**Comune di Marliana**

*Provincia di Pistoia*

# VARIANTE SEMPLFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

## (AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R.T. N. 65/2014)

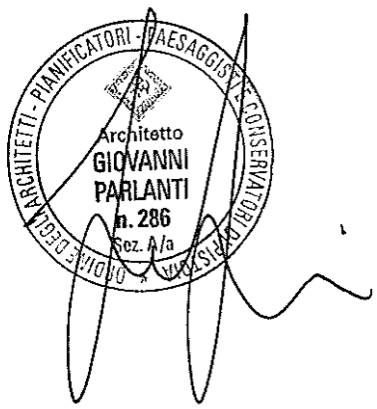

**Arch. Giovanni Parlanti**
*Progettista*

**Pian. Jr. Emanuele Bechelli**
*Collaborazione al progetto*

**Arch. Simona Fioretti**
*Responsabile del procedimento*

**Dott.ssa Francesca Merlini**
*Garante dell' informazione*

**Marco Traversari**
*Il sindaco*


# Relazione Generale

*Adottato con Delibera C.C. nr.  del*

**Febbraio 2018**



**INDICE**

**1 – LA PREMESSA ..... 2**

**2 – IL QUADRO CONOSCITIVO ..... 3**

2.1 – La localizzazione e caratteristiche dell'intervento ..... 3

2.2. – Il Regolamento Urbanistico vigente ..... 5

2.2.1 – Elaborati del Regolamento Urbanistico ..... 5

2.2.2 – Dati dimensionali del Regolamento Urbanistico ..... 6

2.2.3 – Le scelte progettuali compiute con il Regolamento Urbanistico ..... 7

2.2.4 – La zonizzazione del territorio comunale ..... 7

**3 – INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE IN OGGETTO ..... 11**

3.1. – Inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto al PIT-PPR ..... 12

**5 – LA VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ..... 13**

5.1. – La modifica cartografica ..... 13

5.2. – La modifica alle NTA ..... 13

5.3. – La verifica degli standard pubblici ..... 14

5.4. – La "non" assoggettabilità alla procedura di VAS ..... 15

**6 – ELENCO ELABORATI ..... 16**

## 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.

E' in fase di Adozione la **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, di cui è stato dato incarico con Determinazione n.18 del 23.05.207.

Con delibera di Giunta Comunale n.82 del 30.11.2017, con la quale l'Amministrazione ha manifestato la volontà di dare una destinazione urbanistica più ampia, comprendente anche quelle commerciali e artigianali, al fabbricato di proprietà comunale, sito in Piazza San Michele ad Avaglio, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marliana al Foglio 29 con la particella 439 sub 1, a seguito della chiusura a fine 2012, dell'Ufficio postale che occupava tutto il piano terra del fabbricato.

Il Comune di Marliana, con Determinazione n.39 del 15.12.2017, ha incaricato il progettista Arch. Giovanni Parlanti, per la redazione della **Variante semplificata al Regolamento Urbanistico relativa all'area F3.1 posta in piazza San Michele ad Avaglio**, con lo scopo di ammettere otre alle attività di interesse pubblico già previste nell'edificio di proprietà comunale, anche la realizzazione di attività artigianali o commerciali all'interno della volumetria esistente, in modo da valorizzare il centro storico della località Avaglio dotandolo di servizi generali.

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, per le quali non è previsto il procedimento di cui all'art.17 della L.R. 65/2014 (Avvio del procedimento).

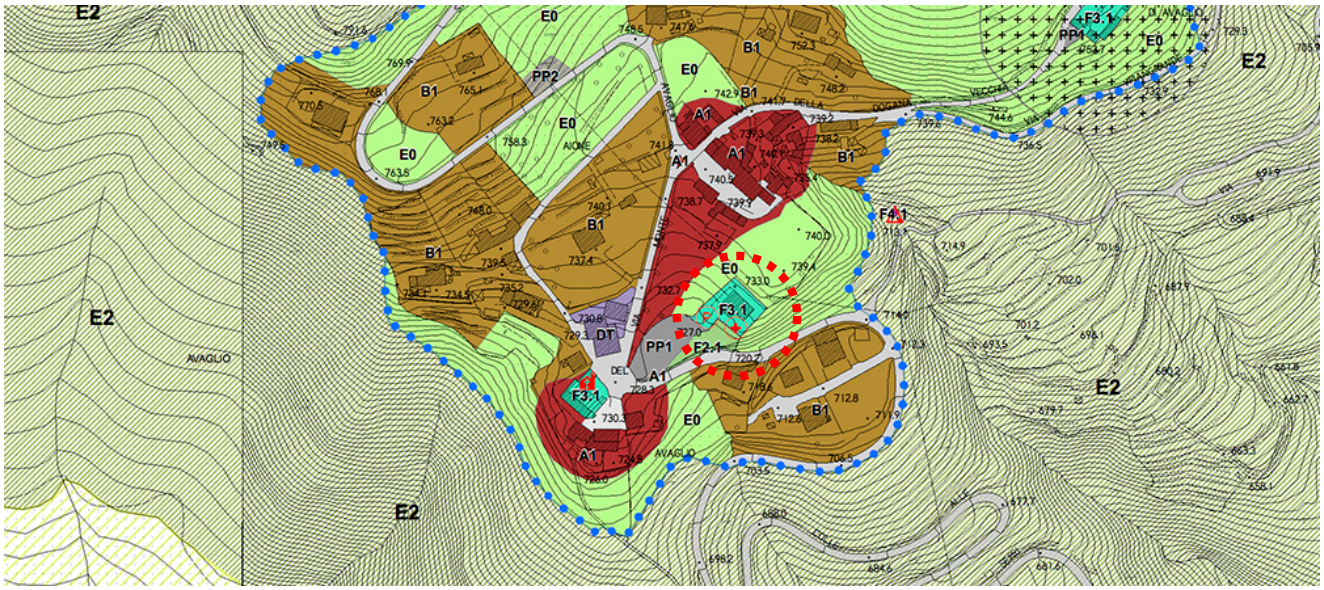
Inoltre, non essendoci una riduzione degli standard pubblici, si ritiene che la Variante in oggetto non debba essere assoggettata a VAS, ai sensi dell'art. 5, comma 3ter della L.R. 10/2010 (vedi paragrafo 5.4 della presente relazione).

La Dott.ssa Francesca Merlini è Garante dell'informazione.

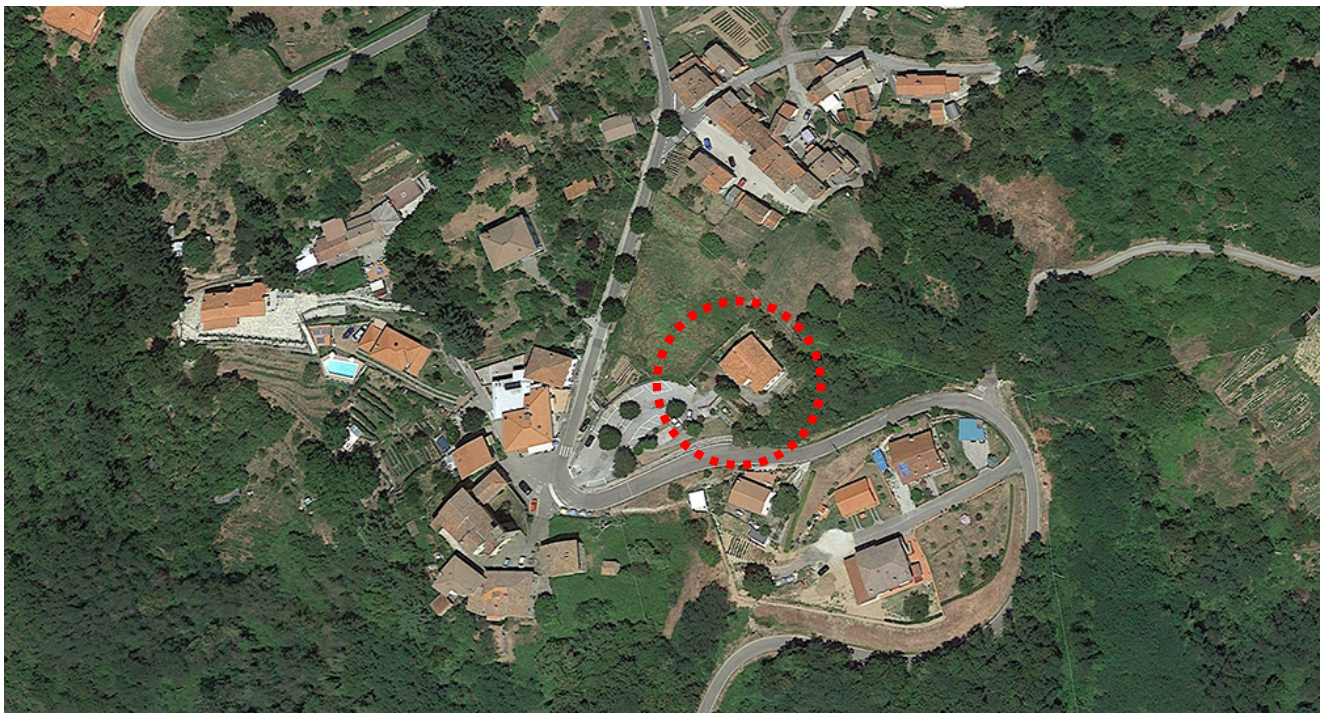
# 2 – IL QUADRO CONOSCITIVO

## 2.1 – La localizzazione e caratteristiche dell'intervento

L'area oggetto di Variante, attualmente classificata come zona F3.1 "Zone esistenti per servizi di interesse comune e generale" in località Avaglio. Attualmente l'edificio esistente è destinato ad ambulatorio/associazione di soccorso.




*Estratto Tavola 5 "Panicagliora – Avaglio", del R.U. vigente*



Il Regolamento Urbanistico vigente disciplina le zone F3 "Zone per servizi di interesse comune e generale" all'art. 42.3 delle NTA, riportato di seguito:

*Art.42.3 – Zone per servizi di interesse comune e generale: F3*

*1 Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.*

*2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.*

*3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera. 4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo II, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.*

*5. Sono ammessi ampliamenti una tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di mq.250 di SUL con intervento diretto, per interventi di ampliamento oltre 250 mq. di SUL e fino ad un massimo di 600 mq di SUL è necessaria la redazione di un Piano Attuativo.*

*6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.*

In quanto zona per servizi di interesse comune e generale, l'area concorre al conteggio degli standard pubblici, nel fabbisogno dell'UTOE 4, per la categoria "Attrezzature di interesse comune F3". Riportiamo di seguito gli estratti dell'Allegato D "Verifica Standard" del RU vigente.

| **Tav. RU** | **Localizzazione** | **ESISTENTE**<br>**Sup. mq.** | **IN ATTUAZIONE**<br>**Sup. mq.** | **PROGETTO**<br>**Sup. mq.** |
|---|---|---|---|---|
| **U.T.O.E. 4** | | | | |
| 8 | Ambulatorio Serra | 190 | | |
| 8 | Chiesa Serra | 524 | | |
| 8 | Circolo – Serra | 225 | | |
| 8 | Margine Serra | 9 | | |
| 8 | Chiesa Serra | 108 | | |
| 8 | Cimitero Serra | 574 | | |
| 4 | Area Casa di Riposo Domus Pacis Goraiolo | 8.047 | | |
| 4 | Circolo Goraiolo | 3.757 | | |
| 5 | Ufficio postale /Ambulatorio Avaglio | 663 | | |
| 5 | Chiesa Panicagliora | 430 | | |
| 5 | Cimitero Panicagliora | 630 | | |
| 5 | Circolo Panicagliora | 586 | | |
| 5 | Mercato Panicagliora | 929 | | |
| 5 | Chiesa Avaglio | 405 | | |
| 5 | Deposito comunale Panicagliora | 4.082 | | |
| 5 | Banca Panicagliora | 510 | | |
| 6 | Casa Alleluia Femminamorta | 2.296 | | |
| 6 | Ambulatorio Femminamorta | 532 | | |
| **Totale** | | **24.497** | | |
| **Totale attrezzature comuni esistenti + attuazione+progetto U.T.O.E. 4** | | | | **24.497** |

| | Esistenti | | | Progetto | Totale R.U. | Fabbisogno |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Realizzato | In attuazione | Totale esistente | | | |
| | | | | | | |
| U.T.O.E. N. 4 | | | | | | |
| | | | | | | |
| Verde pubblico attrezzato | 24.704 | | | 4.807 | 29.511 | **7.980** |
| | | | | | | |
| Attrezzature scolastiche | 0 | | | 0 | 0 | **2.992** |
| | | | | | | |
| Attrezzature di interesse comune | 24.497 | | | 0 | 24.497 | **2.327** |
| | | | | | | |
| Parcheggi | 2.642 | | | 4.513 | 7.155 | **2.660** |

## 2.2. – Il Regolamento Urbanistico vigente

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.

### 2.2.1 – 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

### 2.2.2 – 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 | N. 2 Marliana | Sistema Insediativo | 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 | Sistema Insediativo | 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<br>N.4 Momigno | Sistema Insediativo | 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<br>N.6 Goraiolo<br>N.7 Panicagliora – Avaglio<br>N.8 Femminamorta | Sistema Insediativo | 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** |

### 2.2.3 – 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.

### 2.2.4 – 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:

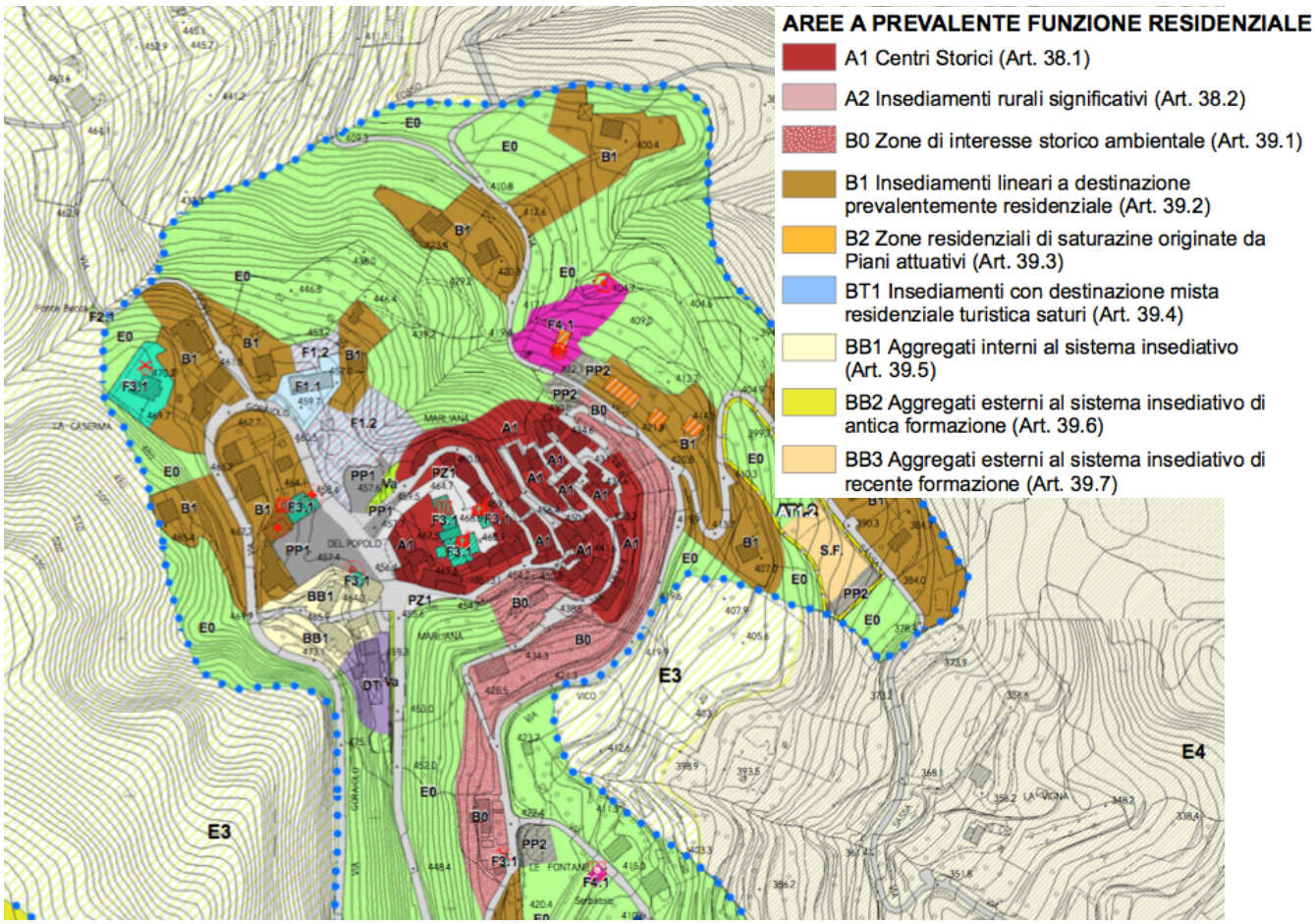
A1-Centri storici di Serra Pistoiese, Marliana, Montagnana, Momigno, Casore del Monte, Avaglio;

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

## 3 – INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE IN OGGETTO

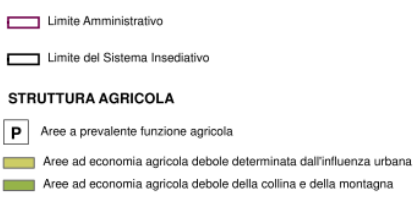
Considerata l'entità della variante, non si prevedono effetti territoriali e paesaggistici significativi tali da modificare il quadro attuale. Si ritiene inoltre che la procedura di variante, non necessiti l'attivazione del procedimento di cui all'art.25 della L.R.65/2014, in quanto non sono previste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

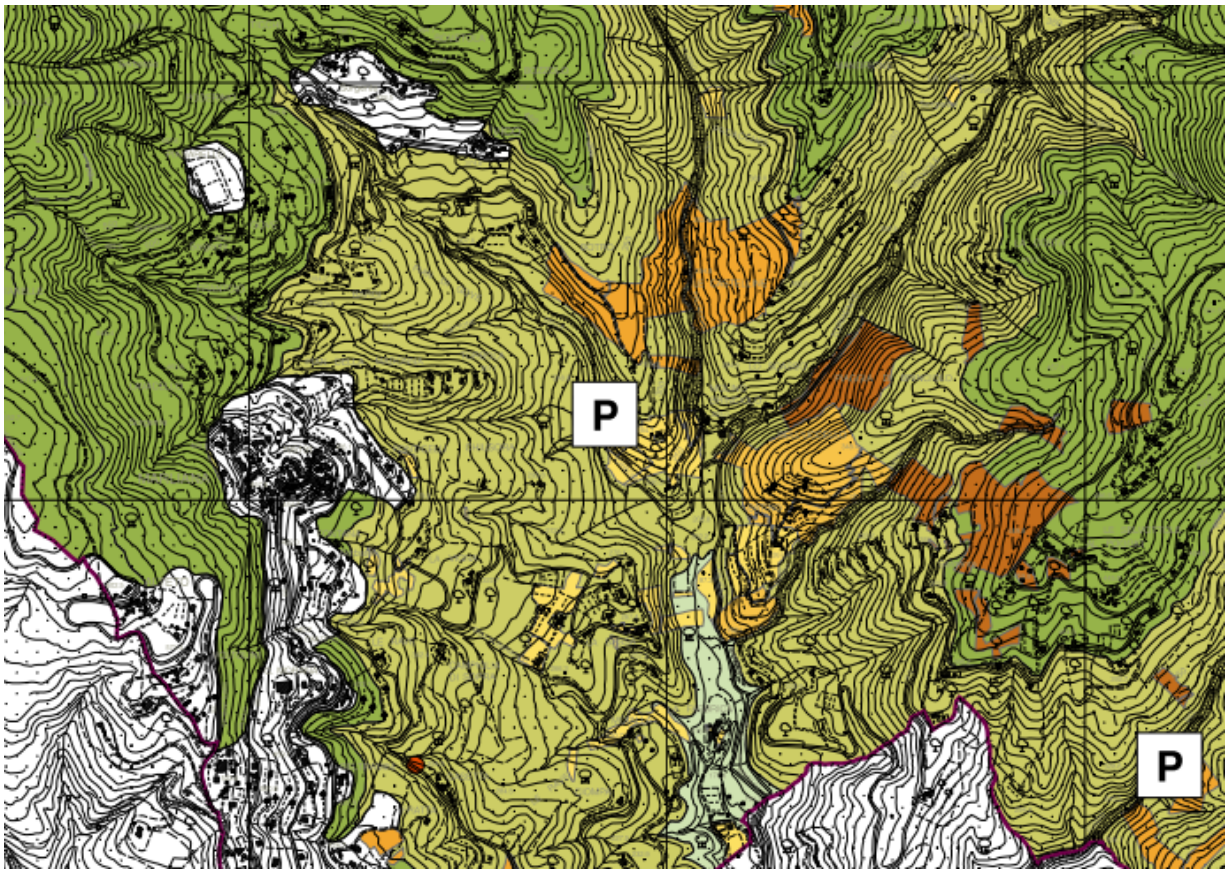
E' utile specificare che rientrando la Variante in oggetto come Variante Semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n.65/2014, è stato individuato il territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224.

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.

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

Nell'area oggetti di Variante semplificata insistano i Beni paesaggistici di cui all'art.136 del D.Lgs. 42/2004 (nello specifico il Decreto di Vincolo 14-1973a "*Strada Margine di Momigno-Panicagliora, e fascia di terreno a lato, nell'ambito del Comune di Marliana*").

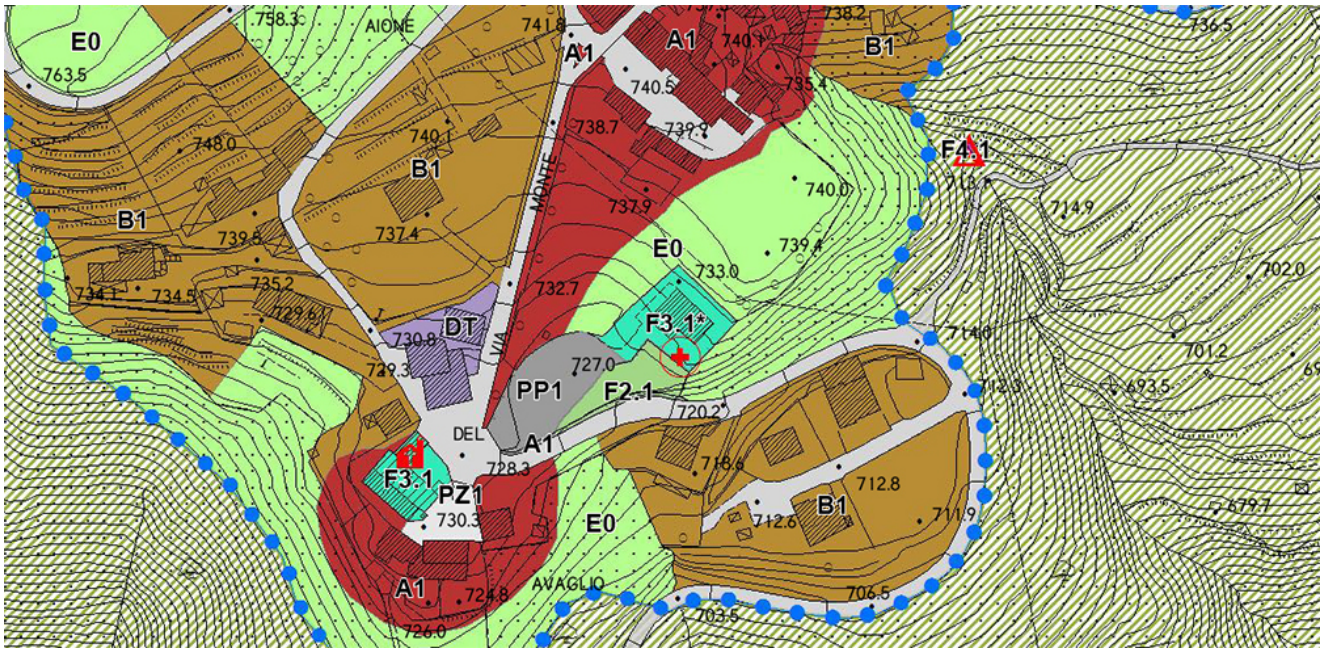


## 5 – LA VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'oggetto della Variante semplificata al R.U. è quello di dare una destinazione urbanistica più ampia, comprendente anche quelle commerciali e artigianali, al fabbricato di proprietà comunale, sito in Piazza San Michele ad Avaglio, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marliana al Foglio 29, particella 439 sub.1.

### 5.1. – La modifica cartografica

Mantenendo l'attuale perimetrazione e destinazione di zona, con la Variante semplificata al RU è stato inserito apposito asterisco (*) sull'area F3.1 in località Avaglio, Tav.5 "Panicagliora-Avaglio", che richiama ad uno specifico comma dell'art. 42.3 delle NTA del RU. Con l'occasione viene inoltre corretta inoltre la simbologia della tavola, in quanto non è più presente l'ufficio postale ma solo gli ambulatori//associazione di soccorso.



*Estratto Tavola 5 "Panicagliora – Avaglio", del R.U. vigente*

### 5.2. – La modifica alle NTA

E' stato inserito lo specifico comma 7, all'art. 42.3, per l'area appositamente identificata negli elaborati grafici del RU, in particolare alla Tav.5 "Panicagliora-Avaglio", con la sigla F3.1*. Tale comma consente che sulle volumetrie esistenti sono ammesse le attività artigianali o commerciali.

Riportiamo di seguito l'estratto delle NTA riguardo all'art. 42.3.

*Art.42.3 – Zone per servizi di interesse comune e generale: F3*

*1 Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.*

*2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.*

*3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera. 4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo II, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.*

*5. Sono ammessi ampliamenti una tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di mq.250 di SUL con intervento diretto, per interventi di ampliamento oltre 250 mq. di SUL e fino ad un massimo di 600 mq di SUL è necessaria la redazione di un Piano Attuativo.*

*6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.*

*7. Nel fabbricato esistente posto ad Avaglio e individuata con la sigla F3.1* nella Tav.05 "Panicaglio-Avaglio", è ammessa la destinazione d'uso attività commerciali al dettaglio o artigianali purchè non nocive - inquinanti o rumorose nella misura massima del 40% della SUL esistente.*

## 5.3. – La verifica degli standard pubblici

Mantenendo la classificazione dell'area come F3.1 "Zone esistenti per servizi di interesse comune e generale", essendo l'edificio di proprietà comunale e destinato ad attrezzature di interesse generale, pur ammettendo la possibilità di destinazione d'uso per attività artigianali o commerciale, l'area in questione viene comunque conteggiata come standard pubblico, come avviene attualmente. In questo modo il conteggio degli standard rimane invariato rispetto a quanto riportato nel RU vigente.

| **Tav. RU** | **Localizzazione** | **ESISTENTE**<br>**Sup. mq.** | **IN ATTUAZIONE**<br>**Sup. mq.** | **PROGETTO**<br>**Sup. mq.** |
|---|---|---|---|---|
| **U.T.O.E. 4** | | | | |
| 8 | Ambulatorio Serra | 190 | | |
| 8 | Chiesa Serra | 524 | | |
| 8 | Circolo – Serra | 225 | | |
| 8 | Margine Serra | 9 | | |
| 8 | Chiesa Serra | 108 | | |
| 8 | Cimitero Serra | 574 | | |
| 4 | Area Casa di Riposo Domus Pacis Goraiolo | 8.047 | | |
| 4 | Circolo Goraiolo | 3.757 | | |
| 5 | ~~Ufficio postale~~ /Ambulatorio Avaglio | 663 | | |
| 5 | Chiesa Panicagliora | 430 | | |
| 5 | Cimitero Panicagliora | 630 | | |
| 5 | Circolo Panicagliora | 586 | | |
| 5 | Mercato Panicagliora | 929 | | |
| 5 | Chiesa Avaglio | 405 | | |
| 5 | Deposito comunale Panicagliora | 4.082 | | |
| 5 | Banca Panicagliora | 510 | | |
| 6 | Casa Alleluia Femminamorta | 2.296 | | |
| 6 | Ambulatorio Femminamorta | 532 | | |
| **Totale** | | **24.497** | | |
| **Totale attrezzature comuni esistenti + attuazione+progetto U.T.O.E. 4** | | | | **24.497** |

| | Esistenti | | | Progetto | Totale R.U. | Fabbisogno |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Realizzato | In attuazione | Totale esistente | | | |
| | | | | | | |
| U.T.O.E. N. 4 | | | | | | |
| | | | | | | |
| Verde pubblico attrezzato | 24.704 | | | 4.807 | 29.511 | **7.980** |
| | | | | | | |
| Attrezzature scolastiche | 0 | | | 0 | 0 | **2.992** |
| | | | | | | |
| Attrezzature di interesse comune | 24.497 | | | 0 | 24.497 | **2.327** |
| | | | | | | |
| Parcheggi | 2.642 | | | 4.513 | 7.155 | **2.660** |

## 5.4. – La "non" assoggettabilità alla procedura di VAS

La L.R. 10/2010 disciplina le Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).

La VAS, così come indicata nella L.R. 10/2010, assicura che i piani e programmi che prevedono trasformazioni del territorio siano sottoposti a procedure di valutazione, art. 5 comma 2 lettera b bis, promuovano alti "*livelli di qualità della vita umana, da realizzare attraverso la salvaguardia ed il miglioramento delle condizioni dell'ambiente e l'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali*" così come indicato all'articolo 2 comma 1 del D. Lgs. 152/2006.

L'art. 5 "Ambito di applicazione", al comma 3 ter) della L.R. 10/2010, recita che: "*Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa".*

Visto quanto esposto precedentemente, essendo l'oggetto della Variante al RU un intervento puntuale che ammetta la possibilità di utilizzare il fabbricato esistente di proprietà comunale con destinazione attività artigianali o commerciali, e non comportando tutto ciò modifiche al dimensionamento degli standard pubblici (come esposto al paragrafo 5.3 della presente relazione) né un aumento di SUL e di superficie coperta, riteniamo che la Variante semplificata al RU non debba essere assoggetta alla procedura di VAS.

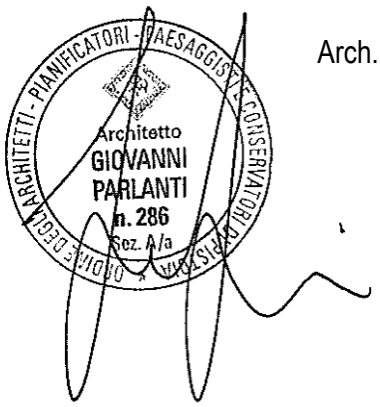
Si specifica inoltre che essendo l'area già destinata a standard pubblico nel Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Del. C.C. n.41 del 12.12.2011, in quanto zona F3, essa è già stato assoggettato a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e quindi valutato assieme a tutto lo strumento urbanistico comunale.

## 6 – ELENCO ELABORATI

La Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico riguardante la modifica normativa e cartografica per consentire una destinazione urbanistica più ampia, comprendente anche quelle commerciali e artigianali, al fabbricato di proprietà comunale, sito in Piazza San Michele ad Avaglio, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marliana al Foglio 29, particella 439 sub.1, è costituita dai seguenti elaborati:

- Tavola 5 - *"Panicagliora – Avaglio",* scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione (stato modificato)
- Norme Tecniche di Attuazione (estratto stato sovrapposto)
- Allegato D – Verifica standards (stato modificato) alle NTA
- Allegato D – Verifica standards (estratto stato sovrapposto) alle NTA
- Relazione Generale

Monsummano Terme, Febbraio 2018




Arch. Giovanni Parlanti