con il Regolamento Urbanistico 30

3.4.4 – La zonizzazione del territorio comunale 30

4 – INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE IN OGGETTO 34

4.1. – Inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto al PIT-PPR 35

5 – LA VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO 36

5.1. – Scheda Norma 36

5.2. – Il dimensionamento della Variante semplificata 39

5.3. – La verifica degli standards pubblici 41

6 – LA VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO 46

1 – LA PREMESSA

Il Comune di Marliana è dotato di **Piano Strutturale** (Variante Generale) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.40 del 12.12.2011 e di **Regolamento Urbanistico** (Variante Generale) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 12.12.2011 pubblicati sul BURT il 11.01.2012.

Nel 2013 sono state approvate tre varianti puntuali al Regolamento Urbanistico:

- **Variante 1**, approvata con deliberazione C.C. n. 12 del 19.07.2013 definisce una diversa localizzazione di "zona di progetto per l'istruzione scolastica";
- **Variante 2**, approvata con deliberazione C.C. n. 13 del 19.07.2013 norma la realizzazione di una struttura ludico-sportiva denominata "Parco avventura" in località Fonte del Re.
- **Variante 3** , approvata con la deliberazione n.1 del 7.03.2014, disciplina una modifica puntuale per l'ampliamento del cimitero di Momigno e di Casore del Monte.

Nel 2017 è stata approvata la **Variante n.4** con Deliberazione n.13 del 12.04.2017, tale variante di tipo organico ha riguardato la manutenzione generale dell'apparato normativo ed ha inserito alcuni limitati interventi all'interno del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014.

Il Comune di Marliana, con Determinazione n.18 del 23.05.2017, ha incaricato il progettista Arch. Giovanni Parlanti, per la redazione della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014, riguardante la modifica e reiterazione di un intervento a destinazione residenziale soggetto a Piano Attuativo identificato dalla scheda norma AT3.1 Loc. Giampierone, situato nell'UTOE 3 – Montagnana – Momigno, decaduto a seguito dello scadere dei cinque anni di validità del R.U ai sensi dell'art.55. della Legge Regionale 03.01.2005 n.1.

Si specifica che la Variante in oggetto è ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014, visto che la stessa è stata attivata in un periodo di vigenza del Regolamento Urbanistico del Comune di Marliana, e per tanto la stessa Variante al R.U. è da inquadrarsi con l'art. 30 e 222 della L.R. 65/2014.

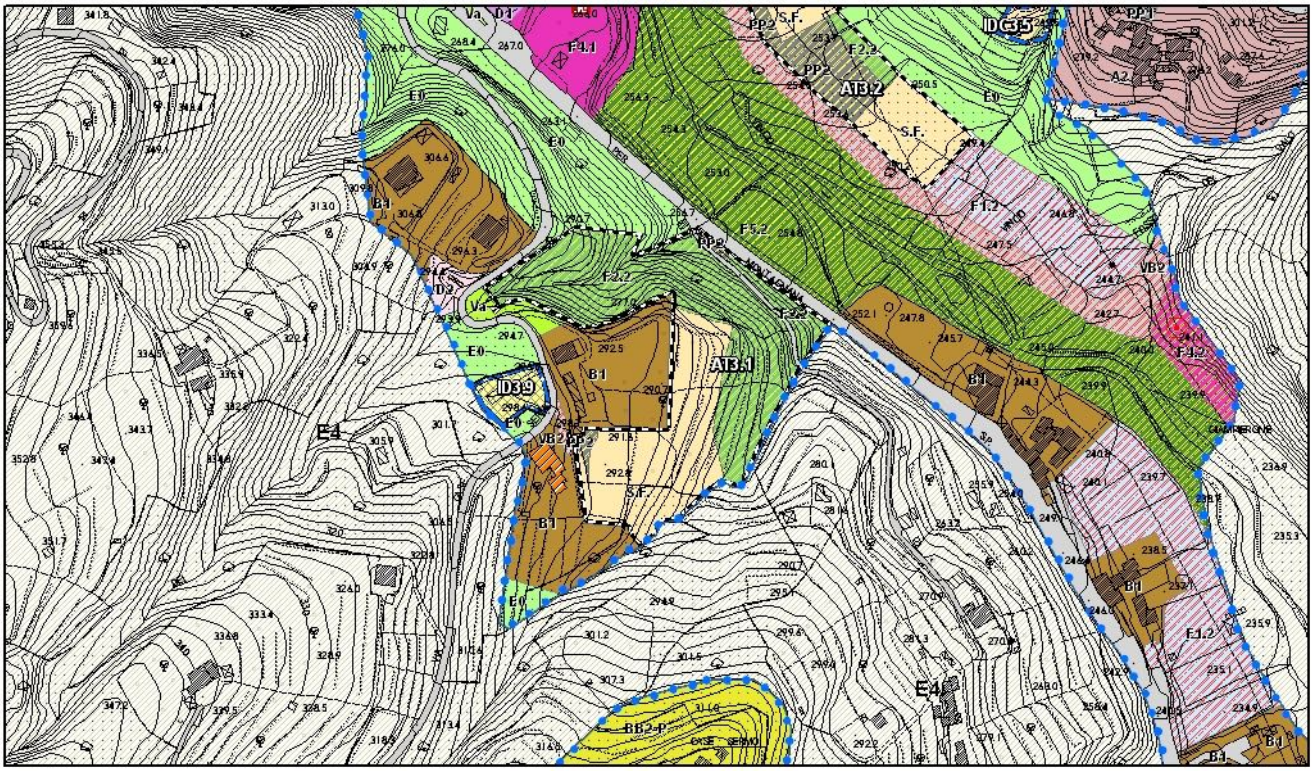
Il Dott.ssa Francesca Merlini è stato nominato Garante dell'informazione.

Si specifica che la variante ha lo scopo inoltre di ridurre la SUL ammessa dall'intervento, oltre ad apportare modifiche di dettaglio alla scheda norma, tra cui la riduzione del perimetro dell'intervento.

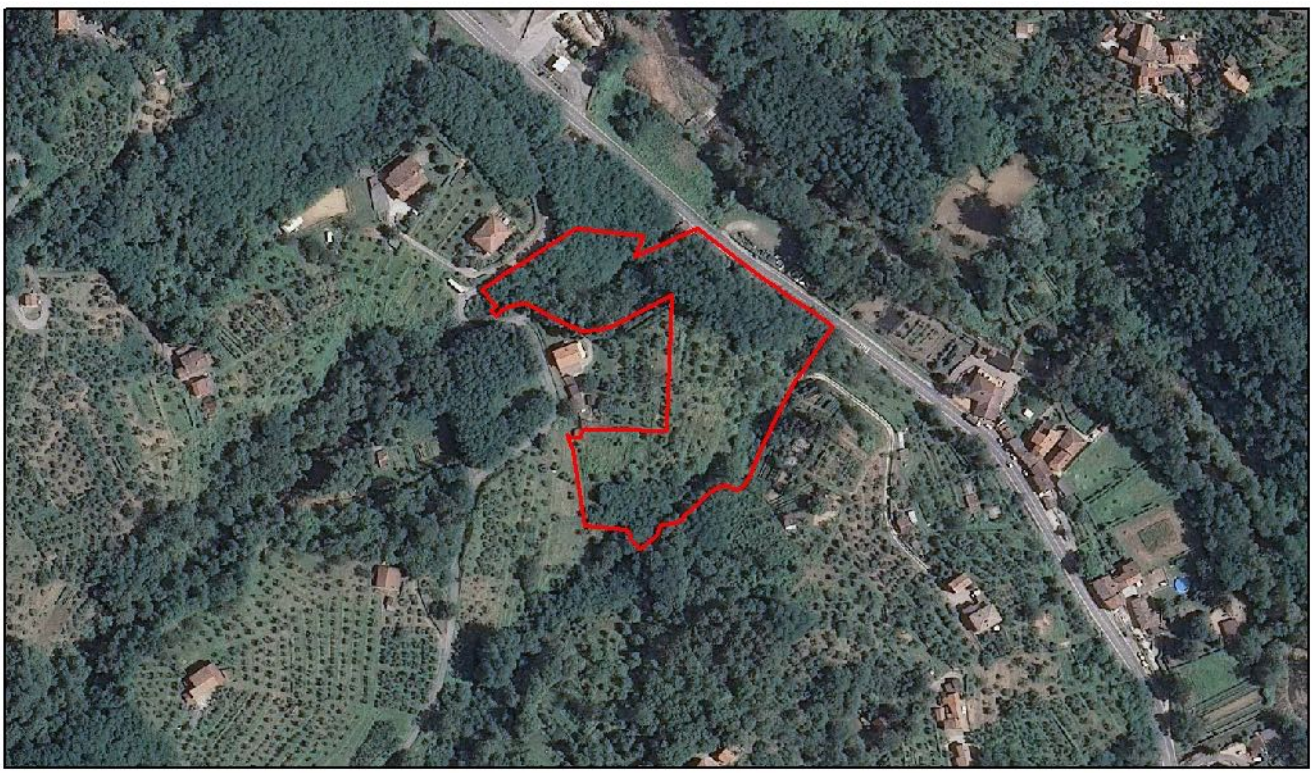
2 – IL QUADRO CONOSCITIVO

2.1 – La localizzazione e caratteristiche dell'intervento

L'intervento, attualmente individuato dalla scheda norma AT3.1 Loc. Giampierone, è situato all'interno dell'UTOE 3 – Montagnana-Momigno, poco distante dall'abitato di Montagnana, lungo la S.P. per Montagnana.



Estratto Tavola 2 "Montagnana Pistoiese", del R.U. vigente

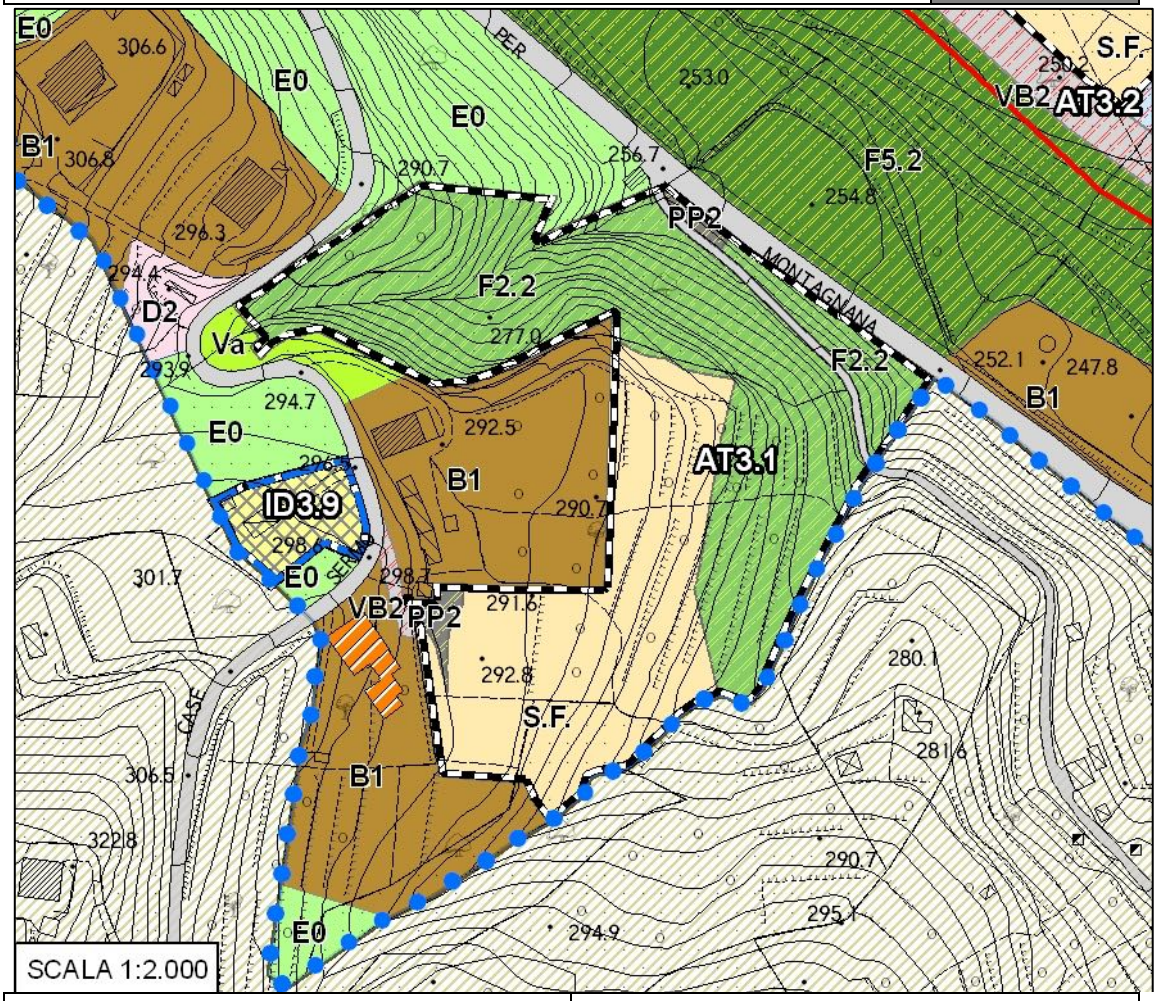


Il Regolamento Urbanistico vigente, tramite apposita scheda normativa, ammetta la realizzazione di volumetrie a destinazione residenziale con i seguenti parametri urbanistici:

PARCHEGGI PUBBLICI	269 MQ
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	8.366 MQ
VIABILITA'	122 MQ
AREE FONDIARIE	5.166 MQ
SUPERFICIE UTILE LORDA	2.100 MQ
SUPERFICIE COPERTA	1.200 MQ
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	6,50 ML
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
ATTUAZIONE	LC art.70 LR 1/2005

Si riporta di seguito la Scheda Norma di riferimento:

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



PARCHEGGI PUBBLICI	269 MQ
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	8.366 MQ
VIABILITA'	122 MQ
AREE FONDIARIE	5.166 MQ
SUPERFICIE UTILE LORDA	2.100 MQ
SUPERFICIE COPERTA	1.200 MQ
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	6,50 ML
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
ATTUAZIONE	LC art.70 LR 1/2005

PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

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

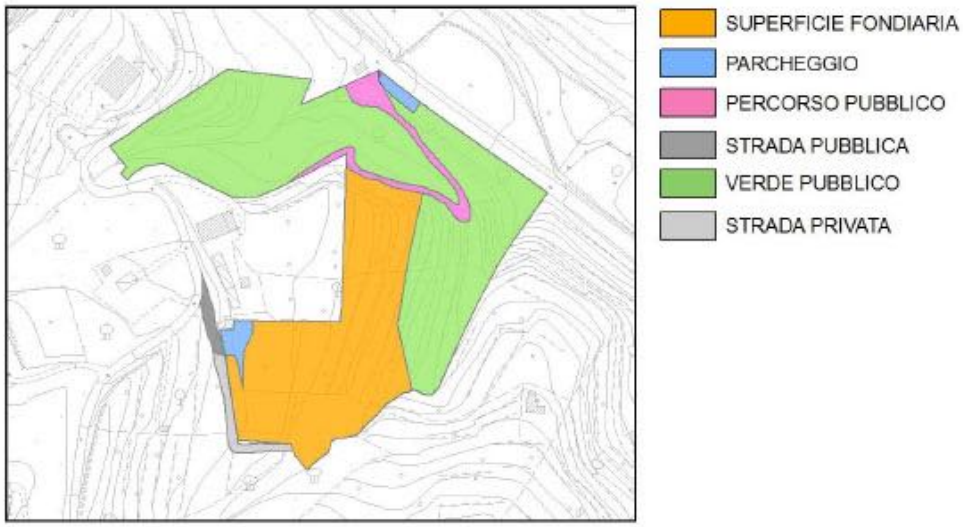
A - Piano di Lottizzazione Convenzionata (LC), estesa all'intera area individuata negli elaborati di Piano, ai sensi dell'art.70 della LR 1/2005 e secondo le indicazioni di cui all'art. 11 delle presenti NTA.

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), comporta:

1. All'interno dell'area sottoposta a LC 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 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 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 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.

A - SCHEMA ATTUAZIONE CON LOTTIZZAZIOE CONVENZIONATA (LC)





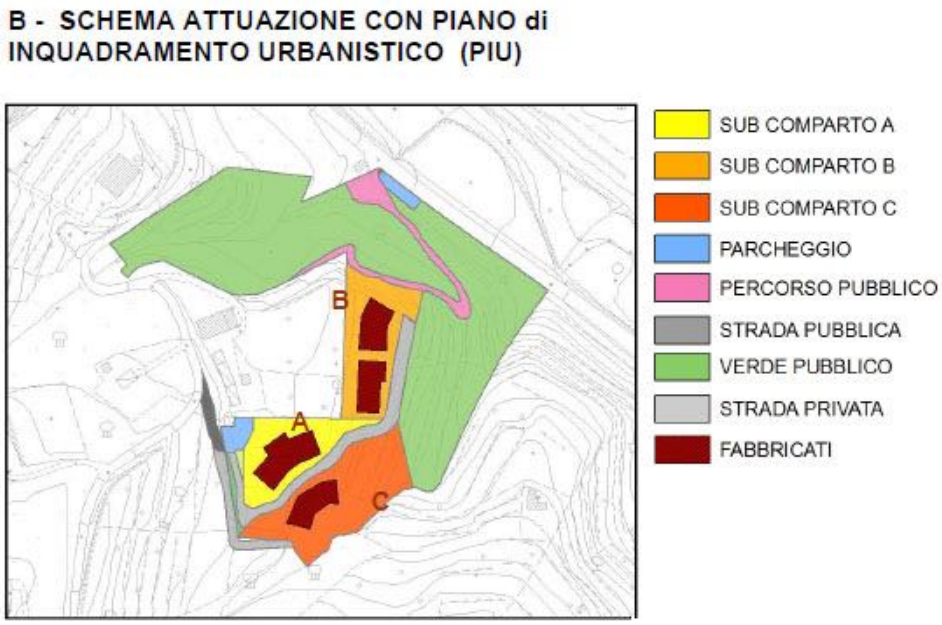
PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

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.



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

Preso atto che i Piani Attuativi di iniziativa privata previsti dalla Variante Generale al Regolamento Urbanistico (Approvato con Del. CC. n. 41 del 12.12.2011), per i quali non sia stata stipulata la relativa convenzione con il Comune entro cinque anni dall'approvazione della Variante stessa, hanno perso di efficacia ai sensi dell'art. 55 della Legge Regionale 03.01.2005 n.1; l'obiettivo della Variante al Regolamento Urbanistico è di reiterare la previsione di Piano Attuativo (Lottizzazione Convenzionata), apportando modifiche di dettaglio alla scheda norma quali la riduzione della SUL assegnata a 1.900 mq e alcune modifiche alle previsioni di standard pubblici, con riduzione del perimetro della Scheda Norma. Con la Variante viene inoltre cassata la possibilità di realizzare l'intervento tramite PIU (piano di Inquadramento Urbanistico) previsto dalla Scheda Norma.

3 – LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

3.1 – Il Piano di Indirizzo Territoriale e il Piano Paesaggistico

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il comune di Marliana ricade nell'AMBITO 06 – Firenze.Prato-Pistoia insieme ai comuni di Abetone (PT), Agliana (PT), Bagno a Ripoli (FI), Calenzano (FI), Campi Bisenzio (FI), Cantagallo (PO), Carmignano (PO), Cutigliano (PT), Fiesole (FI), Firenze (FI), Impruneta (FI), Lastra a Signa (FI), Montale (PT), Montemurlo (PO), Pistoia (PT), Piteglio (PT), Poggio a Caiano (PO), Prato (PO), Quarrata (PT), Sambuca Pistoie- se (PT), San Marcello Pistoiese (PT), Scandicci (FI), Serravalle Pistoiese (PT), Sesto Fiorentino (FI), Signa (FI), Vaiano(PO), Vernio (PO).

Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre "*meta obiettivi*":

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Di fronte a questi metaobiettivi che si configurano come cornice complessiva, il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la "lunga durata"; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.

2. Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
3. Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
4. Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
9. Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

3.1.1 – Il Piano di Indirizzo Territoriale

Il PIT con le sue politiche ed i suoi indirizzi è riferito all'intero territorio regionale e per intere componenti del sistema territoriale regionale e la sua strategia si traduce in disposizioni disciplinari generali in ordine alle tematiche dell'accoglienza del sistema urbano toscano, del commercio, dell'offerta di residenza urbana, della formazione e ricerca, delle infrastrutture di trasporto e mobilità, dei porti e approdi turistici nonché in merito alla disciplina relativa alle funzioni degli aeroporti del sistema toscano.

Il PIT individua inoltre dei metaobiettivi tematici quali:

1. *Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"* attraverso la tutela del valore durevole e costitutivo delle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;
2. *La presenza "industriale" in Toscana* intesa come "operosità manifatturiera" che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive;
3. *I progetti infrastrutturali* composti non solo dalle arterie di interesse regionale, porti ed aeroporti ma anche dagli impianti destinati alla erogazione e circolazione delle informazioni mediante reti telecomunicative, dai grandi impianti tecnologici finalizzati al trattamento di rifiuti e alla produzione o distribuzione di energia, con massima attenzione allo sviluppo delle fonti rinnovabili, e alla loro localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile.;

La tabella seguente riassume quanto detto.

METAOBIETTIVO	OBIETTIVO CONSEGUENTE	SPECIFICAZIONI
1. Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica".	1.1. Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana.	Una nuova disponibilità di case in affitto con una corposa attivazione di *housing sociale*. Un'offerta importante e mirata di alloggi in regime di affitto, sarà al centro dell'agenda regionale e della messa in opera di questa Piano. Parliamo

		certamente di interventi orientati al recupero residenziale del disagio o della marginalità sociale. Ma parliamo anche di una politica pubblica di respiro regionale e di lungo periodo che, proprio come modalità generale - "… molte case ma in affitto" – vuol consentire a giovani, a cittadini italiani e stranieri e a chiunque voglia costruirsi o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di poterlo fare in virtù del solo valore che attribuisce a quella stessa opportunità di crescita, non in dipendenza delle vischiose e onerose capacità – proprie o indotte - di indebitarsi per comprarsi o rivendersi una casa. Di qui anche la possibilità di "rimovimentare" logiche e aspettative del risparmio e degli investimenti privati, oltre ad una riqualificazione funzionale e culturale del bene casa e delle aree ad esso destinabili.
	1.2. Dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca.	Accogliere in modo congruo e dinamico studenti e studiosi stranieri che vogliano compiere un'esperienza formativa o di ricerca nel sistema universitario toscano e nella pluralità della sua offerta scientifica immaginare apposite convenzioni tra Comuni, Regione, Atenei toscani e rispettive Aziende per il diritto allo studio al fine di costruire e far funzionare una serie di opportunità insediative in grado di attrarre e di accogliere sia quanti sono interessati a svolgere specifiche esperienze formative e di ricerca innovativa che le nostre Università stiano sviluppando, così come quegli studenti e quegli studiosi interessati alla frequentazione scientifica e formativa del patrimonio storico-artistico dell'Occidente situato in Toscana.
	1.3. Sviluppare la mobilità *intra* e *inter*-regionale.	"rimettere in moto" la "città" regionale e stimolarne le opportunità rendendo agevole il muoversi tra i suoi centri e le sue attività. In particolare del sistema ferroviario toscano, che potrà configurarsi come una delle più importanti reti metropolitane di scala regionale; del sistema portuale toscano e della sua rete logistica a partire dalla sua configurazione costiera secondo le previsioni del master plan dei porti; del compimento della modernizzazione e dello sviluppo del sistema stradale e autostradale regionale; dell'integrazione del sistema aeroportuale regionale, sempre secondo le previsioni del relativo *master plan*.
	1.4. Sostenere la qualità della e nella "città toscana"	La qualità non può solo basarsi sul postulato dei buoni ed efficaci servizi alle persone e alle imprese. L'umanità gioca il suo futuro attorno alle capacità innovative e trainanti delle città che più sanno attrarre le intelligenze, le energie, gli stili di vita e le opportunità di azione per chi vuole sviluppare la propria creatività. Da questo deriva che la "città toscana" deve rimuovere le contrapposizioni concettuali e funzionali tra centralità urbane e periferie urbane. Deve in particolare sapere - e dimostrare di sapere - che ogni periferia è semplicemente una parte di un sistema urbano. Ciò che conta è che le città della "città toscana" non perdano né impediscano a se stesse di acquisire la qualità e la dignità di "luoghi" in movimento: dunque, di luoghi che permangono ma che sanno anche essere cangevoli e attrattive fonti di innovazione e di mobilità sociale e culturale.

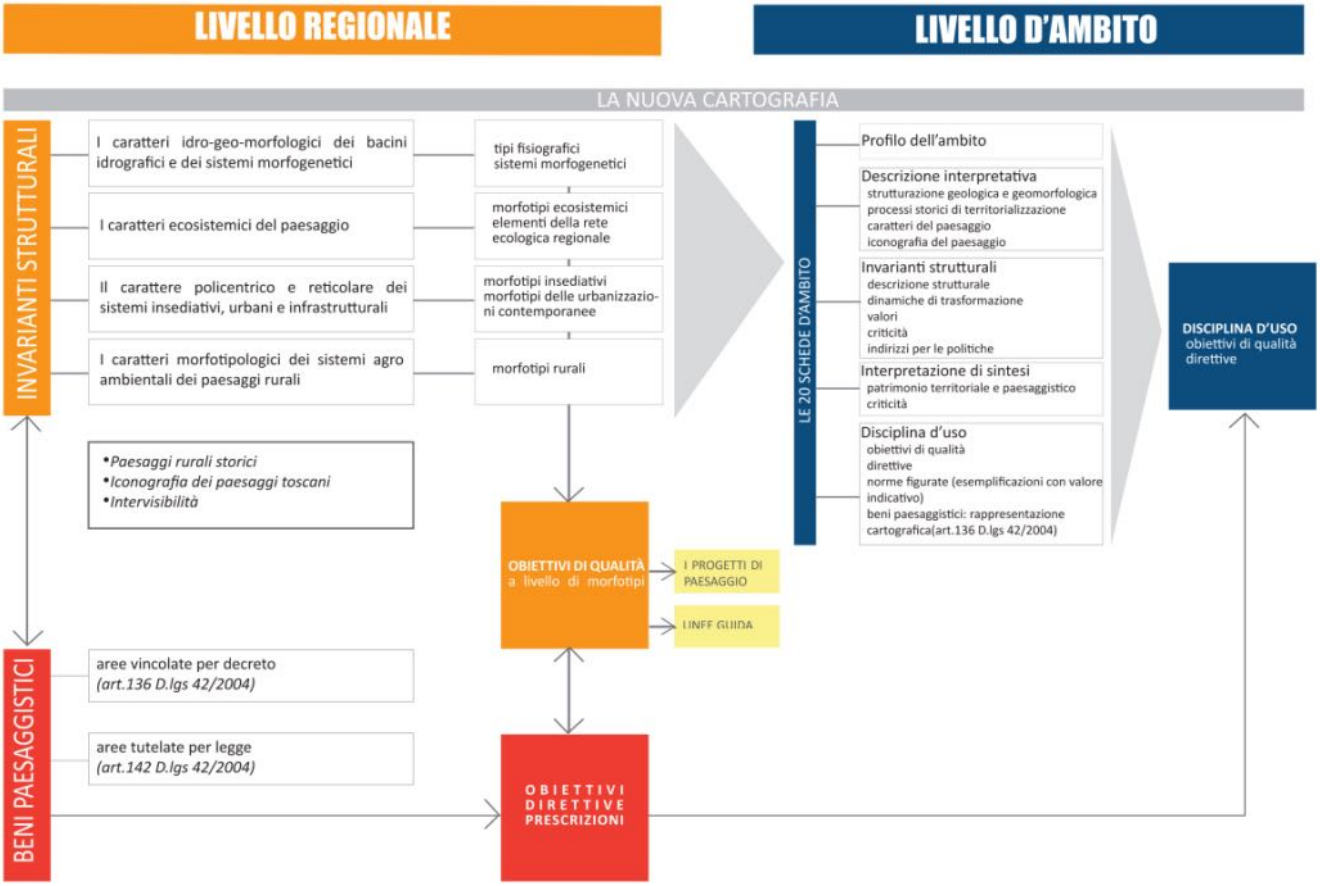
	1.5. Attivare la "città toscana" come modalità di *governance* integrata su scala regionale.	Stimolare e sostenere lo sviluppo delle autonomie territoriali e sociali che cooperano tra loro perché sanno valorizzare le risorse e le opportunità che possono mutuamente alimentare e non i vincoli o gli ostacoli che possono giustapporre le une alle altre in nome di reciproci poteri di veto o *"…lo si faccia pure ma non nel mio orticello!"*
2. La presenza "industriale" in Toscana.		Introdurre un criterio guida unitario nel trattamento pianificatorio, normativo e progettuale delle aree, dei manufatti e dei "contenitori" urbani suscettibili di riuso alla fine della loro funzionalizzazione "industriale".
3. I Progetti infrastrutturali		Alimentare, nella misura di quanto possibile e auspicabile sul piano normativo e programmatorio, strategie di interesse regionale attinenti a specifiche progettazioni infrastrutturali, alla cui definizione e/o messa in opera possa venire destinato un apposito impiego dell'istituto dell'accordo di pianificazione privilegiando, così, una logica di condivisione pattizia, ancorché diretta e coordinata ad iniziativa regionale.

3.1.2 – Il Piano Paesaggistico

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito. Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle "invarianti strutturali", e una parte che riguarda invece i "beni paesaggistici".

Lo schema successivo evidenzia le relazioni tra i due livelli:



La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

1. *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
2. *i caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
3. *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani*, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
4. *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

L'Ambito 06 – Firenze-Prato-Pistoia si compone di una documentazione suddivisa in sei sezioni:

1. PROFILO D'AMBITO

2. DESCRIZIONE INTERPRETATIVA, articolata in:
   2.1. Strutturazione geologica e geomorfologica
   2.2. Processi storici di territorializzazione
   2.3. Caratteri del paesaggio
   2.4. Iconografia del paesaggio

3. INVARIANTI STRUTTURALI, articolate in:
   3.1. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
   3.2. I caratteri ecosistemici del paesaggio
   3.3. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
   3.4. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

4. INTERPRETAZIONE DI SINTESI:
   4.1. Patrimonio territoriale e paesaggistico
   4.2. Criticità

5. INDIRIZZI PER LE POLITICHE

6. DISCIPLINA D'USO:
   6.1. Obiettivi di qualità e direttive
   6.2. Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)
   6.3. Rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del Codice

Di seguito si riportano gli Obiettivi di qualità individuati dalla Scheda d'Ambito 06 alla sezione 6:

Obiettivo 1

Tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze-Prato-Pistoia, preservandone gli spazi agricoli e recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali residui, nonché con i sistemi vallivi e i rilievi montani collinari.

Obiettivo 2

Tutelare e valorizzare l'identità agro paesaggistica della fascia collinare che circonda la Piana e il significativo patrimonio insediativo, connotato da nuclei storici, ville-fattoria ed edilizia colonica sparsa, storicamente legato all'intenso utilizzo agricolo del territorio

Obiettivo 3

Salvaguardare il paesaggio montano che si estende dai rilievi della Montagna Pistoiese fino a quelli della Calvana e di Monte Morello, caratterizzato dalla predominanza del bosco, interrotto da isole di coltivi e pascolo, e da un sistema insediativo di borghi e castelli murati, collocati in posizione elevata a dominio delle valli

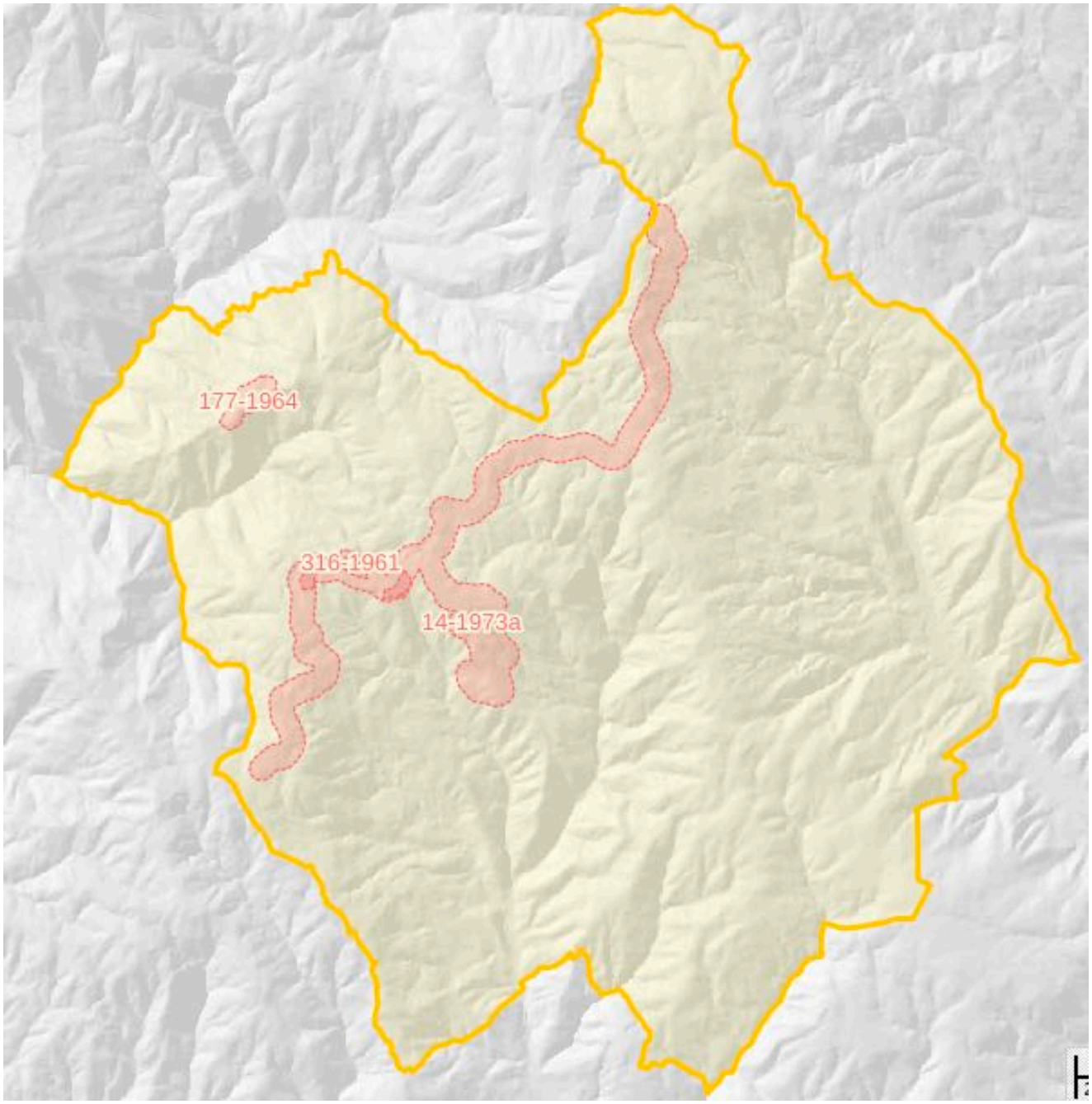
Obiettivo 4

Salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrogrfico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola

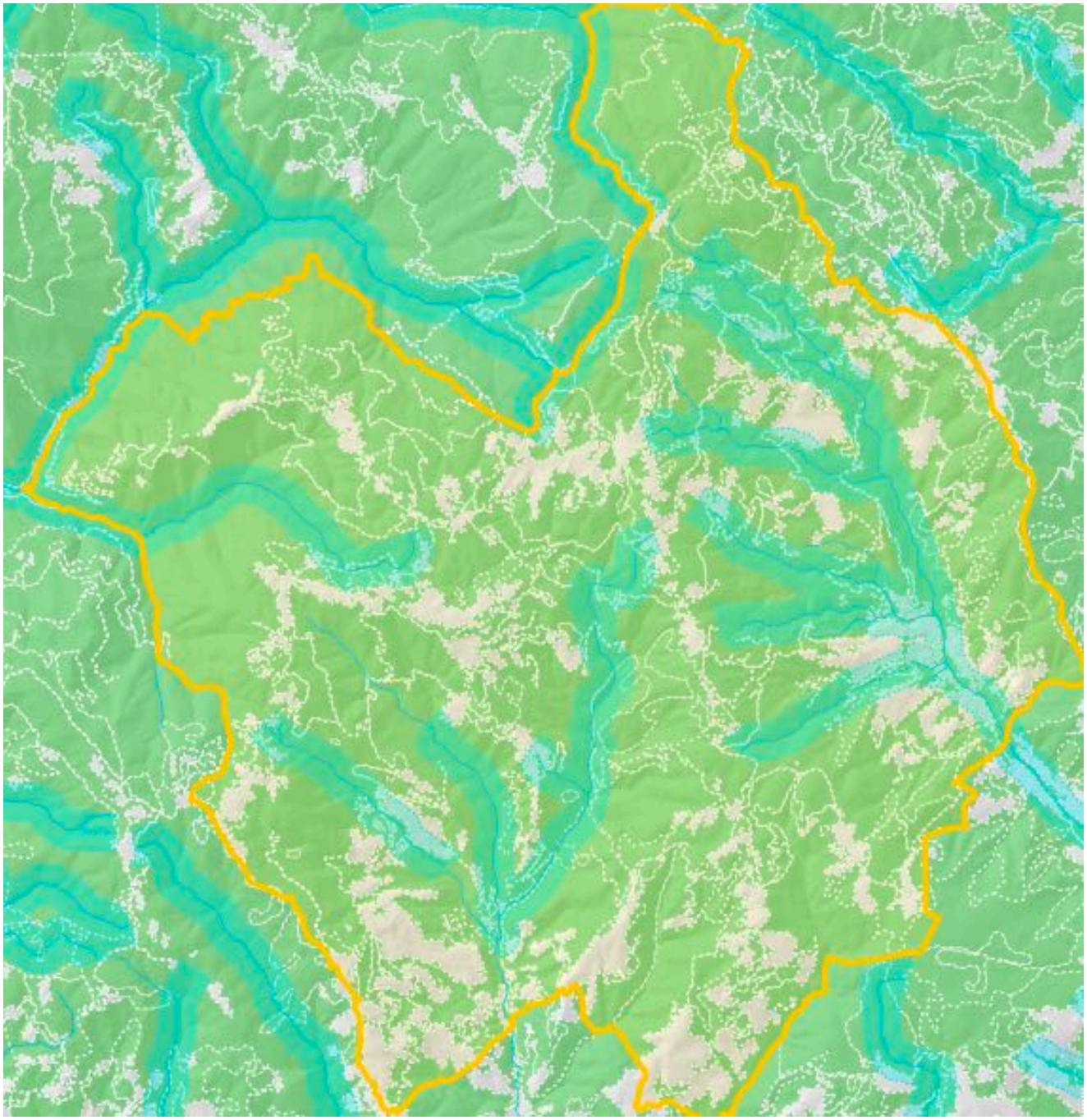
3.1.3 – Beni Paesaggistici

All'interno del territorio comunale di Marliana sono presenti i seguenti Beni Paesaggistici:

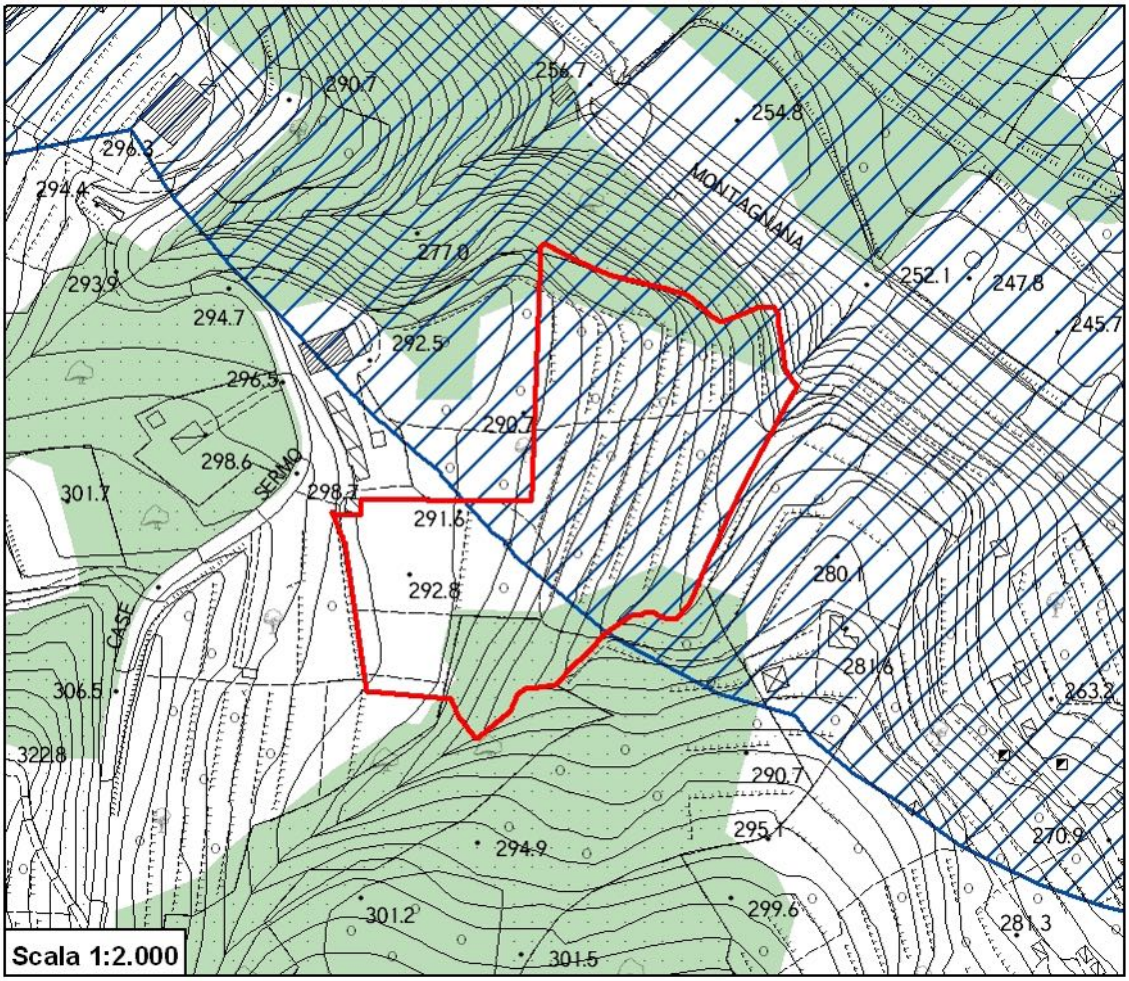
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136)
  - D.M. 19/10/1961 – G.U. n.316 del 21/12/1961 – Tre zone lungo la strada provinciale Mammianese in località Panicagliora nel Comune di Marliana
  - D.M. 16/06/1964 – G.U. n.177 del 21/07/1964 – Zona dell'abitato della Serra nel comune di Marliana
  - D.M. 26/05/1972 – G.U. n.14 del 17/01/1973 – Strada margine di Momigno – Panicagliora e fascia di terreno a lato nell'ambito del comune di Marliana



- Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)
  - I fiumi, i torrenti, icorsi 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 mt ciascuna (art. 142; c.1; lett.c; D.Lgs. 42/2004)
  - Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n.227 (art. 142; c.1; lett.g; D.Lgs. 42/2004)



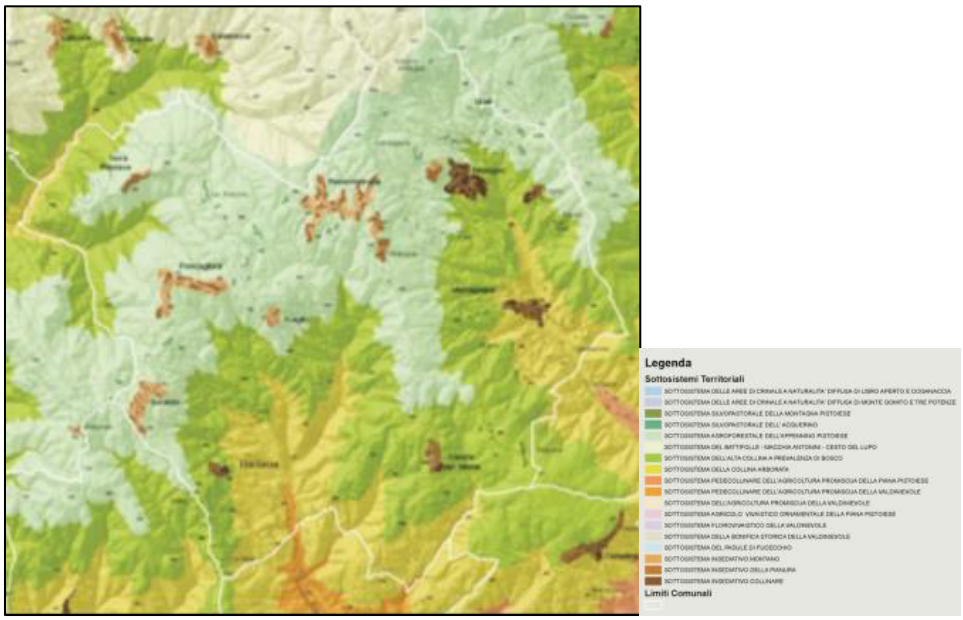
All'interno del perimetro dell'intervento AT3.1 sono presenti le due aree tutelate per legge sopra descritte. L'intervento dovrà pertanto tenere conto delle prescrizioni individuate dal PIT-PPR e riportate nell'All. 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.



3.2. – Il P.T.C.P. della Provincia di Pistoia

La variante al Regolamento Urbanistico dovrà confrontarsi con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia approvato con Delibera di C.P. n. 123 del 21.04.2009.

E' in formazione la Variante generale di adeguamento e aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia, di cui è stato dato atto di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 15 LR 1/2005 (Delibera GP 99 del 29/05/2014).



Estratto tavola P03 PTCP Pistoia – Sottosistemi territoriali

Il Piano Territoriale di Coordinamento è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia diretto al coordinamento e al raccordo tra gli atti della programmazione territoriale regionale e la pianificazione urbanistica comunale.

Il P.T.C. si applica all'intero territorio della Provincia di Pistoia ed in riferimento a tale ambito:

a) definisce i principi per lo sviluppo sostenibile e la tutela delle risorse essenziali del territorio, come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
b) stabilisce i criteri per gli interventi di competenza provinciale.
c) promuove azioni per la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche e urbane presenti nel territorio provinciale e per il recupero delle situazioni di degrado;
d) definisce le regole per il governo del territorio e degli insediamenti con specifica considerazione dei valori paesistici.
e) indirizza gli strumenti di pianificazione territoriale comunali e gli atti di governo del territorio di ogni altro soggetto pubblico alla configurazione di un assetto del territorio provinciale coerente con le predette finalità.

E' compito del P.T.C. individuare le risorse, i beni e le regole relative all'uso nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime che costituiscono invarianti strutturali dell'intero territorio provinciale e che devono essere sottoposte a tutela al fine di garantirne lo sviluppo sostenibile.

Il P.T.C., dall'analisi del quadro conoscitivo del territorio provinciale, individua e distingue i seguenti ambiti di paesaggio:

- 6 – Pistoia
- 15 – Valdinievole
- 5 – Montagna Pistoiese

e i seguenti sistemi territoriali:

- Sistema Montano
- Sistema Collinare
- Sistema della Pianura

Il Comune di Marliana ricade all'interno dell'ambito 5-Montagna Pistoiese, ed è ripartito tra il sistema territoriale della montagna e della collina (in piccola parte anche della pianura. All'interno del territorio comunale sono compresi i seguenti sottosistemi:

- Sottosistema del Battifolle – Macchia Antonini – Cesto del Lupo
- Sottosistema agroforestale dell'appennino pistoiese
- Sottosistema dell'alta collina a prevalenza di bosco
- Sottosistema della collina arborata
- Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Valdinievole
- Sottosistema insediativo montano
- Sottosistema insediativo collinare

Il territorio provinciale si presta a molteplici letture e in quest'ambito geografico si concentrano tutte le problematiche territoriali inerenti gli aspetti paesaggistici, ambientali, economici, sociali, insediativi, storici e culturali. Il P.T.C. infatti definisce ed individua i temi aggreganti dello statuto del territorio e per ognuno dei quali individua le criticità, le prestazioni e indica delle strategie da perseguire.

3.3. – Il Piano Strutturale

Il P.S. vigente, è il nuovo strumento variato nel 2011 rispetto al vecchio P.S. redatto ai sensi della L.R.5/95. Rappresenta quindi un nuovo strumento urbanistico, reso conforme al PIT del 2007 e al PTC della Provincia di Pistoia del 2009.

Il P.S. vigente, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto del carattere ambientale, storico-artistico, urbanistico che lo caratterizza, in conformità con gli obiettivi generali da perseguire descritti all'articolo 1 della L.R. 1/2005, si è posto i seguenti obiettivi specifici:

a) Tutela e valorizzazione delle risorse essenziali in rapporto alle scelte strategiche connesse alle risorse economiche presenti sul territorio, (turismo, agricoltura), mediante le seguenti azioni:
   - -Individuazione di attività di servizio e connesse alle aree naturali di cui al punto ai fini dell'incentivazione delle attività turistiche, ecologiche, naturalistiche. Potenziare e qualificare le attività turistiche, i servizi e le attrezzature legate al turismo rurale e all'agriturismo, al turismo escursionistico estivo ed invernale, nonché incentivare il turismo ecologico e naturalistico giovanile e scolastico e il turismo associato ad attività sportive;
   - -Individuazione e classificazione del patrimonio edilizio esistente rurale al fine del recupero e della riutilizzo anche al fine di attività di servizio connesse al turismo.
   - -Salvaguardare e valorizzare "gli elementi" di natura paesaggistica-ambientale-naturalistica e storico-artistica-architettonica, nonchè gli elementi che determinano comunque, l'identità e la specificità del territorio Comunale;
   - -Ripristinare e realizzare percorsi naturalistici attrezzati e percorsi storici, valorizzanti i nuclei insediativi storici, i borghi o edifici sparsi e i siti di interesse archeologico;
   - -Salvaguardare e promuovere lo sviluppo delle attività agricole anche attraverso il sostegno ed il potenziamento delle "unità minime aziendali" e delle "attività agricole per autoconsumo", nell'ottica del mantenimento di un efficace presidio del territorio.

b) Tutela e valorizzazione del Sistema Insediativo mediante le seguenti azioni:
   - -Mantenimento e rafforzamento dei "centri civici" intesi come luoghi centrali per lo svolgimento delle funzioni e servizi plurimi, (nuclei storici attuali frazioni di Montagnana, Momigno, Casore del Monte, Serra Pistoiese, Avaglio, Marliana), quale elemento per la valorizzazione e riqualificazione degli insediamenti stessi dei nuclei abitati rurali limitrofi e dei tessuti produttivi sparsi nel territorio agricolo e boscato;
   - -Recupero dei piccoli centri e borghi rurali, consolidandone il ruolo di nuclei abitati e delle frazioni, concentrando le eventuali quote di accrescimento degli abitati intorno ai presidi insediativi esistenti
   - -Ridefinizione degli standard e loro dimensionamento riferito alle effettive necessità, riordino dei servizi scolastici e sanitari.
   - -Favorire la realizzazione di impianti urbanistici ed edilizi idonei a conservare tipologie e morfologie tradizionali, attraverso adeguati parametri per il dimensionamento dei lotti e degli alloggi, limitando le altezze in funzione anche di maggiori estensioni degli abitati, utilizzando tipologie e materiali costruttivi tradizionali nel rispetto della morfologia degli insediamenti esistenti e dalla natura dei luoghi.
   - -Nelle aree del territorio poste a nord, limitare le espansioni urbanistiche se non per quanto attiene ad attività turistico-ricettive e/o alla residenza legata ad attività;
   - -Favorire le attività lavorative, soprattutto quelle che perseguono obiettivi di rinnovamento tecnologico, purchè compatibili con le risorse del territorio, il quadro ambientale, le caratteristiche urbanistiche degli insediamenti.

3.3.1 – Elementi del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale vigente è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale

- Valutazione Integrata - VAS
- Disciplina strutturale e Statuto del territorio

Allegati:

- Allegato 1 – Elenco dei fabbricati di valore e di rilevante valore
- Documento di conformità al P.I.T. ed al P.T.C.

Elaborati grafici del Quadro Conoscitivo:

QC 1 OROGRAFIA scala 1:10.000
QC 2 ASSOLAZIONE scala 1:10.000
QC 3 CARTA DEI VINCOLI scala 1:10.000
QC 4 CRONOLOGIA EDIFICATO scala 1:10.000
QC 5 P.E.E. scala 1:10.000
QC 6 ATTUAZIONE RU scala 1:10.000
QC 7 SERVIZI DI RETE scala 1:10.000
QC 8 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' scala 1:10.000
QC 9 FASCE DI RISPETTO scala 1:10.000
QC 10 USO DEL SUOLO scala 1:10.000
QC 11 RICHIESTE CITTADINANZA scala 1:10.000

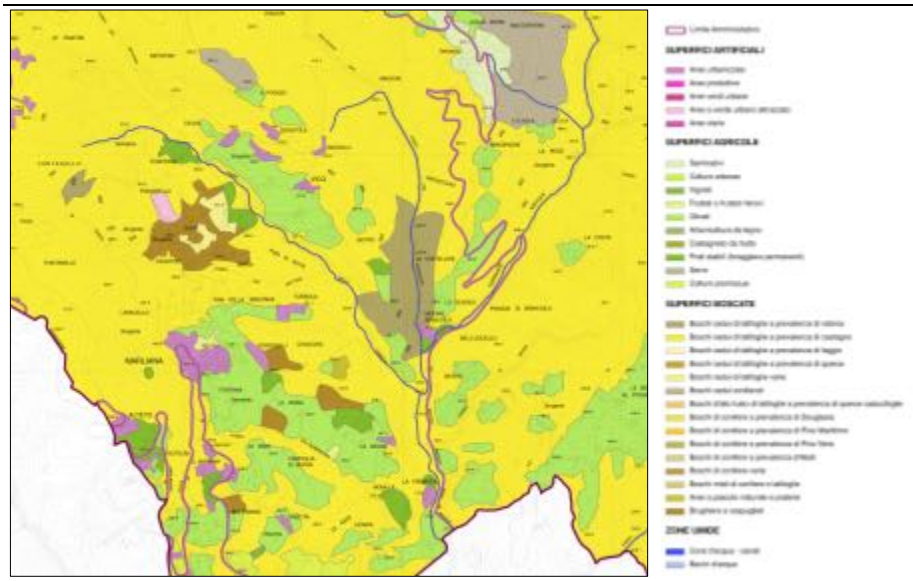
Elaborati grafici di Progetto:

P1 AMBITI E SISTEMI scala 1:10.000
P2 SOTTOSISTEMI E SUBSISTEMI scala 1:10.000
P3 INVARIANTI STRUTTURALI scala 1:10.000
P4 STRUTTURA AGRARIA scala 1:10.000
P5A EMERGENZE AMBIENTALI, RISORSE NATURALI E CRITICITA' DEL TERRITORIO scala 1:10.000
P5B EMERGENZE AMBIENTALI, RISORSE NATURALI E CRITICITA' DEL TERRITORIO scala 1:10.000
P6 UTOE E SISTEMI INSEDIATIVI scala 1:10.000
P7 SOVRAPPOSTO scala 1:10.000
P8 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' scala 1:10.000
P9 SISTEMA FUNZIONALE PER IL TURISMO scala 1:10.000
P10 SISTEMA FUNZIONALE PER L'AMBIENTE scala 1:10.000

Atlante del Paesaggio

Elaborati geologici

QCG1 - Carta geomorfologica (Quadro Conoscitivo) scala 1.10.000,
QCG2 – Carta di Vulnerabilità degli acquiferi (Quadro Conoscitivo) Scala 1:10.000, PG1 - Carta di pericolosità per fattori geomorfologici (Progetto) scala 1:10.000, 5 PG2 - Carta delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (Progetto) scala 1:10.000,
PG3.1 – Carta di pericolosità per fattori idraulici area T. Nievole (Progetto) Allegato G1a scala 1:10.000,
PG3.2 – Carta di pericolosità per fattori idraulici area T. Vincio di Montagnana (Progetto) Allegato G1a scala 1:10.000.
PG4. – Carta di pericolosità geomorfologica dei PAI
Studio Idrologico e idraulico – Area Torrente Vincio di Montagnana (Allegato G4) Relazione Geologica di fattibilità.



Estratto tavola QC 10 Uso del suolo, del P.S.

Per quanto concerne l'Analisi del Patrimonio Edilizio Esistente, era stato effettuato precedentemente alla Variante Generale, solo il censimento dei fabbricati all'interno dei centri A1 storici. In questa Variante Generale il censimento è stato ampliato a tutto il territorio, prendendo come riferimento temporale il 1950. Tutti i fabbricati costruiti antecedentemente, sono stati schedati, fotografati e valutato il loro valore secondo la seguente graduatoria decrescente:

- -fabbricati di rilevante valore
- -fabbricati di valore
- -fabbricati con elementi di valore
- -fabbricati di scarso valore.

Complessivamente, per l'aggiornamento del quadro conoscitivo, oltre alle informazioni ed ai dati acquisiti direttamente sul territorio e presso gli uffici comunali, è stato determinante l'utilizzo delle informazioni del quadro conoscitivo del PTC.

3.3.2 – Elementi del Piano Strutturale: Sottosistemi territoriali

Il P.S. con lo Statuto del territorio individua i caratteri naturali, storici, culturali, economici e sociali che, nel loro insieme, concorrono a definire la identità e la peculiarità di un luogo o di un ambito territoriale; stabilisce quindi, le regole per la loro conservazione, la loro tutela ed il loro possibile sviluppo.

Statuto del Territorio definisce l'articolazione dei connotati territoriali ed alcune regole fondamentali attraverso l'individuazione di Sistemi Territoriali, evidenziati nella Tav. P2:

<u>Sottosistemi territoriali di paesaggio della montagna</u>

- -Sottosistema silvo-pastorale del Battifolle e della Macchia Antonini
- -Sottosistema agro-forestale della Montagna Pistoiese

<u>Sottosistemi territoriali di paesaggio della collina</u>

- -Sottosistema delle alte colline a prevalenza di bosco
- -Sottosistema della collina arborata

<u>Sottosistemi territoriali di paesaggio della pianura</u>

- -Sottosistema della pianura ad agricoltura promiscua

3.3.3 – Elementi del Piano Strutturale: Invarianti strutturali

Le risorse, i beni, i caratteri peculiari ed identificativi di un luogo o di un ambito territoriale costituiscono le invarianti strutturali di quel luogo o di quell'ambito territoriale, la cui conservazione e/o mantenimento costituisce il limite dello sviluppo sostenibile oltre il quale non sono ammesse ulteriori diverse funzioni di utilizzazione, dovendosi garantire la loro fruizione ed il loro godimento sia dalle generazioni presenti che da quelle future.

Le invarianti strutturali sono state così individuate, come nella Tav. P3:

Risorse di carattere ambientale

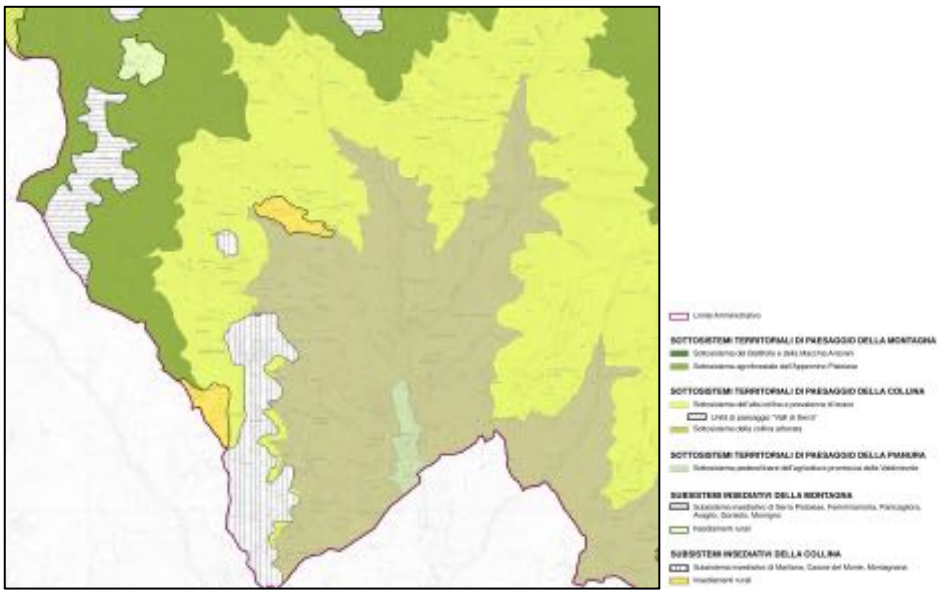
- -Aree terrazzate ad agricoltura tradizionale
- -Corsi d'acqua e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa
- -Riserve Fluviali

Risorse di carattere storico-testimoniale

- -Monumento isolato "Pieve di Furfalo"
- -Siti Archeologici
- -Centri Storici
- -Insediamenti rurali significativi
- -Edifici di rilevante valore testimoniale
- -Viabilità Storica

Elementi funzionali

- -Varchi inedificabili



Estratto tavola P2 – Sottosistemi e Subsistemi territoriali, del P.S.

IL TERRITORIO RURALE

Il territorio rurale è stato suddiviso in Sottosistemi territoriali di paesaggio secondo le indicazioni del PTC vigente, e secondo l'elenco di cui all'articolo precedente.

Sono state inoltre individuate le emergenze ambientali e le risorse naturali e normate per categorie.

I cinque Sottosistemi territoriali individuati sono stati descritti nella disciplina strutturale e il progetto non prevede l'individuazione di aree ad esclusiva funzione agricola, ma individua in tutte le aree nei sottosistemi territoriali la prevalente funzione agricola.

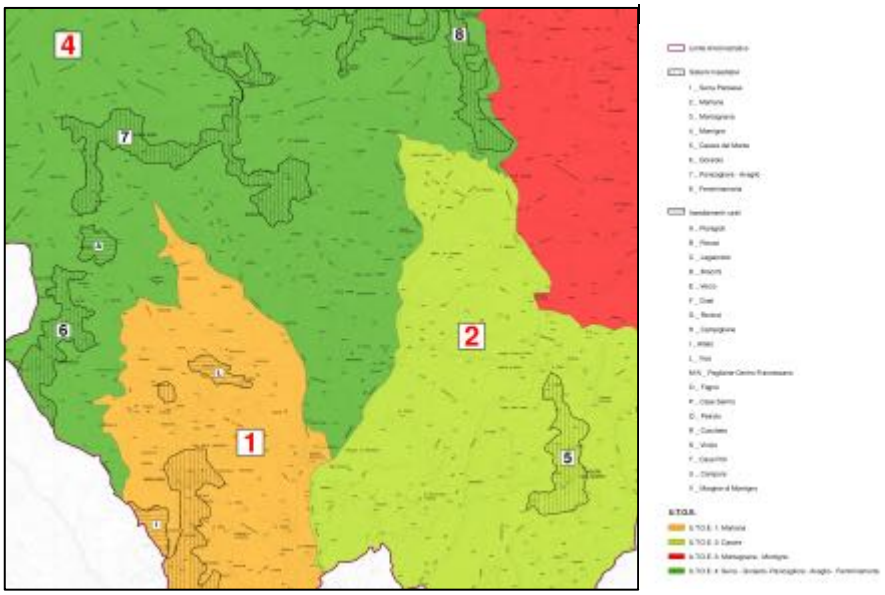
La disciplina è impostata in riferimento ai sottosistemi territoriali in quattro parti distinte:

- la prima parte descrive le caratteristiche fisiche, ambientali, paesaggistiche del territorio;
- la seconda parte individua gli obiettivi che il piano strutturale ritiene prioritari per il sottosistema
- la terza parte elenca l'indirizzi che il R.U. deve sostenere per l'attuazione degli obiettivi
- l'ultima parte detta le prescrizioni.

3.3.4 – Elementi del Piano Strutturale: Le UTOE

Ai fini del calcolo e della localizzazione delle attrezzature e degli abitanti il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari, graficamente evidenziate nella Tav. P6:

UTOE 1 – Marliana
UTOE 2 – Casore
UTOE 3 – Montagnana-Momigno
UTOE 4 - Serra- Goraiolo-Panicagliora-Avaglio-Femminamorta



Estratto tavola P6 – UTOE e Sistemi Insediativi, del R.U.

DISCIPLINA STRUTTURALE E DIMENSIONAMENTO

All'interno della Disciplina Strutturale è riportato il dimensionamento che è stato determinato partendo dal dimensionamento del vecchio P.S..

Dimensionamento residenziale

Di seguito sono riportate le tabelle con la previsione degli abitanti insediabili del nuovo P.S. raffrontati con le vecchie previsioni.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE
VARIAZIONI RISPETTO AL P.S. PREVIGENTE DIVISI PER UTOE

SISTEMI INSEDIATIVI ED UTOE		DATI PS PREVIGENTE			DATI VARIANTE GENERALE PS			DIFFERENZA N° ABITANTI INSEDIABILI
		N° Abitanti al1999	N° Abitanti Insediabili previsti	Incr. N° Abitanti previsti	N° Abitanti al 2010	N° Abitanti Insediabili previsti	Incr. N° Abitanti previsti	
UTOE N.1	n.2 Marliana	586	1.016	430	675	900	225	-116
UTOE N.2	n.5 Casore	311	494	183	387	494	107	------
UTOE N.3 *	n.3 Montagnana	1.483	2.323	840	1.665	2.170	505	-153
	n.4 Momigno							
UTOE N.4	n.1 Serra Pistoiese	538	951	413	559	800	241	-151
	n.6 Goraiolo							
	n.7 Panicagliora Avaglio							
	n.8 Femminamorta							

*Nel P.S. previgente Montagnana e Momigno formavano due UTOE separate

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE
VARIAZIONI RISPETTO AL P.S. PREVIGENTE
INTERO TERRITORIO COMUNALE

SISTEMI INSEDIATIVI ED UTOE	DATI PS PREVIGENTE			DATI VARIANTE GENERALE PS			DIFFERENZA N° ABITANTI INSEDIABILI
	N° Abitanti al1999	N° Abitanti Insediabili previsti	Incr. N° Abitanti previsti	N° Abitanti al 2010	N° Abitanti Insediabili previsti	Incr. N° Abitanti previsti	
Intero territorio	2.918	4.784	1.866	3.286	4.364	1.078	-420

Il P.S. ha individuato 4 U.T.O.E. a copertura territoriale costituite dai principali Sistemi insediativi.

Nelle tabelle sotto riportate vengono evidenziati i dimensionamenti relativi agli abitanti, alla SUL residenziale, al numero di famiglie ed al numero di alloggi.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE NUMERO ABITANTI DIVISI PER UTOE							
SISTEMI INSEDIATIVI ED UTOE		SITUAZIONE 2010		INCREMENTO 2010-2030			N° Abitanti Previsti al 2030
		N° Abitanti Sistema	N° Abitanti Totali	N° Abitanti Sistema		Tot. Incr.	
UTOE N.1	n.2 Marliana	675	675	Sistemi Insediativi	201	225	900
				Insediamenti Rurali	7		
				Aree Agricole	13		
				Interventi in attuazione	4		
UTOE N.2	n.5 Casore	387	387	Sistemi Insediativi	55	107	494
				Insediamenti Rurali	12		
				Aree Agricole	10		
				Interventi in attuazione	30		
UTOE N.3	n.3 Montagnana	699	1.665	Sistemi Insediativi	452	505	2.170
				Insediamenti Rurali	14		
	n.4 Momigno	996		Aree Agricole	12		
				Interventi in attuazione	27		
UTOE N.4	n.1 Serra Pistoiese	131	559	Sistemi Insediativi	199	241	800
	n.6 Goraiolo	32		Insediamenti Rurali	8		
	n.7 Panicagliora Avaglio	314		Aree Agricole	22		
	n.8 Femminamorta	82		Interventi in attuazione	12		

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE NUMERO ABITANTI INTERO TERRITORIO					
SISTEMI INSEDIATIVI ED UTOE	SITUAZIONE 2010	INCREMENTO 2010-2030			N° Abitanti Previsti al 2030
	N° Abitanti Totali	N° Abitanti Sistema		Tot. Incr.	
Intero territorio	3.286	Sistemi Insediativi	907	1.078	4.364
		Insediamenti Rurali	41		
		Aree Agricole	57		
		Interventi in attuazione	73		

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE Superficie Utile Lorda/NUM.ALLOGGI DIVIS0 PER UTOE							
SISTEMI INSEDIATIVI ED UTOE		INCREMENTO 2010-2030			INCREMENTO 2010-2030		
		Dimensionamento SUL		Tot. Incr.	Dimensionamento N° alloggi		Tot. Incr.
UTOE N.1	n.2 Marliana	Sistemi Insediativi	8.040	9.000	Sistemi Insediativi	70	79
		Insediamenti Rurali	280		Insediamenti Rurali	3	
		Aree Agricole	520		Aree Agricole	4	
		Interventi in attuazione	160		Interventi in attuazione	2	
UTOE N.2	n.5 Casore	Sistemi Insediativi	2.200	4.280	Sistemi Insediativi	19	37
		Insediamenti Rurali	480		Insediamenti Rurali	4	
		Aree Agricole	400		Aree Agricole	4	
		Interventi in attuazione	1.200		Interventi in attuazione	10	
UTOE N.3	n.3 Montagnana	Sistemi Insediativi	18.080	20.200	Sistemi Insediativi	157	175
		Insediamenti Rurali	560		Insediamenti Rurali	5	
	n.4 Momigno	Aree Agricole	480		Aree Agricole	4	
		Interventi in attuazione	1.080		Interventi in attuazione	9	
UTOE N.4	n.1 Serra Pistoiese	Sistemi Insediativi	7.960	9.640	Sistemi Insediativi	69	84
	n.6 Goraiolo	Insediamenti Rurali	320		Insediamenti Rurali	3	
	n.7 Panicagliora Avaglio	Aree Agricole	880		Aree Agricole	8	
	n.8 Femminamorta	Interventi in attuazione	480		Interventi in attuazione	4	

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE SUL/NUM.ALLOGGI INTERO TERRITORIO						
SISTEMI INSEDIATIVI ED UTOE	INCREMENTO 2010-2030			INCREMENTO 2010-2030		
	Dimensionamento SUL		Tot. Incr.	Dimensionamento N° alloggi		Tot. Incr.
Intero territorio	Sistemi Insediativi	36.280	43.120	Sistemi Insediativi	315	375
	Insediamenti Rurali	1.640		Insediamenti Rurali	15	
	Aree Agricole	2.280		Aree Agricole	20	
	Interventi in attuazione	2.920		Interventi in attuazione	25	

Dimensionamento produttivo

L'aspetto produttivo per un territorio montano, con le naturali difficoltà infrastrutturali risulta residuale rispetto alle altre attività. Le attività presenti sul territorio marlianese occupano pochi addetti e sono insediate essenzialmente a Montagnana, con qualche realtà di produzioni specifiche sparse sul territorio. Il dimensionamento previsto dal P.S. è il seguente:

UTOE n.1 – SUL 2.000 mq.
UTOE n.1 – SUL 1.000 mq.
UTOE n.1 – SUL 10.000 mq.
UTOE n.1 – SUL 1.000 mq.

Dimensionamento turistico ricettivo

Sotto il profilo del dimensionamento Turistico-ricettivo, le scelte effettuate sono state quelle di consolidare e valorizzare l'attività turistico-ricettiva che per diversi decenni ha rappresentato per il territorio marlianese un importante opportunità di sviluppo economico. Negli ultimi anni, tale attività ha subito una forte regressione, che il P.S. tenta di contrastare e rilanciare.

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO SUL/POSTI LETTO/PRESENZE ESTIVE DIVISI PER UTOE						
SISTEMI INSEDIATIVI ED UTOE		N° Posti Letto Patrimonio Edilizio Esistente	N° Posti Letto di nuova previsione	Nuovi Insediamenti SUL	Totale Posti Letto di prev.	Stima Presenze Estive
UTOE N.1	n.2 Marliana	40	------	-------	40	100
UTOE N.2	n.5 Casore	40	------	-------	40	150
UTOE N.3	n.3 Montagnana	50	10	300	60	300
	n.4 Momigno					
UTOE N.4	n.1 Serra Pistoiese	70	280*	2.500	350	1.500
	n.6 Goraiolo					
	n.7 Panicagliora Avaglio					
	n.8 Femminamorta					

*200 posti letto devono essere reperiti all'interno del campeggio di previsione

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO SUL/POSTI LETTO/PRESENZE ESTIVE INTERO TERRITORIO					
SISTEMI INSEDIATIVI ED UTOE	N° Posti Letto Patrimonio Edilizio Esistente	N° Posti Letto di nuova previsione	Nuovi Insediamenti SUL	Totale Posti Letto di prev.	Stima Presenze Estive
Intero territorio	200	290	2.800	490	2.050

3.4. – Il Regolamento Urbanistico

Gli elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale vanno a costituire, in parte e con gli opportuni aggiornamenti e integrazioni, il quadro di riferimento del R.U.

3.4.1 – Elaborati del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione tecnica generale

a) Carta generale del Patrimonio Edilizio Esistente e delle previsioni urbanistiche (scala 1:5000) N°2 Tavole T9 TERRITORIO APERTO NORD

T10 TERRITORIO APERTO SUD

b) Carte delle previsioni urbanistiche (scala 1:2000) N°8 Tavole
T1 MARLIANA
T2 MONTAGNANA
T3 CASORE
T4 GORAIOLO
T5 PANICAGLIORA-AVAGLIO
T6 FEMMINAMORTA
T7 MOMIGNO
T8 SERRA PISTOIESE

c) Carte di fattibilità per fattori geomorfologici e sismici
d) Carte di fattibilità per fattori idraulici – Aree di fondovalle. Allegato G1b
e) Relazione Geologica di Fattibilità
f) Allegato 1 alla Relazione Geologica di Fattibilità. Disposizioni e prescrizioni per la redazione della relazione geologica e geotecnica e sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geologiche e prospezioni geognostiche
g) Valutazione Integrata degli Effetti Ambientali - VAS
h) Relazione Generale
i) Programma di Abbattimento delle Barriere Architettoniche, Relazione e Tav.A
l) Conferma delle Aree Soggette ad Esproprio
m) Norme Tecniche di Attuazione, con relativi allegati che ne costituiscono parte integrante: A (Elenco degli edifici di rilevante valore e di valore), B (Normativa Urbanistica Specifica), C Prescrizioni geologiche e ambientali, D (Dimensionamento e verifica standards).
n) Allegato.F (AREE DI TRASFORMAZIONE (AT) E INTERVENTI DIRETTI CONVENZIONATI (IDC) VARIATI IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI)
o) Controdeduzioni alle osservazioni

3.4.2 – Dati dimensionali del Regolamento Urbanistico

Di seguito si riportano sinteticamente i dati di progetto del Regolamento Urbanistico vigente.

Il dimensionamento residenziale

Il Piano Strutturale, così come indicato nei paragrafi precedenti, fissa in 4.364 il limite di abitanti insediabili per il Comune, corrispondenti ad una capacità edificatoria di 43.120 mq. di SUL.

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico, per quanto riguarda le destinazioni residenziali è partito dalle seguente considerazione: il Piano Strutturale assegna un incremento di SUL pari a 43.120 mq. e il Regolamento Urbanistico utilizza il 68%, pari 29.164 mq.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

SISTEMI INSEDIATIVI E UTOE		**DIMENSIONAMENTO PS SUL MQ**		**DIMENSIONAMENTO RU SUL MQ**		**RESIDUO PS SUL MQ**
UTOE 1		Sistemi Insediativi	8.040	Sistemi Insediativi	5.650	2.390
		Insediamenti rurali	280	Insediamenti rurali	0	280

	N.2 Marliana	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	4.975
		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**	**5.183**
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**	**13.956**

Il

dimensionamento per le attività produttive

Per quanto riguarda le attività produttive il Piano Strutturale prevede la conferma di tutte le capacità residue del vecchio R.U, il R.U. è stato elaborato con i seguenti obiettivi:

- Favorire la permanenza di tutte le strutture produttive esistenti che risultano compatibili con i contesti urbani ed ambientali in cui sono inserite;
- Dimensionare al 100% delle capacità indicate dal PS gli spazi per gli insediamenti produttivi.

Il Regolamento Urbanistico mantiene comunque un residuo di dimensionamento da PS per le aree produttive.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

UTOE	DIMENSIONAMENTO PS SUL MQ	DIMENSIONAMENTO RU SUL MQ	RESIDUO PS SUL MQ
UTOE 1	2.000	400	1.600
UTOE 2	1.000	0	1.000
UTOE 3	10.000	6.000	4.000
UTOE 4	1.000	0	1.000
TOTALE	**14.000**	**6.400**	**7.600**

3.4.3 – Le scelte progettuali compiute con il Regolamento Urbanistico

Le scelte progettuali fondamentali che il R.U. ha compiuto, seguendo gli indirizzi tracciati dal P.S. riguardano essenzialmente:

- la riorganizzazione e riqualificazione dei sistemi insediativi
- il miglioramento della qualità e diffusione di attrezzature e servizi pubblici e privati
- la conferma delle aree a carattere produttivo
- la disciplina del patrimonio edilizio esistente

La riqualificazione del sistema insediativo

Con riferimento alle indicazioni strategiche del P.S. il Regolamento Urbanistico definisce la ricostruzione di una gerarchia della struttura urbana mediante il rafforzamento dei centri di Marliana e Montagnana, attraverso la conferma di aree di trasformazione residenziale e la previsione di attrezzature pubbliche.

I nuclei urbani da riqualificare, prevedono oltre a nuove funzioni residenziali e commerciali, attrezzature collettive e spazi pubblici.

La disciplina del patrimonio edilizio esistente

La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione degli immobili di valore, rappresenta uno degli obiettivi più rilevanti posti a fondamento del P.S.. Con coerenza il R.U. ha assunto la classificazione determinata dal P.S. in base alla gradazione di valore storico-ambientale, specificando le schede di rilevazione. Sono state disciplinati i Livelli di intervento in relazione al valore storico, architettonico ed ambientale degli immobili.

3.4.4 – La zonizzazione del territorio comunale

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Sistema Insediativo, i cui limiti costituiscono il perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art.17 della L.765/67 e dell'art.4 del D.Lg. n.258/92.

La zonizzazione corrispondere all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale con le seguenti modalità:

- -i sottosistemi territoriali che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- -gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- -il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

Specifiche rappresentazioni sono disciplinati con elementi areali o lineari individuati come emergenze ambientali e/o strutture di relazioni ecologiche, quali ad esempio i corsi d'acqua con le relative formazioni arboree e i viali alberati .

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno dei centri abitati è nelle zone A, B, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. La particolarità di questo R.U. in riferimento alla zonizzazione è relativa all'assimilazione delle zone C alle zone AT, denominate Aree di Trasformazione. In particolare il R.U. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico di organizzazione delle nuove previsioni di espansione o di ristrutturazione e riqualificazione di aree degradate o incompatibili come destinazione d'uso e che sono individuati come comparti urbanistici, numerati con specifiche disposizioni in un allegato delle NTA..

Il R.U. vigente è impostato con una zonizzazione dettagliata, soprattutto per le zone B, inoltre alle zone B, con l'esclusione delle aree individuate con ID e IDC (concettualmente assimilate alle zone B), divenute PUC (Progetti Unitari Convenzionati) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 con la Variante n.4, non vengono assegnati indici edificatori. Nelle zone B, vengono assegnate solo possibilità di ampliamento di fabbricati esistenti.

SISTEMA INSEDIATIVO N.2
MARLIANA

AT1.1 – Piano attuativo in Loc.Piaggiole	S.1 n°2	Tavola 1
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	8.540
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	588
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	706
VIABILITA'	MQ	1.775
AREE FONDIARIE	MQ	4.782
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	1.600
SUPERFICIE COPERTA	MQ	1.000
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono-bifamiliare	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	Art.11 lett a) NTA- Piani di Lottizzazione (PL)	



Estratto R.U. TAV. 1

AT1.1 – Piano di Inquadramento Urbanistico Loc.Piaggiole	S.1 n°2	Tavola 1
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	8.540
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	588
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	706
VIABILITA'	MQ	1.775
AREE FONDIARIE	MQ	4.782
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	1.600
SUPERFICIE COPERTA	MQ	800
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono-bifamiliare	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	Art.9 comma 4 NTA- Piani di Inquadramento Urbanistico	



Estratto Allegato B – Normativa Urbanistica Specifica, del R.U.

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

- Centri storici ed aree di valore storico-ambientale (tipo A)

  Esse individuano gli aggregati urbani di formazione storica e i tessuti o complessi edilizi che, in base all'analisi del patrimonio edilizio esistente, si caratterizzano per l'elevata densità di valori storico-architettonici e ambientali. Sono suddivisi nelle seguenti sottozone:

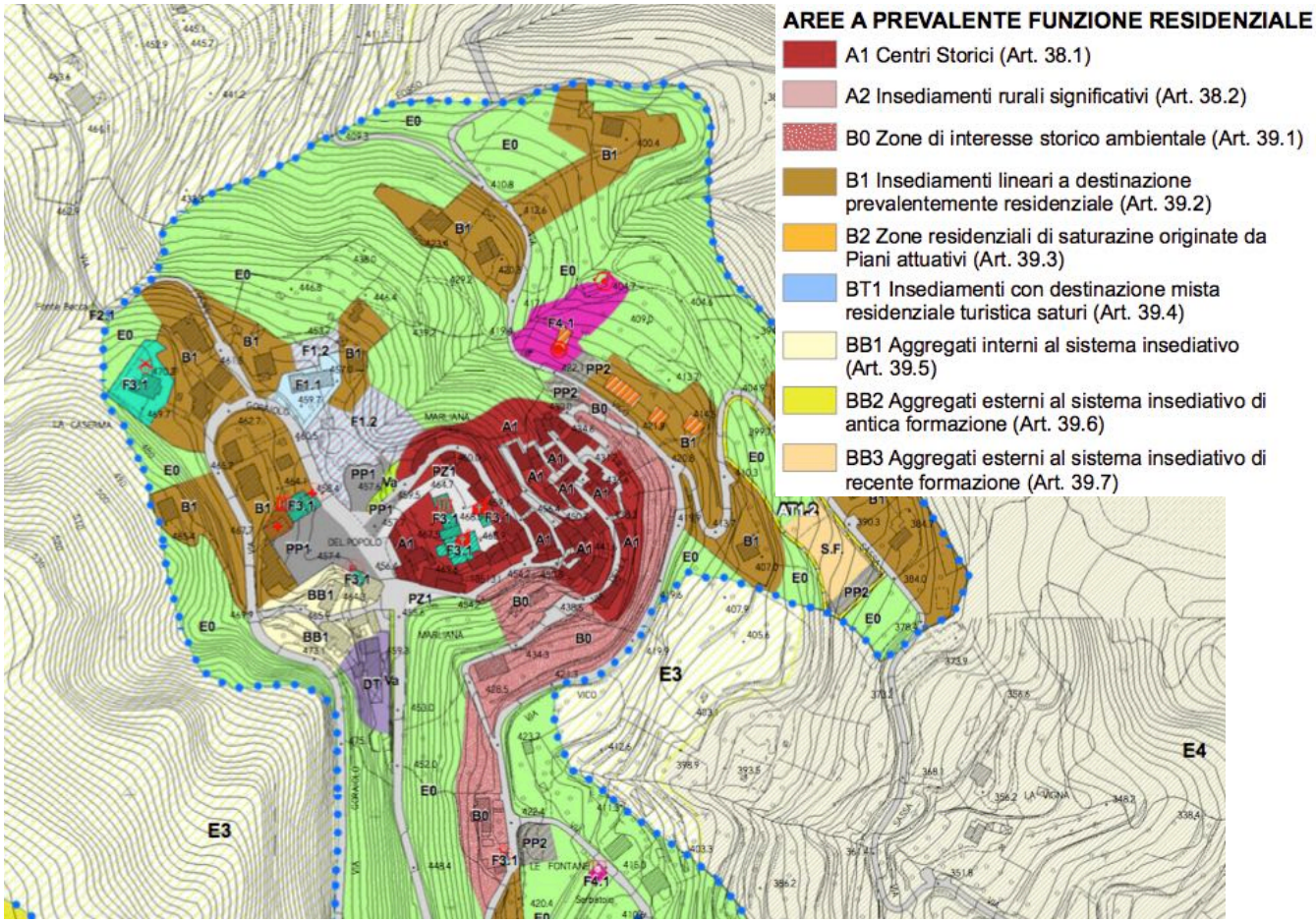
  A1-Centri storici di Serra Pistoiese, Marliana, Montagnana, Momigno, Casore del Monte, Avaglio;

  A2-Insediamenti Rurali Significativi di Vincio, Cuccheto, Case Poli, Fagno, Campore, Margine di Momigno.

- Aree edificate di interesse storico ambientale (zone di tipo B0)

  Sono zone urbane e contesti edilizi prevalentemente di antica formazione caratterizzate dalla presenza di edifici minori di interesse storico ambientale e complessi edilizi che, anche se di recente formazione, per la loro localizzazione in un contesto ambientale di pregio, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi.

- Zone edificate a carattere prevalentemente residenziale (zone di tipo B)
  Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento.



Estratto tavola 1 – Marliana, del R.U.

Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

- Insediamenti a prevalente funzione residenziale-turistica (zone di tipo BT)
  Sono aree, individuate esclusivamente nella zona nord del territorio, già destinata a residenziale-turistico, con presenza di numerose case per residenza estiva.
- Aggregati di antica formazione interni al sistema insediativo (zone di tipo BB1)
  Sono nuclei di antica formazione che sono stati inglobati all'interno di aree ormai insediate. Non sono previste per tali aree, nuove previsioni insediative.
- Aggregati di antica formazione esterni al sistema insediativo (zone di tipo BB2)
  Sono nuclei di antica formazione che rappresentano un importante presidio nel territorio aperto, per essi il R.U. prevede il consolidamento della funzione residenziale, ammettendo una quantità molto ridotta di previsioni residenziali.
- Zone di completamento (ID e PUC)
  Sono aree, che il R.U. individua come completamento del tessuto edilizio. Per esse sono ammessi interventi unitari, per alcuni di essi (PUC) è prevista la realizzazione di standards pubblici.
- Zone residenziali di nuovo insediamento (Aree di Trasformazione AT)
  Per tali zone il Regolamento Urbanistico riconferma i vecchi Progetti Norma, adeguandoli in modo da renderli realizzabili. Inoltre introduce nuovi interventi, che facevano già parte di aree B1, per i quali sono stati presentati Piani Attuativi.
- Zone a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone di tipo D)

Le zone classificate D sono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale e turistica.

Esse sono articolate nelle seguenti sottozone:

- -zone miste a carattere prevalentemente produttivo –D0- che individuano i tessuti edilizi dove si verifica forte commistione di funzioni o le strutture produttive collocate in aree esclusivamente residenziali. Per queste zone il RU dovrà perseguire e favorire la riconversione delle destinazioni produttive in usi abitativi e terziari;
- -zone produttive di completamento-D1-. Sono aree completamente o parzialmente edificate costituite da insediamenti produttivi fortemente strutturati;
- -zone produttive esistenti –DE-, esterne ai sistemi insediativi, che rappresentano importanti attività per l'economia locale, per essi il R.U. prevede la possibilità di ampliamenti;
- -zone per insediamenti esistenti a prevalente destinazione turistico-ricettivo –DT-, per esse si prevede la possibilità di ampliamenti delle attività esistente;
- -zone per insediamenti di progetto a prevalente destinazione turistico-ricettiva – DTP-, per esse il R.U. prevede la possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti, che dovranno avere caratteristiche idonee per l'autoconsumo;

- Zone a prevalente o esclusiva funzione agricola (zone di tipo E)

  Esse individuadono e disciplineranno il territorio rurale e definiscono l'ambito di applicazione della L.R. 1/2005.

- Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse pubblico (zone di tipo F)

  Le zone classificate F sono le parti del territorio sia urbano che extraurbano destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

  Esse individuano in ambito urbano o in relazione agli insediamenti urbani le seguenti zone assoggettate alla verifica degli standards del DM 1444/68:

  - zone per l'istruzione
  - zone a verde pubblico e per impianti sportivi di interesse urbano
  - zone per servizi di interesse comune e generali
  - zone a parco urbano
  - zone per impianti tecnologici

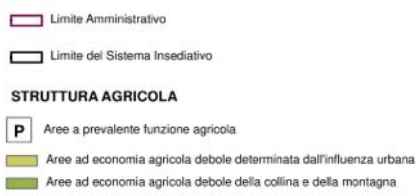
4 – INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE IN OGGETTO

Considerata l'entità della variante, non si prevedono effetti territoriali e paesaggistici significativi tali da modificare il quadro attuale. Si ritiene inoltre che la procedura di variante, non necessiti l'attivazione del procedimento di cui all'art.25 della L.R.65/2014, in quanto non sono previste ipotesi di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato rientranti nelle casistiche previste dall'articolo sopradetto.

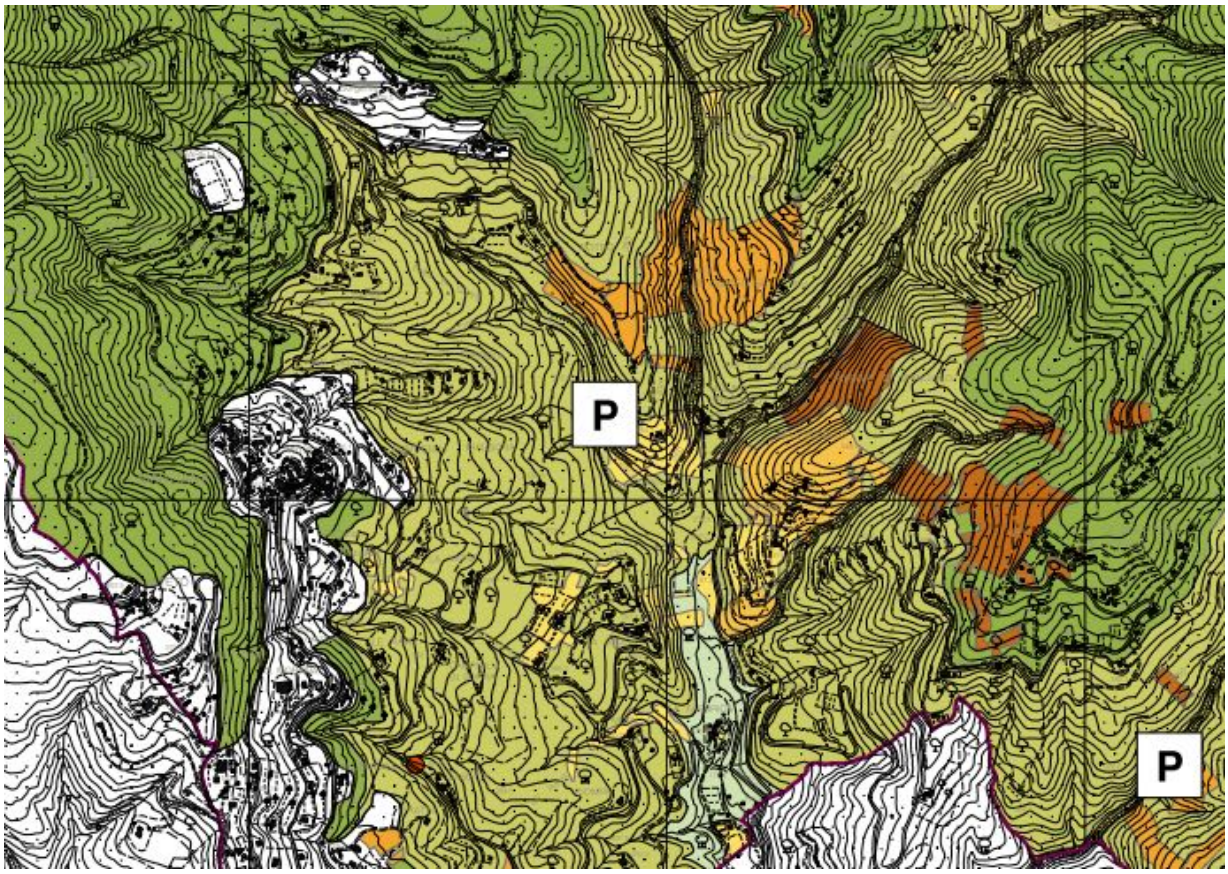
E' utile specificare che rientrando la Variante in oggetto come Variante Semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n.65/2014, è stato individuato il territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224.

Nel caso in specie, l'individuazione del perimetro di cui all'art.224, è automatico e inequivocabile, infatti il P.S. vigente nella tavola P4 – STRUTTURA AGRARIA, determina le aree a prevalente funzione agricola, costituite dalle "Aree ad economia agricola debole determinata all'influenza urbana" e dalle "Aree ad economia agricola debole della collina e della montagna".





Rimangono escluse da tali aree tutti i Sistemi Insediativi, come individuati dal P.S., che in applicazione dell'art.224 della L.R.65/2014, si assumo come "territorio urbanizzato" in via transitoria, in attesa della nuova perimetrazione di cui all'art.4, che sarà effettuata in seno alla redazione del nuovo Piano Strutturale



Nelle tavole grafiche del R.U. vigente (Variante n.4), e nella tavola grafica della Variante in oggetto, è stato individuato il T.U. in conformità a quanto sopra enunciato.

4.1. – Inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto al PIT-PPR

Nonostante si tratti di Variante semplificata a carattere puntuale, essa incide su porzione di territorio sulla quale insistono Beni paesaggistici di cui all'art.142 del D.Lgs. 42/2004; perciò ai sensi dell'art.20 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, la Variante semplificata è soggetta ad adeguamento allo stesso PIT-PPR con la procedura di cui all'art. 21 della stessa Disciplina.

5 – LA VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'oggetto della Variante semplificata al R.U. è quello di modificare e reiterare l'intervento a destinazione residenziale soggetto a Piano Attuativo identificato dalla scheda norma AT3.1 Loc. Giampierone, situato nell'UTOE 3 – Montagnana – Momigno, decaduto a seguito dello scadere dei cinque anni di validità del R.U ai sensi dell'art.55. della Legge Regionale 03.01.2005 n.1.

Si specifica che essendo l'intervento già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Del. C.C. n.41 del 12.12.2011, esso è già stato assoggettato a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e quindi valutato assieme a tutto lo strumento urbanistico comunale. E' stato prodotto il documento preliminare di "Verifica di assoggettabilità a VAS" ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010, a cui l'autorità competente ha espresso il parere di non assoggettabilità a VAS.

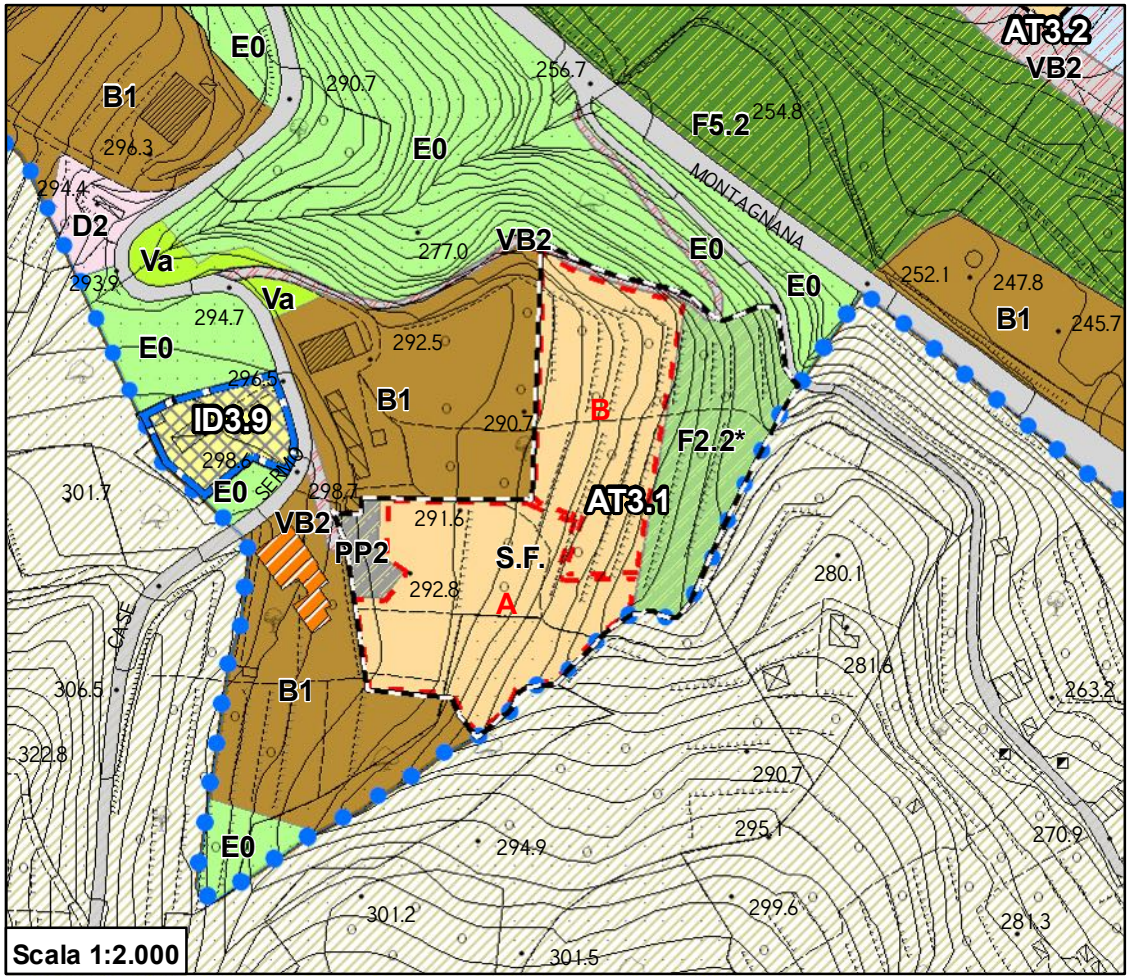
5.1. – Scheda Norma

L'oggetto della Variante semplificata al R.U. è la reiterazione e parziale modifica della Scheda Norma AT3.1 Loc. Giampierone, riportata nell'all'B "*Normativa Urbanistica Specifica*" del R.U..

Le modifiche di dettaglio alla scheda norma prevedono la riduzione della SUL assegnata a 1.900 mq e alcune modifiche alle previsioni di standard pubblici, con conseguente riduzione del perimetro della Scheda Norma. Con la Variante viene inoltre cassata la possibilità di realizzare l'intervento tramite PIU (piano di Inquadramento Urbanistico) previsto dalla Scheda Norma.

Si riporta di seguito la scheda norma modificata:

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



PARCHEGGI PUBBLICI (PP2)	205 MQ
VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO (F2.2*)	1.900 MQ
VIABILITA'	Da quantificare in sede di convenzione
AREE FONDIARIE (SF)	5.120 MQ
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)	1.900 MQ
SUPERFICIE COPERTA (SC)	1.100 MQ
ALTEZZA MASSIMA	6,50 ML; 8,00 ML sul lato a valle del fabbricato
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
ATTUAZIONE	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 dovrà avvenire attraverso la redazione di Piano di Lottizzazione, estesa all'intera area individuata negli elaborati di R.U., ai sensi dell'art.115 della LR 65/2014 e secondo le indicazioni di cui all'art. 11, c.1, lett.a, delle presenti NTA.

L'attuazione delle previsioni attraverso la redazione di un Piano di Lottizzazione (PL), comporta:

1. All'interno dell'area sottoposta a 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, per un massimo di SUL pari a: sub-comparto "A" 1.120 mq di SUL; sub-comparto B 780 mq di SUL.
5. l'altezza massima consentita è di 6,5 ml, tale altezza può essere derogata, nei casi di elevata pendenza del terreno, a 8,0 ml sul lato a valle del fabbricato, rimanendo comunque fissato a 2 il numero di piani totali abitabili.
6. Le unità abitative dovranno avere una superficie utile lorda non inferiore a 65 mq..
7. 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.
8. 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

9. 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.
10. 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)

5.2. – Il dimensionamento della Variante semplificata

Come detto al paragrafo precedente, la Variante semplificata al R.U. prevede la reiterazione e parziale modifica della Scheda Norma AT3.1 Loc. Giampierone, riportata nell'all'B "Normativa Urbanistica Specifica" del R.U, di cui è prevista la riduzione della SUL da 2.100 mq a 1.900 mq. Visto tale e unica modifica alla SUL, è possibile affermare che la Variante semplificata soddisfa a pieno il dimensionamento del Piano Strutturale a cui il Regolamento Urbanistico vigente fa riferimento.

Riportiamo di seguito le tabelle del dimensionamento della Variante Semplificata al R.U. riportate nell'allegato B "*Normativa Urbanistica Specifica*" del R.U..

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					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	7.750	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							**14.817**				

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	9.925					600	23.570
INSEDIAMENTI RURALI				0	0				0
AREE AGRICOLE						2.100			2.100
IN FASE DI REALIZZAZIONE							3.294		3.294
TOTALE									28.964

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

SISTEMI INSEDIATIVI E UTOE		**DIMENSIONAMENTO PS SUL MQ**		**DIMENSIONAMENTO RU SUL MQ**		**RESIDUO PS SUL MQ**
U T O		Sistemi Insediativi	8.040	Sistemi Insediativi	5.650	2.390

	N.2 Marliana	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	12.905	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**	**14.817**	**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**		**28.964**	**14.156**

5.3. – La verifica degli standards pubblici

Le modifiche di dettaglio apportate alla Scheda Norma AT3.1, con la Variante semplificata al R.U., riguardano anche la modifica degli standards pubblici di progetto di cui si prevede:

- modifica dei parcheggi pubblici di progetto individuati nella parte a Ovest dell'intervento;
- modifica di destinazione d'uso da Verde pubblico di progetto a Verde privato ad uso pubblico, con diminuzione della superficie da 8.366 mq a 1.900 mq, e con conseguente riduzione del perimetro della Scheda Norma, eliminando dall'area di intervento la zona a Nord del comparto, trasformandola in zona E0.

Si specifica che tale riduzione del Verde pubblico non influenza negativamente sul conteggio finale degli standard richiesti, sia per soddisfare la richiesta interna all'UTOE, sia per soddisfare la richiesta riguardante l'intero territorio comunale.

Riportiamo di seguito estratti della tabella del dimensionamento degli standards pubblici, estrapolati dall'allegato D "*Verifica standards*" alle N.T.A. del R.U.

DIMENSIONAMENTO VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (F2)

Tav. RU	Localizzazione	ESISTENTE Sup. mq.	IN ATTUAZIONE Sup. mq.	PROGETTO Sup. mq.
U.T.O.E. 3				
2	Piazza Case Sermo	119		
2	Campo sportivo Montagnana	7.154		
2	Ampliamento Campo sportivo Montagnana			1.899
2	Verde pubblico di progetto Montagnana			617
7	Verde pubblico di progetto Momigno			4.263
7	Campo sportivo Momigno	5.986		
7	Verde Attrezzato circolo Momigno	2.222		
7	Verde Attrezzato circolo Momigno			7.650
7	Piazzetta presso Fagno	110		
2	Giardinetto S.P.N°17			644
2	Piazza Montagnana	343		
2	Verde pubblico AT 3.1 Montagnana			1.900
2	Verde pubblico AT 3.2 Montagnana			3.836
2	Verde pubblico AT 3.3 Montagnana			1602
2	Verde pubblico AT 3.4 Montagnana			1.379
2	Piazza pubblica Montagnana (AT3.4)			139
Totale		**15.934**		**22.325**
Totale Verde esistente + attuazione+progetto U.T.O.E. 3				**38.259**

AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

Tav. RU	Localizzazione	ESISTENTE Sup. mq.	IN ATTUAZIONE Sup. mq.	PROGETTO Sup. mq.
U.T.O.E. 3				
2	Parcheggio campo sportivo Montagnana	508		
2	Parcheggio piazza scuola Montagnana	490		
2	Parcheggio strada s.p.17 Montagnana			406
2	Parcheggio Vincio Montagnana	452		
2	Parcheggio davanti circolo Montagnana	538		
2	Parcheggio via Fagno Montagnana	158		
2	Parcheggio Case Poli Montagnana	147		
2	Parcheggio AT 3.1 Montagnana			205
2	Parcheggio AT 3.2 Montagnana			2.878
2	Parcheggio AT 3.3 Montagnana			653
2	Parcheggio AT 3.4 Montagnana			1.280
7	IDC3.4 Momigno (in schede)			1.686
2	Parcheggio IDC 3.1 Montagnana			317
7	Parcheggio sotto IDC3.3 Momigno			167
7	Parcheggio sopra cimitero Momigno			634

2	Parcheggio Montagnana (B2)			1.692
2	Parcheggio pubblico Petrolo Montagnana			884
7	Parcheggio grande Momigno (vicino chiesa)	1.210		
7	Parcheggio Momigno 1 (SP17)	261		
7	Parcheggio Momigno 2 (SP17)	239		
7	Parcheggio 1 S.P. 17 Momigno			454
7	Parcheggio 2 S.P. 17 Momigno			460
7	Parcheggio 3 S.P. 17 Momigno			780
7	Parcheggio scuole Momigno			622
7	Parcheggio campo sportivo Momigno			374
7	Parcheggio cimitero Momigno	40		
7	Parcheggio Fagno Momigno	321		
7	Parcheggio Fagno (sopra esistente)			361
Totale		**4.364**		**13.853**
Totale parcheggi pubblici esistenti + attuazione+progetto U.T.O.E. 3				**18.217**

VERIFICA STANDARD

STANDARD FISSATI DAL P.S.

Verde	12 mq./ab
Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab
Attrezzature di interesse comune	3,5 mq./ab
Parcheggi	4 mq./ab.

POPOLAZIONE PREVISTA DAL R.U.*

UTOE 1 = Abitanti Marzo 2016 = 659

Abitanti insediabili di previsione R.U. Aree residenziali = 156

TOTALE = 815

UTOE 2 = Abitanti Marzo 2016 = 377

Abitanti insediabili di previsione R.U Aree residenziali = 78

TOTALE = 455

UTOE 3 = Abitanti Marzo 2016 = 1.624

Abitanti insediabili di previsione R.U Aree residenziali = 375

TOTALE = 1.999

UTOE 4 = Abitanti Marzo 2016 = 545

Abitanti insediabili di previsione R.U = 120
Aree residenziali

TOTALE = 665

Totale Comune = Abitanti Marzo 2016 = 3.205

Abitanti insediabili di previsione R.U. = 729
Aree residenziali

TOTALE = 3.934

* Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SUL ad abitante insediato e insediabile.

RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL R.U. – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DAL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL R.U.

	Esistenti			Progetto	Totale R.U.	Fabbisogno
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
U.T.O.E. N. 1						
Verde pubblico attrezzato	34.037			-229	**33.808**	**9.780**
Attrezzature scolastiche	992			2.684	**3.676**	**3.667**
Attrezzature di interesse comune	3.832				**3.832**	**2.852**
Parcheggi	4.245			2.662	**6.907**	**3.260**
U.T.O.E. N. 2						
Verde pubblico attrezzato	8.805				**8.805**	**5.460**
Attrezzature scolastiche						**2.047**
Attrezzature di interesse comune	17.964			2.051	**20.015**	**1.592**
Parcheggi	1.174			1.340	**2.514**	**1.820**
U.T.O.E. N. 3						
Verde pubblico attrezzato	15.934			22.325	**38.259**	**23.988**
Attrezzature scolastiche	1.420			13.775	**15.195**	**8.995**
Attrezzature di interesse comune	3.721			8.109	**11.830**	**6.996**

Parcheggi	4.364			13.853	**18.217**	**7.996**
U.T.O.E. N. 4						
Verde pubblico attrezzato	24.704			4.807	**29.511**	**7.980**
Attrezzature scolastiche						**2.992**
Attrezzature di interesse comune	24.497				**24.497**	**2.327**
Parcheggi	2.642			4.513	**7.155**	**2.660**

RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL R.U. ESTESO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DAL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL R.U.

	Esistenti			**Progetto**	**Totale R.U.**	**Fabbisogno**
	Realizzato	**In attuazione**	**Totale esistente**			
TERRITORIO COMUNALE						
Verde pubblico attrezzato	83.480			26.903	**106.583**	**47.208**
Attrezzature scolastiche	2.412			16.459	**18.871**	**17.701**
Attrezzature di interesse comune	50.014			10.160	**60.174**	**13.767**
Parcheggi	12.425			22.368	**34.793**	**15.736**

RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL R.U. ESTESO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DALLE PRESENZE ESTIVE SUL TERRITORIO.

	Esistenti			**Progetto**	**Totale R.U.**	**Fabbisogno** Rif. agli ab. esistenti, insediabili alle presenze estive
	Realizzato	**In attuazione**	**Totale esistente**			
TERRITORIO COMUNALE						
Verde pubblico attrezzato	83.480			26.903	**106.583**	**74.052**
Attrezzature di interesse comune	50.014			10.160	**60.174**	**21.598**
Parcheggi	12.425			22.368	**34.793**	**24.684**

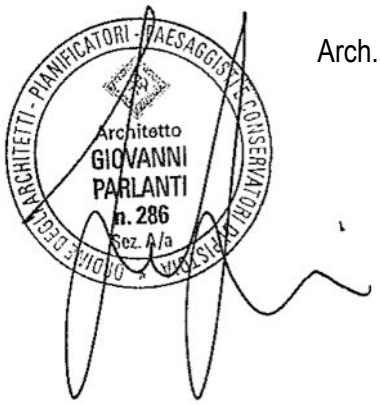
6 – LA VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'oggetto della Variante semplificata al R.U. è quello di modificare e reiterare l'intervento a destinazione residenziale soggetto a Piano Attuativo identificato dalla scheda norma AT3.1 Loc. Giampierone, situato nell'UTOE 3 – Montagnana – Momigno, decaduto a seguito dello scadere dei cinque anni di validità del R.U ai sensi dell'art.55. della Legge Regionale 03.01.2005 n.1.

La Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico (ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014) riguardante la modifica e reiterazione dell'intervento a destinazione residenziale soggetto a Piano Attuativo identificato dalla scheda norma AT3.1 Loc. Giampierone, situato nell'UTOE 3 – Montagnana – Momigno, è costituita dai seguenti elaborati:

- Tavola 2 - *"Montagnana pistoiese",* scala 1:2.000
- Allegato B – "*Normativa Urbanistica Specifica*" (stato modificato) alle N.T.A.
- Allegato B – "*Normativa Urbanistica Specifica*" (estratto stato sovrapposto) alle N.T.A.
- Allegato C – "*Verifica standard*" (stato modificato) alle N.T.A.
- Allegato C – "*Verifica standard*" (estratto stato sovrapposto) alle N.T.A.
- Relazione Generale

Monsummano Terme, Novembre 2017



Arch. Giovanni Parlanti