Comune di Marliana

Provincia di Pistoia

VARIANTE N° 4 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

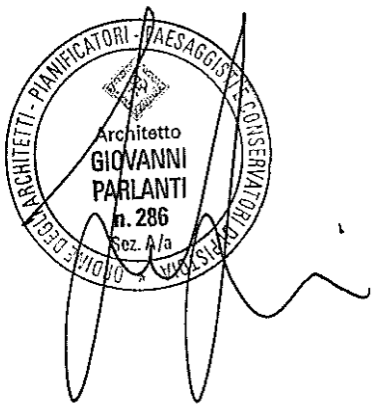
Pian. Jr. Emanuele Bechelli
Pian. Erika Picchi
Elaborazione grafica e GIS

Studio Ass. di Geologia Mannori e Burchietti
Dott. Geol. Gaddo Mannori
Studi Geologici

Arch. Simona Fioretti
Responsabile del procedimento

Dott. Marco Petri
Garante dell' informazione
Segretario Comunale

Marco Traversari
Sindaco



Relazione Tecnica Generale

Adottato con Delibera CC. nr. del

Giugno 2016



PREMESSA 1

1. IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE 1

1.1 ELEMENTI DEL PIANO STRUTTURALE 2
1.2 ELEMENTI DEL PIANO STRUTTURALE. SOTTOSISTEMI TERRITORIALI 3
1.3 ELEMENTI DEL PIANO STRUTTURALE. INVARIANTI STRUTTURALI 4
1.4 ELEMENTI DEL PIANO STRUTTURALE. LE UTOE 5

2. IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE 10

2.1 ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 10
2.2 DATI DIMENSIONALI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 11
2.3 LE SCELTE PROGETTUALI COMPIUTE CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO 11
2.4 LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE 12

3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE 15

3.1 IL PIT ED IL PIANO PAESAGGISTICO 15
3.2 IL P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI PISTOIA 20

4. LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE 22

5. LA VARIANTE N°4 AL REGOLAMENTO URBANISTICO 23

5.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE 24
5.2 MODIFICHE SOGGETTE A SPECIFICA NORMATIVA 25
5.3 MODIFICHE CARTOGRAFICHE E DI ZONING 28
5.4 MODIFICHE ALL'APPARATO NORMATIVO 29
5.5 LA CONFORMITÀ AL PIT 30

6. IL DIMENSIONAMENTO DELLA 4° VARIANTE ORGANICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO IN RAPPORTO AL PIANO STRUTTURALE 32

7. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO 43

8. ELENCO ELABORATI 43

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 due 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** , adottata con la deliberazione C.C. n. 39 del 29.11.2013, puntuale per l'ampliamento del cimitero di Momigno e di Casore del Monte.

La **Variante organica al Regolamento Urbanistico** che l'Amministrazione Comunale intende attivare è riferita ad una manutenzione generale dello stesso con l'introduzione di qualche nuovo intervento nell'area urbanizzata. In sostanza si tratta di una rivisitazione dello strumento al fine di ottimizzarne le previsioni, senza modificarne sostanzialmente la struttura e le previsioni principali.
Considerando che viene attivata una variante al R.U. in un periodo di vigenza dello stesso la procedura che si intende avviare è da inquadrare con l'art.222 della L.R.65/2014.

1. Il Piano Strutturale vigente

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.

1.1 *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:

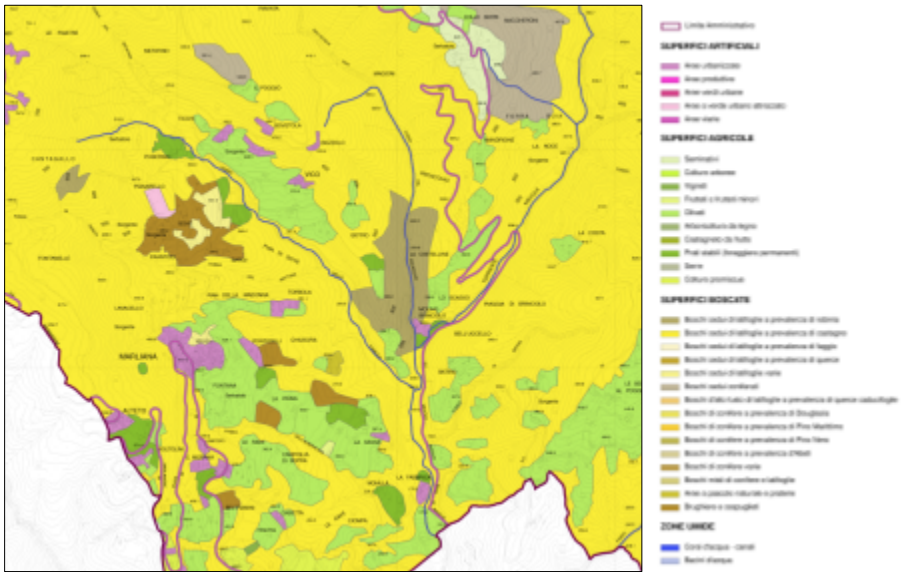
QC 1 OROGRAFIA scala 1:10.000
QC 2 ASSOLAZIONE scala 1:10.000
QC 3 CARTA DEI VINCOLI scala 1:10.000
QC 4 CRONOLOGIA EDIFICATO scala 1:10.000
QC 5 P.E.E. scala 1:10.000
QC 6 ATTUAZIONE RU scala 1:10.000
QC 7 SERVIZI DI RETE scala 1:10.000
QC 8 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' scala 1:10.000
QC 9 FASCE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

***1.2** 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:

Sottosistemi territoriali di paesaggio della montagna
-Sottosistema silvo-pastorale del Battifolle e della Macchia Antonini
-Sottosistema agro-forestale della Montagna Pistoiese

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

Sottosistemi territoriali di paesaggio della pianura
-Sottosistema della pianura ad agricoltura promiscua

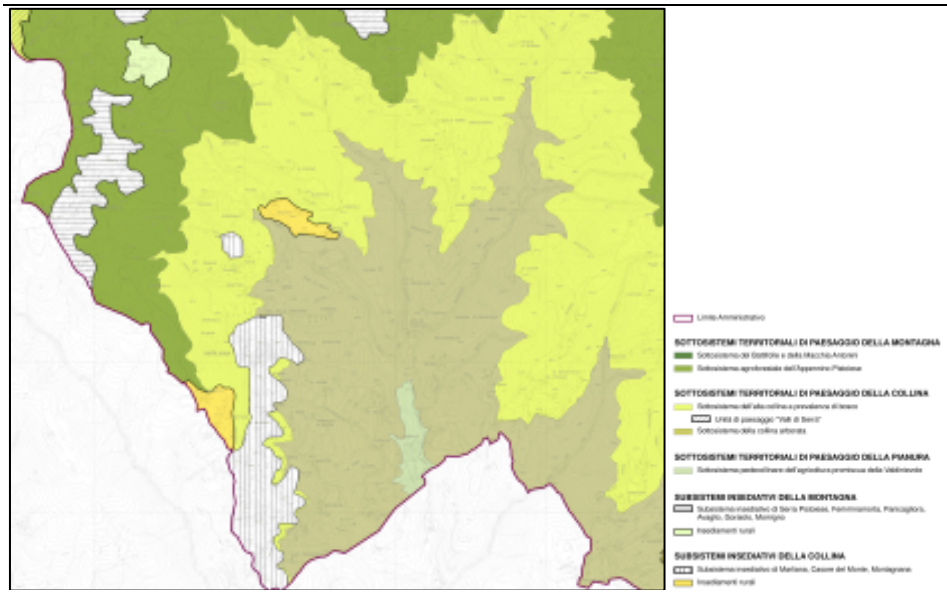
1.3 *Elementi del Piano Strutturale. Invarianti strutturali*

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 Sottistemi 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

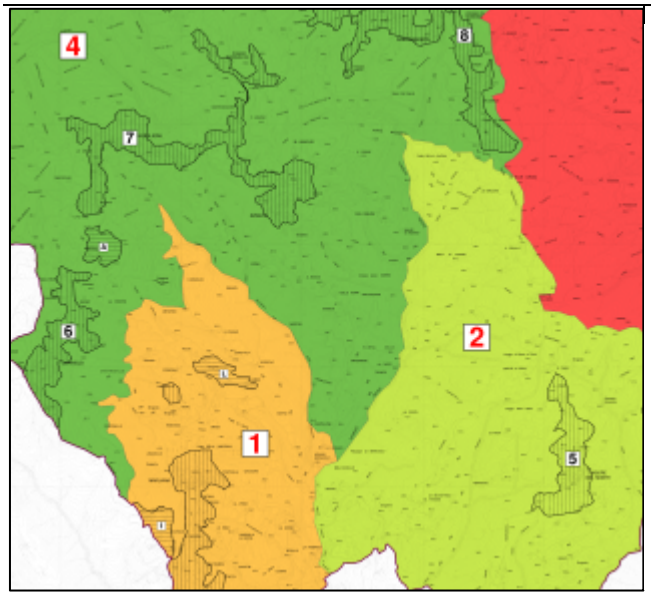
-la terza parte elenca l'indirizzi che il R.U. deve sostenere per l'attuazione degli obiettivi

-l'ultima parte detta le prescrizioni.

1.4 *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

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.

2.1 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 NORD2
- 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 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 77%, pari 33.369 mq.

INTERO TERRITORIO = INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE	ID SUL	IDC SUL	AT SUL	BB2 SUL	BB3 SUL	DIM.ZONA AGRIC.	DIM. IN ATTUAZ.	D0	BT2	TOT. SUL PREV.
INTERO TERRITORIO	7.815	7.370	9.550	460	1.380	2.100	3.294	600	800	33.369

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.

INTERO TERRITORIO = INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

DENOMINAZIONE	D1	DE	TOT. SUL PREV.
INTERO TERRITORIO	6.000	800	6.800

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.

2.4 *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), 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:

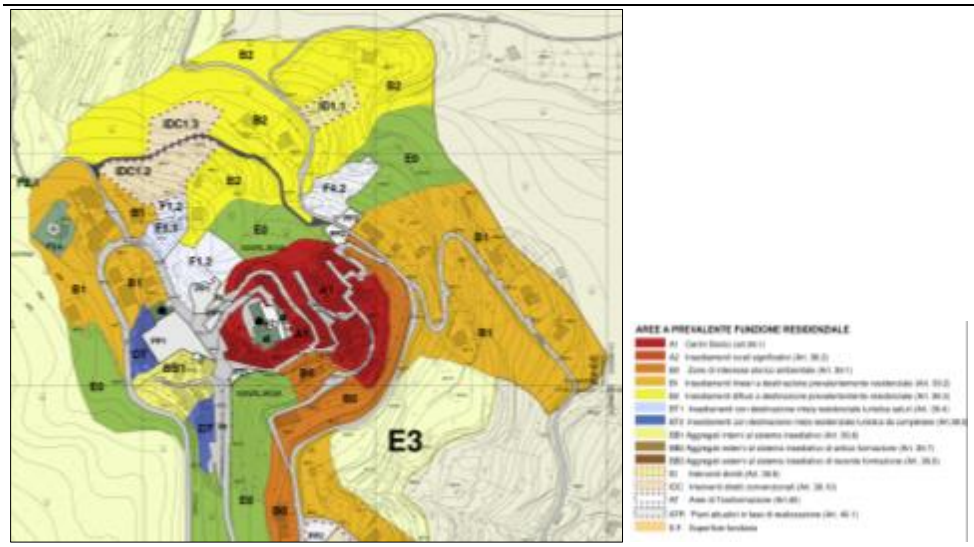
A1-Centri storici di Serra Pistoiese, Marliana, Montagnana, Momigno, Casore del Monte, Avaglio;
A2-Insediamenti Rurali Significativi di Vincio, Cuccheto, Case Poli, Fagno, Campore, Margine di Momigno.

- 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. Tale zone sono ulteriormente suddivise tra aree sature ed aree da completare.

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 IDC)

Sono aree, che il R.U. individua come completamento del tessuto edilizio. Per esse sono ammessi interventi unitari, per alcuni di essi (IDC) 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. La disciplina urbanistica regionale e provinciale

La nuova legge urbanistica, la L.R. 65/2014, ha ridefinito gli atti di governo del territorio suddividendoli in strumenti della pianificazione (PIT, PTC, PTC metropolitano, PS, PS intercomunale, PT della città metropolitana) e in strumenti della pianificazione urbanistica (PO e piani attuativi). Per ogni strumento ne definisce l'ossatura e le sue componenti.

3.1 Il PIT ed il Piano Paesaggistico

L'art. 88 comma 1 della L.R. 65/2014 definisce che il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) "*è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica*".
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. Il Consiglio Regionale, nella seduta del 27 marzo 2015, ha definitivamente approvato il Piano Paesistico.



Estratto tavola PIT- Ambiti di Paesaggio

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*



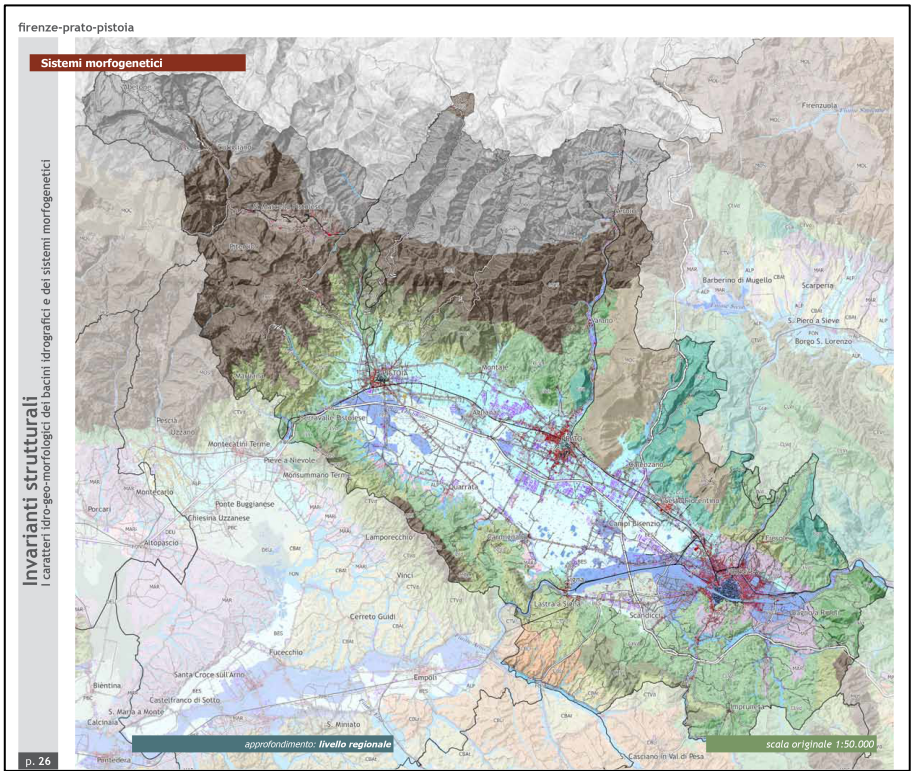
Estratto tavola PIT – Profilo dell'Ambito

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.

Difronte a questi 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.



Estratto tavola PIT – Sistemi morfogenetici

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.

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".

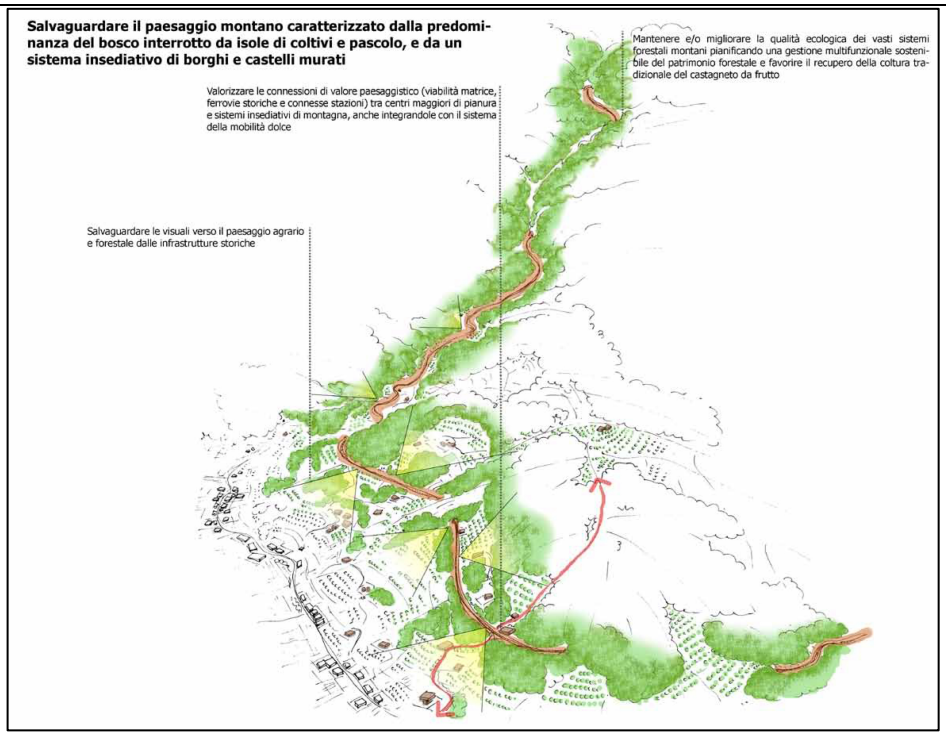
La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

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;

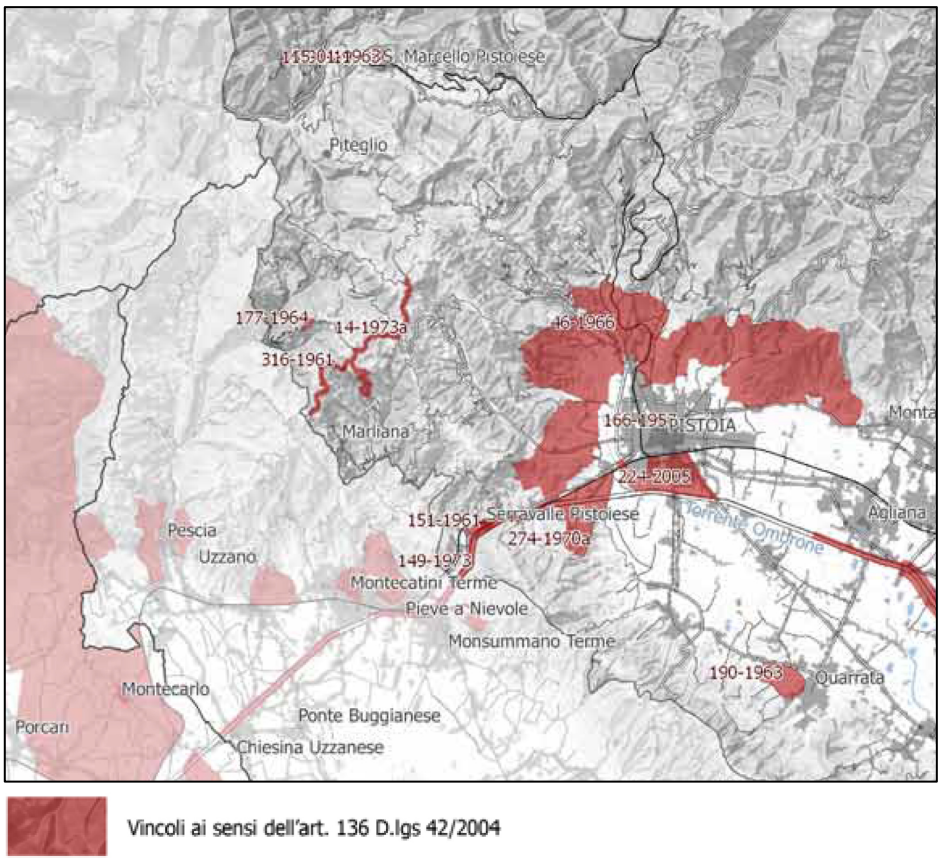
2. i caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui 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.



Estratto tavola PIT – Disciplina d'uso, norme figurate



Estratto tavola PIT – Disciplina d'uso, Beni Paesaggistici

Il territorio comunale di Marliana dovrà essere rispettato per ogni intervento quanto indicato nei seguenti documenti:

- Scheda Ambito di Paesaggio 06 – Firenze – Prato - Pistoia
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice
- Allegato 3B – Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico – Sezione 4

- 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
- Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.
- Allegato 1b - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio;

Obiettivi di qualità Ambito 6 – Firenze – Prato - Pistoia

Gli obiettivi di qualità, indicati di seguito, riguardano la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell'ambito.

Gli obiettivi di ambito sono individuati mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale.

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 agropaesaggistica 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.

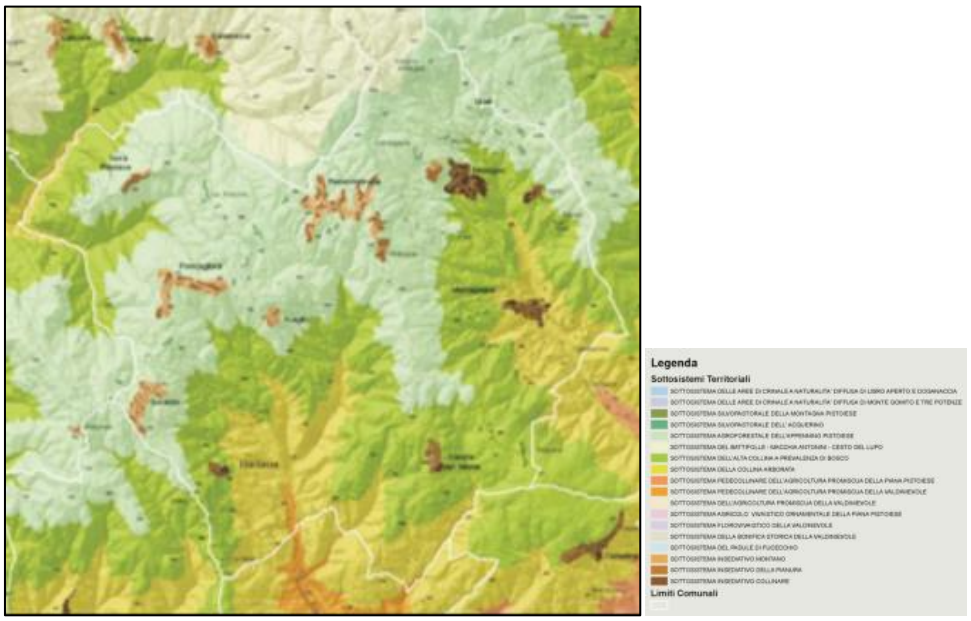
Obiettivo 4:

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

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.

4. La manifestazione di interesse

Nel settembre 2014 la Giunta Comunale con Delibera n.80 , ha indicato gli indirizzi per predisporre una variante al vigente Regolamento Urbanistico "*finalizzata a conformare l'attuale disciplina alle intervenute modifiche legislative, nonché a una semplificazione normativa*" inoltre la Giunta Comunale ha inteso avviare "*un percorso partecipativo al fine di raccogliere le proposte, i suggerimenti e le richieste dei cittadini, con l'obiettivo di dare una risposta concreta alle necessità manifestate" in riferimento a tale obiettivo è stata pubblicato un avviso pubblico per "raccogliere le proposte, i suggerimenti e le richieste dei cittadini*". A seguito di tale avviso sono pervenuti numerosi contributi, che formeranno insieme agli obiettivi della variante un quadro d'insieme utile per la pianificazione.

COMUNE DI MARLIANA
PROVINCIA DI PISTOIA

Comunicazione di avvio delle procedure per la redazione di una Variante di revisione e aggiornamento del vigente Regolamento Urbanistico comunale.

Si comunica che l'Amministrazione Comunale, con Delibera di Giunta Comunale n. 80 del 17.09.2014, ha stabilito di procedere ad una revisione del vigente Regolamento Urbanistico, finalizzata a conformare l'attuale disciplina alle intervenute modifiche legislative, nonché ad una semplificazione normativa.

Questa Amministrazione intende inoltre attuare un percorso partecipativo al fine di raccogliere le proposte, i suggerimenti e le richieste dei cittadini, che dovranno pervenire entro 45 giorni dalla data di pubblicazione della citata delibera sul sito istituzionale dell'Ente (ovvero entro e non oltre il 3 novembre 2014).

Eventuali note scritte potranno:

- essere trasmesse per posta all'indirizzo: **Comune di Marliana - Ufficio Urbanistica - Via della Chiesa n. 5 – 51010 Marliana (PT),**
- essere trasmesse tramite E-mail all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata: **comune.marliana@postacert.toscana.it**
- oppure essere consegnate direttamente all'**Ufficio Protocollo (durante gli orari di apertura) presso il palazzo comunale sito in Via della Chiesa n. 5 a Marliana.**

Marliana, 19 settembre 2014

Il Sindaco
Marco Traversari

Il numero significativo dei contributi pervenuti e la natura degli stessi, ha fatto emergere in prima analisi, che sussistessero i presupposti per impostare la variante, in modo da valutare in modo positivo almeno una parte degli stessi.
I contributi pervenuti non sono da considerare come una fase partecipativa conclusa, ma come l'inizio del processo partecipativo che proseguirà con le modalità previste dai paragrafi seguenti.

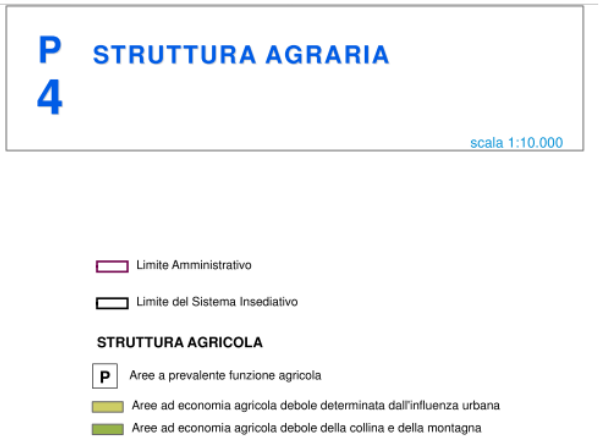
5. La Variante n°4 al Regolamento Urbanistico

Il quadro delineato durante la redazione del secondo Regolamento Urbanistico tuttora vigente, rivisto alla luce dell'attuale situazione socioeconomica e dei nuovi strumenti sovracomunali, suggerisce l'opportunità che le scelte siano rivisitate e valutate, con riferimento agli obiettivi programmatici di sostenibilità ambientale, urbanistica e socio-economica formulati dall'Amministrazione Comunale.
La variante ha cercato di adeguare il Regolamento Urbanistico, alla normativa vigente sovraordinata senza cambiare la struttura generale dello strumento. Pertanto non sono state modificate le previsioni soggette a Piano Attuativo che andranno a decadenza nel 2017. Si tratta quindi di una

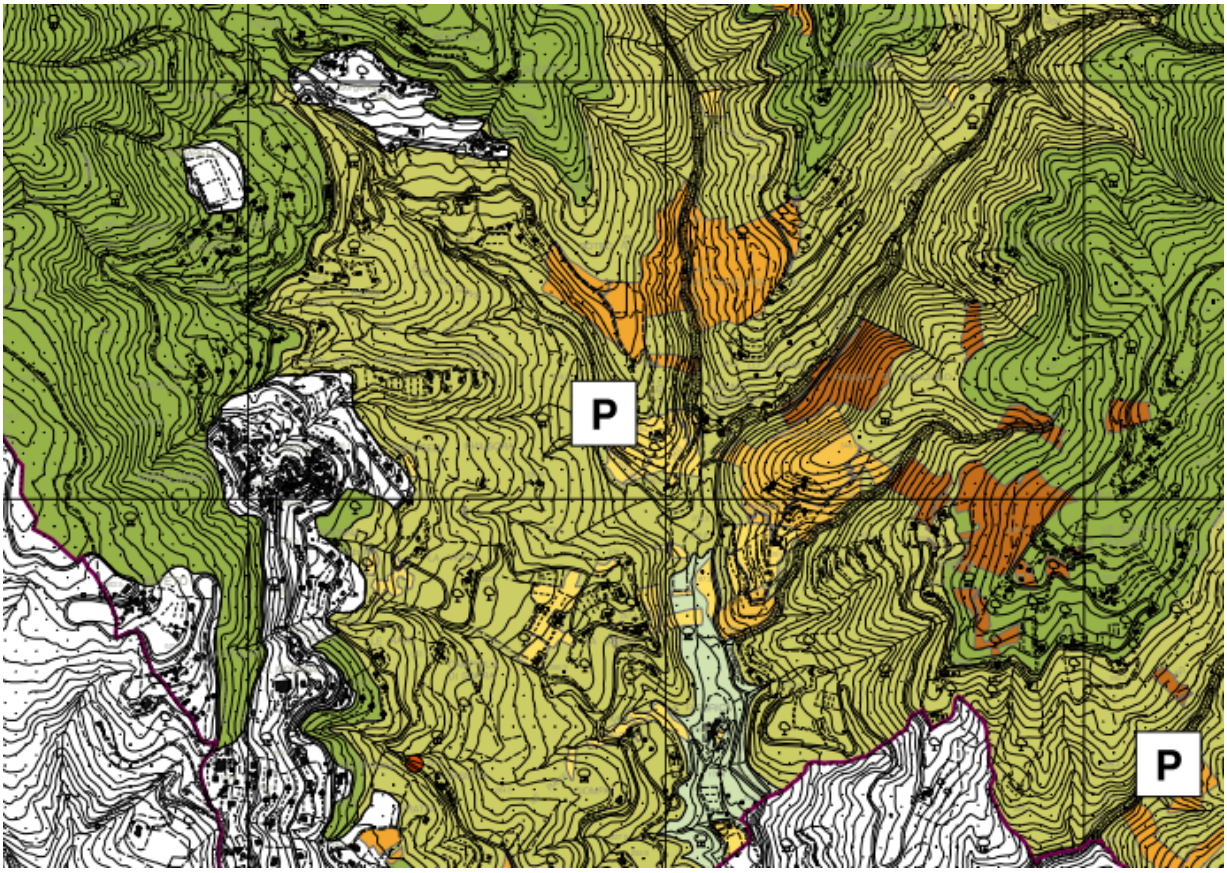
variante che intende modificare e perfezionare lo strumento vigente, senza modificarne l'impianto generale.
Inoltre si sottolinea che la presente variante non intende reiterare le previsioni soggette a piano attuativo a intervento diretto convenzionato o a progetto di opera pubblica. Tali previsioni decadranno con la decadenza quinquennale del regolamento urbanistico (2017)
Le principali modifiche apportate al R.U. vigente sono relative all'accoglimento di alcuni contributi avanzati dai privati nella fase partecipativa, alla modifica di dettaglio dello zoning dovuta all'utilizzo come base cartografica della CTR aggiornata al 2011 e a modifiche all'apparato normativo in relazione ad aggiornamenti al quadro legislativo recentemente modificato.

5.1 *Inquadramento normativo della variante*

Come anticipato nella relazione di avvio del procedimento, la presente variante rientra nelle disposizioni transitorie della L.R. 65/2014 ed in particolare nell'art.222, quindi 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. variato è stato individuato il T.U. in conformità a quanto sopra enunciato.

Per la variante in oggetto non è stato necessaria l'attivazione del procedimento di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014, in quanto non sono stati previste ipotesi di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato rientranti nelle casistiche previste dall'articolo sopradetto.

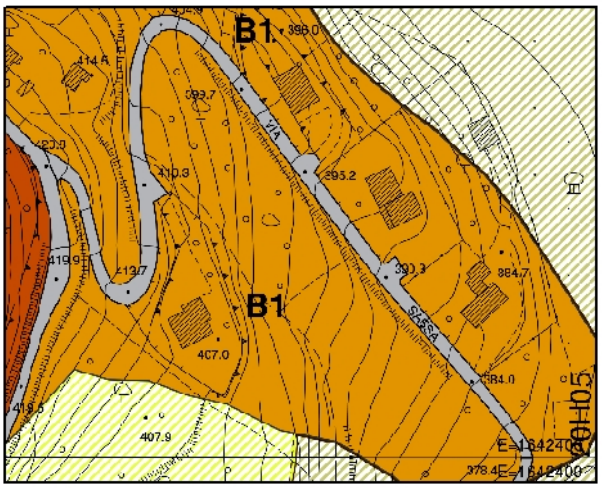
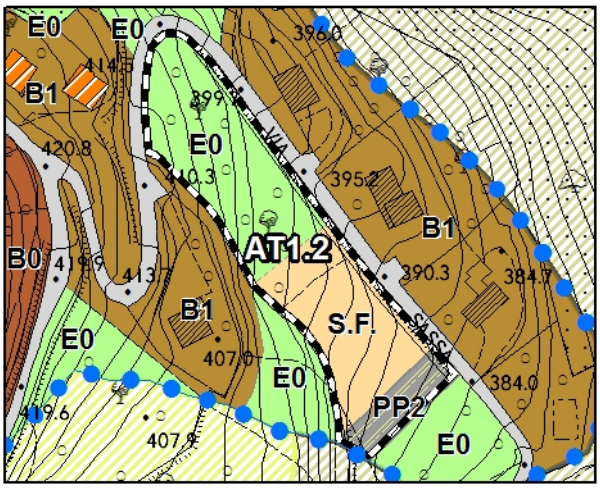
5.2 Modifiche soggette a specifica normativa

Le modifiche maggiormente significative apportate al R.U. sono legate al processo partecipativo, in particolare sono state eliminate alcune previsioni soggette a Intervento Diretto (nuove previsioni residenziali) e inserite nuove previsioni sempre di modesta entità sia di carattere residenziale che di carattere turistico ricettivo.

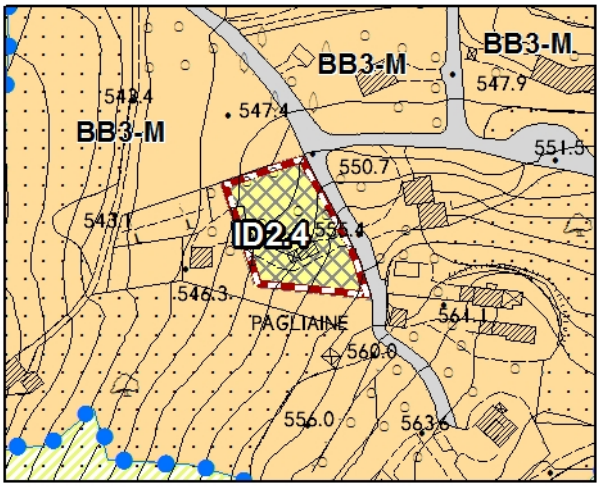
Si riportano di seguito alcuni esempi di modifica.

NUOVI INTERVENTI

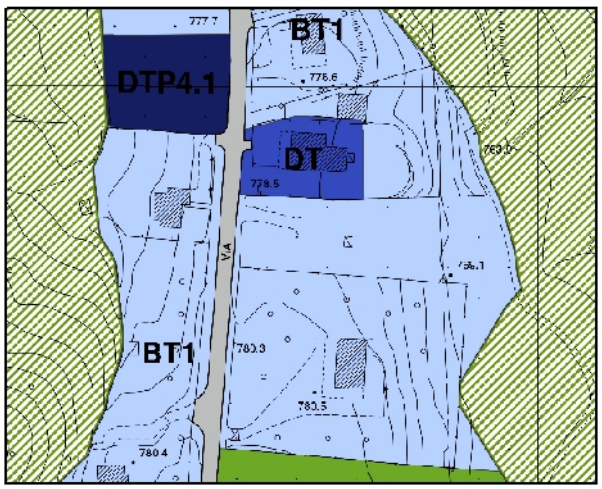
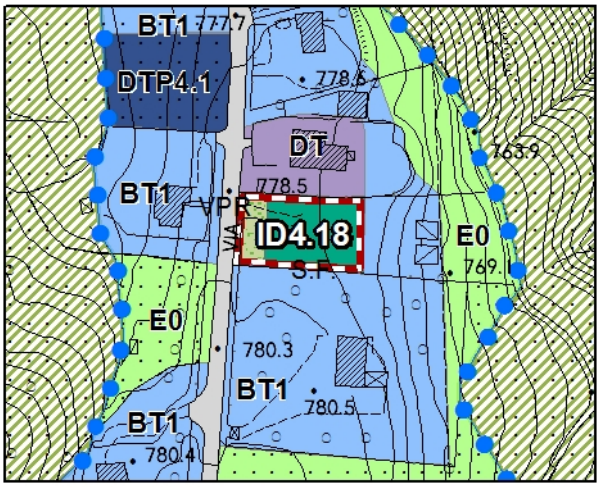
AT1.2 - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - via Sassa - Marliana

Regolamento Urbanistico vigente	**Variante N°4 al Regolamento Urbanistico**
	

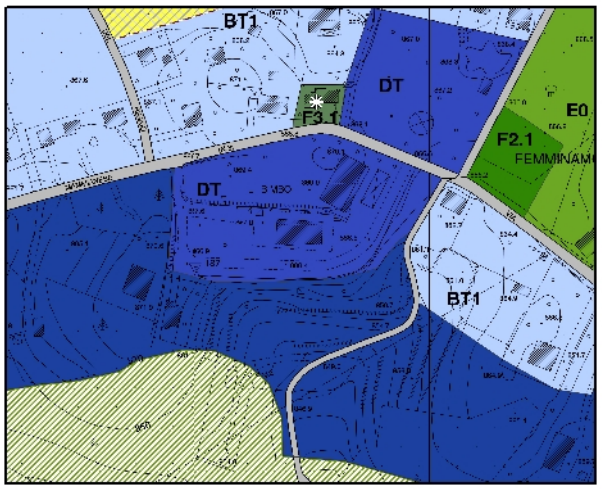
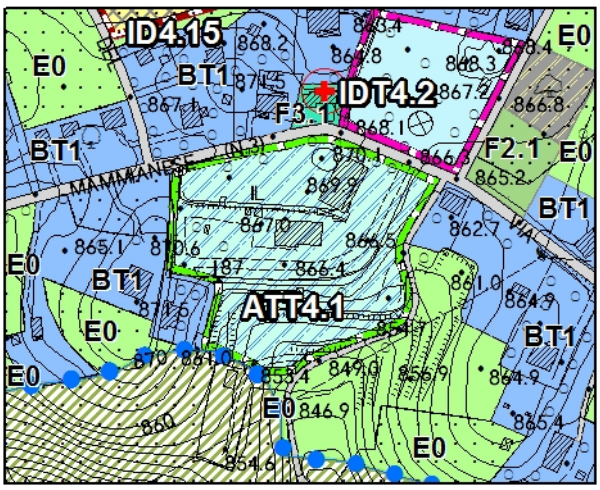
ID2.4 - Interventi diretti ad uso residenziale – Loc. Pagliaine - Casore

Regolamento Urbanistico vigente	**Variante N°4 al Regolamento Urbanistico**
	

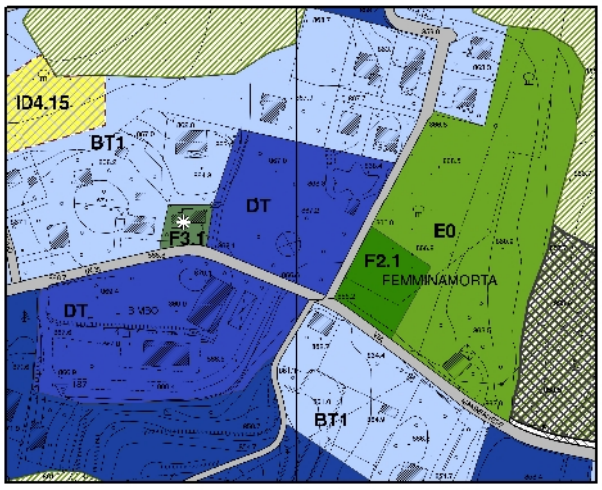
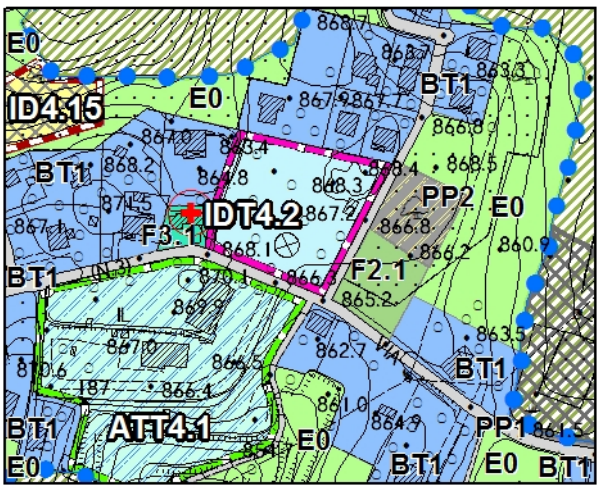
ID4.18 - Interventi diretti ad uso residenziale – via Mammianese - Panicagliora

Regolamento Urbanistico vigente	Variante N°4 al Regolamento Urbanistico
	

ATT4.1 - Area di trasformazione a destinazione turistica – Il Bimbo - Femminamorta

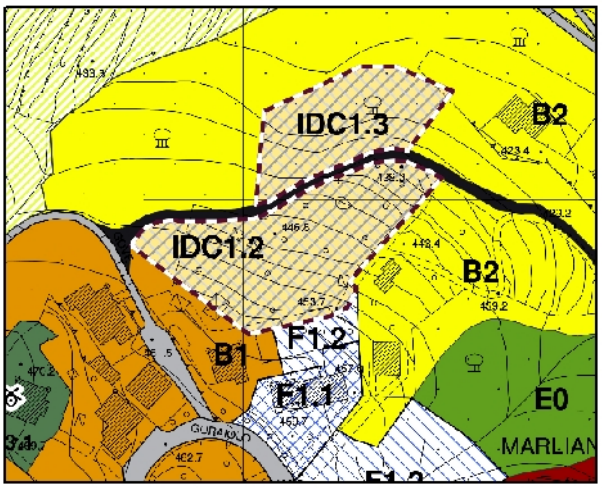
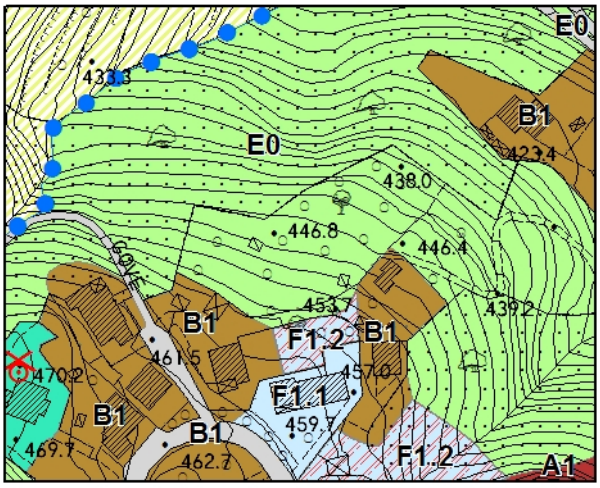
Regolamento Urbanistico vigente	Variante N°4 al Regolamento Urbanistico
	

IDT4.2 - Interventi diretti turistici - SP633 - Femminamorta

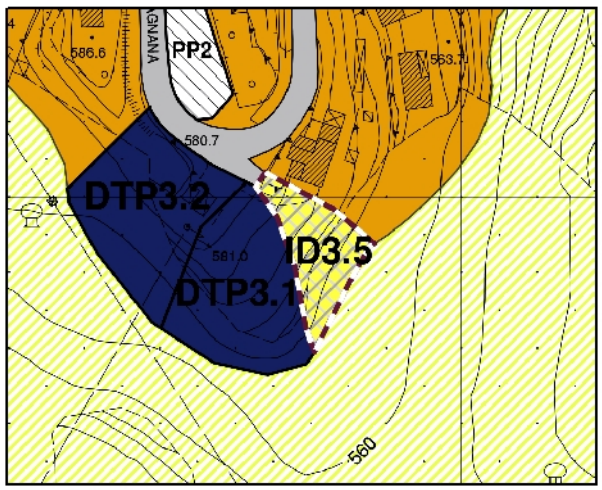
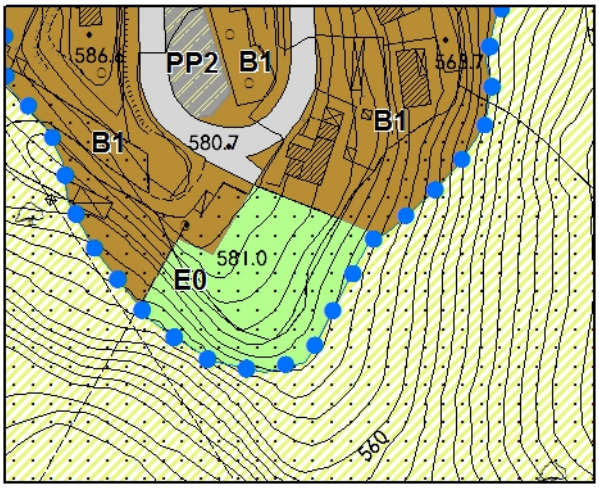
Regolamento Urbanistico vigente	Variante N°4 al Regolamento Urbanistico
	

INTERVENTI ELIMINATI

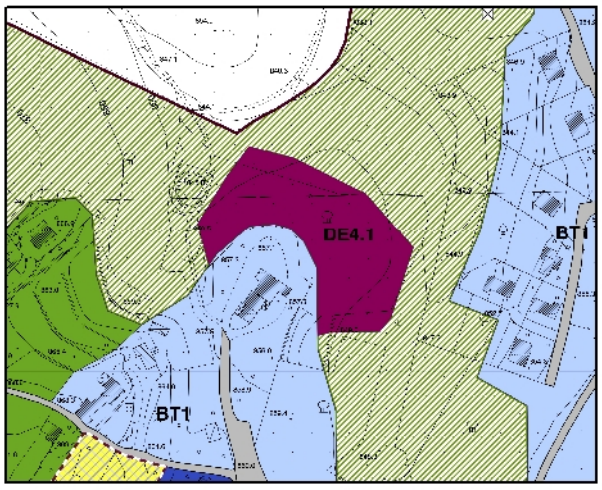
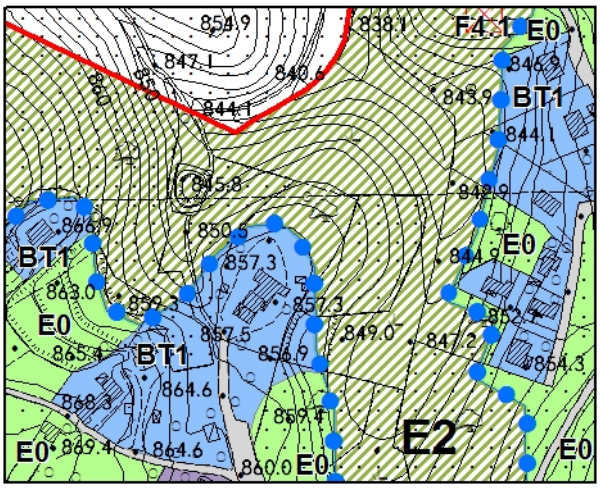
IDC1.2 - Intervento diretto convenzionato in loc.Fonte Becca 1 - Marliana

Regolamento Urbanistico vigente	Variante N°4 al Regolamento Urbanistico
	

ID3.5 - Interventi diretti ad uso residenziale - S.P.17- Momigno

Regolamento Urbanistico vigente	Variante N°4 al Regolamento Urbanistico
	

DE4.1 - Zone produttive sottoposte a particolare normativa - Loc. Le Capannelle -Femminamorta

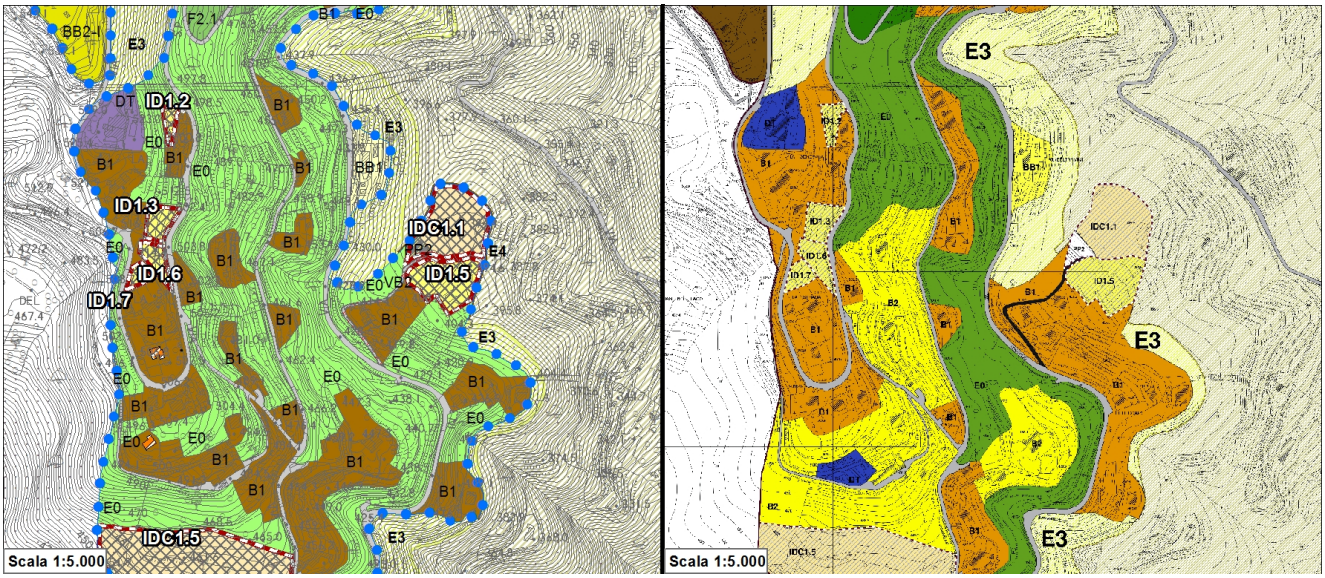
Regolamento Urbanistico vigente	Variante N°4 al Regolamento Urbanistico
	

Nell'estratto grafico precedentemente riportato, è evidenziata forse la più significativa previsione di questa variante, legata la recupero ed al rilancio del vecchio complesso turistico ricettivo nella frazione di Femminamorta, denominato "Il Bimbo", da molti anni in stato di abbandono. A seguito dell'acquisto tramite procedura fallimentare, la nuova proprietà ha manifestato la volontà di predisporre un piano di riqualificazione del'intera area, estendendo il settore di attività anche a destinazione socio-assistenziale. Si è ritenuto pertanto, nell'ambito della presente pianificazione, incentivare questo processo di riqualificazione, che insieme al riutilizzo dell'attività posta nelle immediate vicinanze, potrebbe rappresentare qualora attuato, una importante occasione di rilancio per l'itero settore turistico del territorio marianese che ormai da molti anni soffre in termini di presenze turistiche e di occasioni di investimento.

E' importante specificare che, come evidenziato nelle successive tabelle del dimensionamento, il bilancio complessivo, sia di natura residenziale che di natura turistico-ricettiva, è negativo in questa variante. Quindi possiamo dichiarare che la presente variante comporta una minore occupazione di suolo rispetto al vigente strumento urbanistico con una riduzione del dimensionamento complessivo.

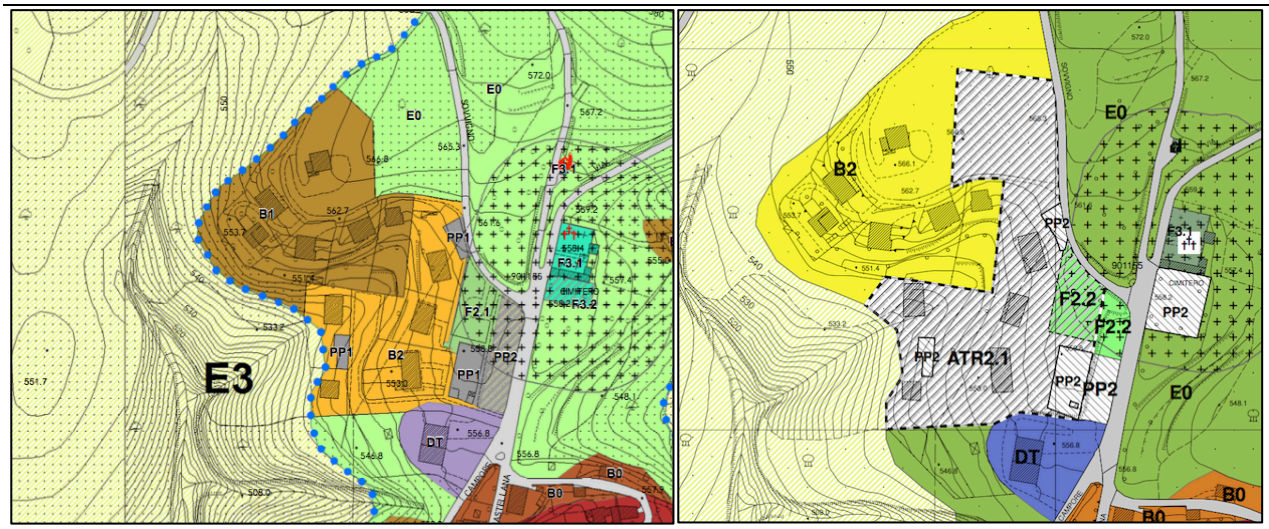
5.3 Modifiche cartografiche e di zoning

Come sopra detto è stata cambiata la base cartografica utilizzata nel R.U. vigente con la CTR 1:2.000 aggiornata al 2011. Questo ha comportato piccole modifiche di dettaglio riguardanti lo zoning su tutta la copertura in scala 1:2.000, ed è stata anche l'occasione per aggiornare e perfezionare lo zoning. Ciò non ha comportato variazione che modificano la sostanza dell'impianto generale del R.U. ma ha permesso di ottimizzare la vestizione grafica in relazione al territorio comunale.



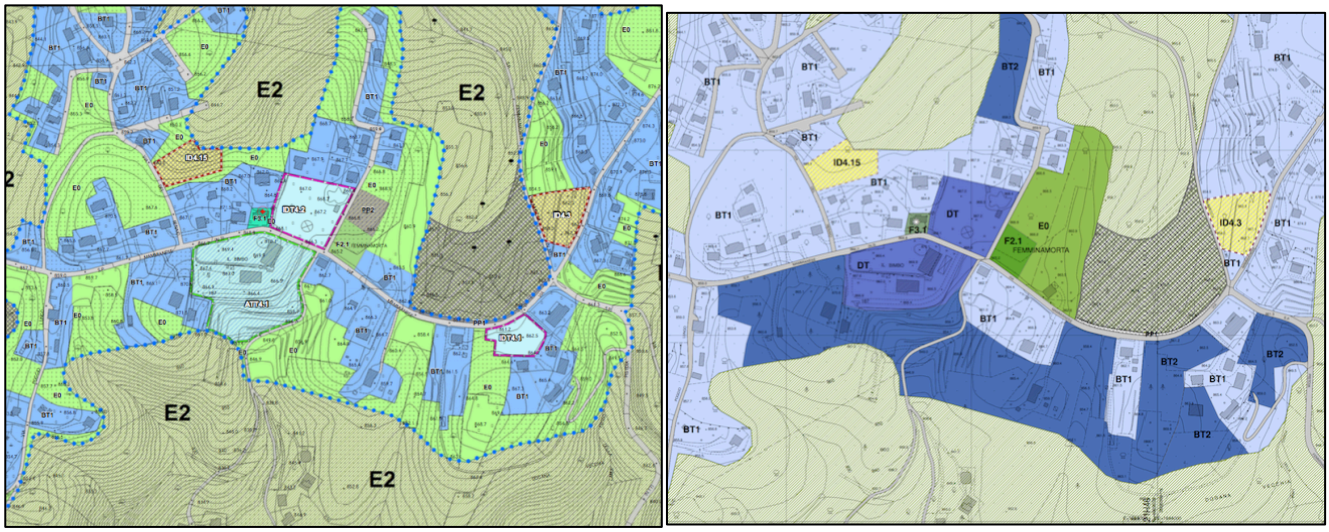
Estratto tavola UTOE 1 Marliana 4 ° Variante organica R.U. – R.U. vigente

Nello specifico, nell'ottica della semplificazione normativa, sono state accorpate le zone B1 e le ex zone B2, a seguito riperimetrazione avvenuta. Inoltre sono stati verificati i Piani Attuativi precedentemente in fase di realizzazione che, confermata la loro attuazione, sono divenuti le nuove zone B2 "Zone residenziali di saturazione originate da Piani Attuativi" con il conseguente recepimento delle opere di urbanizzazione primaria realizzate.



Estratto tavola 3 Casore 4 ° Variante organica R.U. – R.U. vigente

La stessa semplificazione avvenuta per le zone B1 e le ex zone B2, è stata fatta per le zone BT1 e le zone BT2 andando ad eliminare queste ultime a seguito della riperimetrazione sopra descritta, e a seguito della decisioni di togliere l'indice edificatorio per le zone turistiche. I nuovi interventi a destinazione Turistico Ricettiva sono stati individuati con apposita scheda normative allo stesso modo di quanto fatto per le zone residenziali e produttive.



Estratto tavola 6 Femminamorta 4 ° Variante organica R.U. – R.U. vigente

5.4 *Modifiche all'apparato normativo*

Le Norme Tecniche di Attuazione sono state variate in diverse parti. Le modifiche principali sono riferite all'adeguamento normativo alla L.R.65/2014, che ha comportato tra gli aspetti più significativi la modifica delle categorie d'intervento dell'art.17 *–Definizione degli interventi di tipo conservativo relativo al recupero del patrimonio edilizio esistente*. E' stata modificata inoltre, sempre in adeguamento alla L.R.65/2014, la normativa per le zone agricole, in particolare per la disciplina dei cambi d'uso in zona agricola.

A seguito di quanto anche enunciato nella relazione di avvio del procedimento, è stata semplificata la normativa per quanto concerne i sistemi insediativi, modificando i parametri relativi agli ampliamenti ammissibili nelle zone B, recependo i suggerimenti dell'Ufficio Urbanistica, scaturiti dalla pratica quotidiana in questi anni di vigenza del R.U.

5.5 *La conformità al PIT*

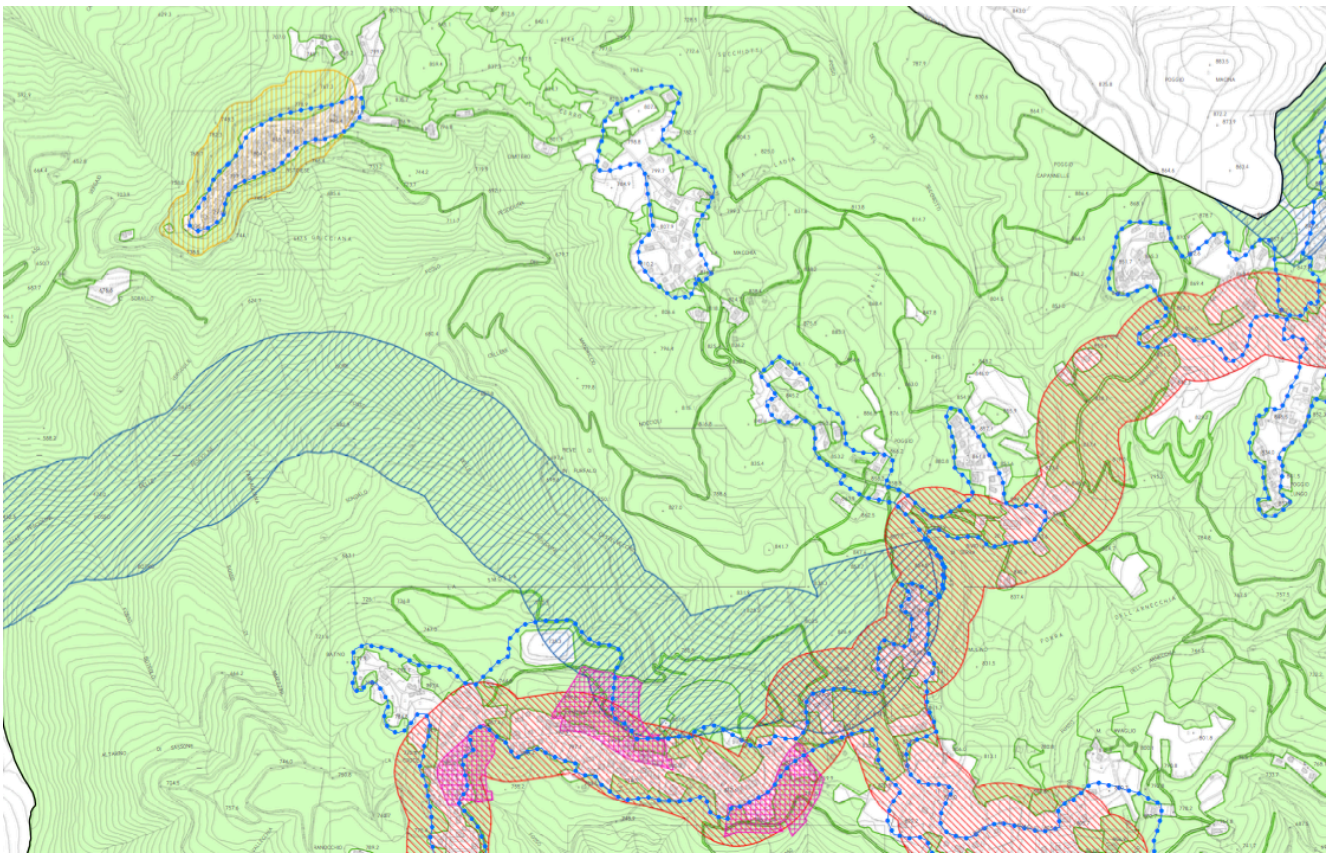
Ai sensi dell'Art. 20 della disciplina di Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, a far data dall'approvazione del piano PIT, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i Piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano, si conformano alla disciplina statutaria del Piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice.
Ai sensi del Codice del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 Art. 143 c.3, a far data di adozione del P.I.T. con valore di piano paesaggistico le previsioni dello stesso:
- sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni,
- sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici,
- stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.

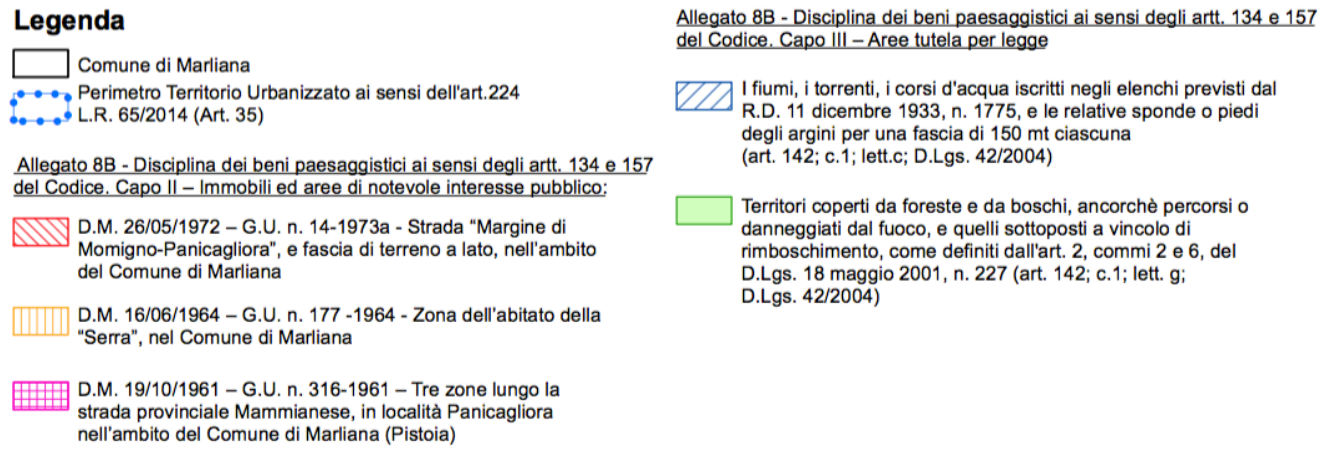
Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette.
Tuttavia la comparazione tra uno strumento di valenza statutaria e strategica come il P.I.T. con valenza di P.P.R. ed uno strumento operativo come il Regolamento Urbanistico, e nel caso in esame riferito solo ad alle previsioni variate o di nuovo impianto, risulta non completamente rigorosa per la mancanza dell'adeguamento dello strumento principale di recepimento e dettaglio del P.I.T. che è il Piano Strutturale: infatti il Piano Strutturale di cui il Comune di Marliana è attualmente dotato, risale all'anno 2011 (Variante Generale). Inoltre, per come sono organizzate le discipline normative del PIT con valenza di P.P.R., sembrerebbe opportuno confrontare i capitoli di Direttiva con il quadro statutario e strategico di Piano Strutturale ed i capitoli di prescrizione con le norme di Regolamento Urbanistico.
Detto ciò, la prossima stesura del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo del comune di Marliana consentirà il completo adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di P.P.R.
Inoltre è da sottolineare la natura della Variante al Regolamento Urbanistico oggetto di verifica di conformità al PIT: tale variante si configura quale Variante Organica di assestamento e semplificazione del quadro normativo, lasciando invariate le vecchie previsioni già confermate dal Regolamento Urbanistico vigente e apportando solo pochi nuovi interventi. Inoltre la zonizzazione del RU è stata semplificata in parte e lasciata invariata nella maggior parte del territorio. Le modifiche apportate in tal senso riguardano meri aggiornamenti cartografici.
Vista quindi l'immutabilità nella quasi totalità delle norme e degli interventi e ribadendo la natura di assestamento organico della Variante, si ritiene, in questa fase, di attuare la verifica di conformità con le prescrizioni del PIT alle sole nuove previsioni urbanistiche individuate nell'allegato B – Normativa Urbanistica Specifica, del R.U.
E' stato quindi prodotto un documento di Verifica di conformità al PIT riportante l'analisi di adeguamento delle parti del R.U. con questa variante modificato al nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, in particolare alle direttive e prescrizioni contenute nel PIT. Tale valutazione si sviluppa secondo una griglia di valutazione schematica in cui dai valori espressi dal P.I.T. si passa ad una valutazione di coerenza esterna dei contenuti del R.U. con i riferimenti normativi e cartografici presenti nella Variante al R.U.
In particolare sono stati valutate le direttive e le prescrizioni riportate nei seguenti allegati del PIT:

- Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:
    - 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;
    - D.M. 16/06/1964 – G.U. n. 177 del 21/07/1964 - Zona dell'abitato della "Serra", nel Comune di Marliana;
    - D.M. 19/10/1961 – G.U. n. 316 del 21/12/1961 – Tre zone lungo la strada provinciale Mammianese, in località Panicagliora nell'ambito del Comune di Marliana (Pistoia).
- Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutela 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.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 2011, n.227;
- Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.
- Allegato 1b - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio;
- Scheda d'Ambito 06 – Firenze-Prato-Pistoia

Sono state prodotte due tavole allegate a questo documento, che individuano i vincoli paesaggistici sopra elencati, in conformità con il PIT, all'interno del territorio comunale di Marliana:

- Tavola Q.C. 1 – Nord "Individuazione dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. 136 – 142";
- Tavola Q.C. 2 – Sud "Individuazione dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. 136 – 142".





Estratto Tavola Q.C. 1 - Nord "Individuazione dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. 136 – 142"

Le prescrizioni sono state riportate all'interno dell'allegato B "Normativa Urbanistica Specifica"; all'interno di ogni scheda norma oggetto di verifica, sono riportate le singole prescrizioni da rispettare in fase progettuale. L'analisi è stata effettuata unicamente per gli interventi di nuova previsione, lasciando quindi invariati le previsioni recepite dal vigente R.U.

6. Il dimensionamento della 4° Variante organica al Regolamento Urbanistico in rapporto al Piano Strutturale

La tabella del dimensionamento del P.S., allegata alle norme di attuazione dello stesso, rappresenta la cornice da verificare per il dimensionamento della variante n°4 al R.U..
Per il dimensionamento della Variante, sono state utilizzate le tabelle del dimensionamento del R.U., le quali sono riferite al dimensionamento del P.S. residuo.

Dimensionamento residenziale

Per quanto riguarda il dimensionamento residenziale, riferito ai sistemi insediativi del territorio comunale, si sottolinea che la maggior parte degli interventi individuati dalla 4° Variante al Regolamento Urbanistico sono stati recepiti, senza modifiche, dal Regolamento Urbanistico vigente (Variante Generale) (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 12.12.2011 pubblicati sul BURT il 11.01.2012 e successive varianti). Le sole modifiche apportate riguardano la cancellazione di previsioni non soggette a Piani Attuativi e di altre nuove previsioni.
In questo senso la 4° Variante al Regolamento Urbanistico elimina alcune previsioni residenziali e ne introduce altre nuove. Il bilancio complessivo residenziale, come evidenziato nelle tabelle successive è negativo, pertanto la presente variante in termini di dimensionamento residenziale è riduttiva.

Dimensionamento produttivo, turistico ricettivo e terziario

Allo stesso modo del comparto residenziale, la 4° Variante al R.U. conferma o elimina le previsioni del R.U. vigente per quanto concerne l'ambito produttivo; mentre varia leggermente quello turistico ricettivo con l'aggiunta di nuove previsioni in località Femminamorta. Anche in questo caso il dimensionamento complessivo turistico-ricettivo della variante è riduttivo rispetto al R.U. vigente.

VERIFICA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI PREVISIONE R.U.

UTOE 1 = 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
1	VIA MAMMIANESE	ID1.2					150				
1	VIA MAMMIANESE	ID1.3					150				
1	VIA MAMMIANESE	ID1.4					150				
1	VIA CANFITTORI	ID1.5					115				
1	VIA MAMMIANESE	ID1.6					115				
1	VIA MAMMIANESE	ID1.7					115				
1	VIA LOMBARDINE	ID1.8					115				
1	LOC.BELTRAMINI		IDC1.1					850			
1	LOC. LE FONTANE		IDC1.4					575			
1	PELLICCIA		IDC1.5					1.600			
1	LOC. PIAGGIOLE			AT1.1					1.600		
1	VIA SASSA			AT1.2					575		
1	ALTETO				I					0	
1	VICO					L					0
TOTALE PARZIALI							910	3.025	2.175	0	0
DIMENSIONAMENTO SUL DA RECUPERO FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA							400				
DIMENSIONAMENTO SUL DA PIANI ATTUATIVI E DA PERMESSI DI COSTRUIRE IN FASE DI REALIZZAZIONE							200				
DIMENSIONAMENTO SUL ZONA D0							----------				
TOTALE SUL DI PREVISIONE							**6.710**				

UTOE 2 = 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
3	VIA DI BIGLIO	ID2.1					345				
3	LOC.CANEPAIO	ID2.2					460				
3	VIA DI BIGLIO	ID2.3					345				
3	LOC. PAGLIAINE	ID2.4					115				

3	VIA DELLA CASTELLINA	ID2.5					115				
3	PAGLIAINE-CENTRO FRANCESCANO					M-N					0
TOTALE PARZIALI							1.380				0
DIMENSIONAMENTO SUL DA RECUPERO FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA							400				
DIMENSIONAMENTO SUL DA PIANI ATTUATIVI E PERMESSI A COSTRUIRE IN FASE DI REALIZZAZIONE							1212				
DIMENSIONAMENTO SUL ZONA D0							--------				
TOTALE SUL DI PREVISIONE							**2.992**				

UTOE 3 = INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

N° TAV	**DENOMINAZIONE**	**N° LOTTO**	**N° LOTTO**	**N° COMP.**	**RIF. BB2**	**RIF. BB3**	**ID SUL**	**IDC SUL**	**AT SUL**	**BB2 SUL**	**BB3 SUL**
2	GIAMPIERONE			AT3.1					2.100		
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	IL BORGO		IDC3.1					650			
2	VIA CASE SERMO		IDC3.2					575			
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							1.360	3.540	7.950	0	0
DIMENSIONAMENTO SUL DA RECUPERO FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA							500				
DIMENSIONAMENTO SUL DA PIANI ATTUATIVI E PERMESSI A COSTRUIRE IN FASE DI REALIZZAZIONE							1.412				
DIMENSIONAMENTO SUL ZONA D0							600				
TOTALE SUL DI PREVISIONE							**15.362**				

UTOE 4 = INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

N° TAV	**DENOMINAZIONE**	**N° LOTTO**	**N° LOTTO**	**N° COMP.**	**RIF. BB2**	**RIF. BB3**	**ID SUL**	**IDC SUL**	**BB2 SUL**	**BB3 SUL**
6	VIA MAMMIANESE	ID4.1					460			
6	VIA MAMMIANESE	ID4.3					345			
6	SP N17	ID4.4					150			
6	SP N.33	ID4.5					230			
6	SP N.33	ID4.6					575			
5	VIA MAMMIANESE	ID4.7					150			
5	VIA MAMMIANESE	ID4.8					230			
5	LOC. MONTE AVAGLIO	ID4.9					460			
4	VIA MAMMIANESE	ID4.10					230			
4	LOC. GORAIOLO	ID4.11					230			
4	LOC.GORAIOLO	ID4.12					115			
4	VIA TRANARECCE	ID4.14					115			
6	VIA MAMMIANESE	ID4.15					115			
5	VIA DI SERRA	ID4.16					115			
5	VIA MAMMIANESE	ID4.17					115			
5	VIA MAMMIANESE	ID4.18					115			
5	STRADA PROV. 32	ID4.19					115			
4	PIANIGIOLI					A				0
TOTALE PARZIALI							3.635			0
DIMENSIONAMENTO SUL DA RECUPERO FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA							800			
DIMENSIONAMENTO SUL DA PIANI ATTUATIVI E PERMESSI A COSTRUIRE IN FASE DI REALIZZAZIONE							470			
DIMENSIONAMENTO SUL ZONA D0							-----			

TOTALE SUL DI PREVISIONE	**4.905**

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	7.285	6.565	10.125					600	24.575
INSEDIAMENTI RURALI				0	0				0
AREE AGRICOLE						2.100			2.100
IN FASE DI REALIZZAZIONE							3.294		3.294
TOTALE									29.969

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

SISTEMI INSEDIATIVI E UTOE		DIMENSIONAMENTO PS SUL MQ		DIMENSIONAMENTO RU SUL MQ		RESIDUO PS SUL MQ
UTOE 1	N.2 Marliana	Sistemi Insediativi	8.040	Sistemi Insediativi	6.110	1.930
		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**	**6.710**	**2.290**
UTOE 2	N.5 Casore	Sistemi Insediativi	2.200	Sistemi Insediativi	1.380	820
		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**	**2.992**	**1.288**
UTOE 3	N.3 Montagnana N.4 Momigno	Sistemi Insediativi	18.080	Sistemi Insediativi	13.450	4.630
		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**	**15.362**	**4.838**

UTOE 4	N.1 Serra N.6 Goraiolo N.7 Panicagliora – Avaglio N.8 Femminamorta	Sistemi Insediativi	7.960	Sistemi Insediativi	3.635	4.325
		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**	**4.905**	**4.735**
	TOTALE INTERO TERRITORIO		**43.120**		**29.969**	**13.151**

VERIFICA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI PREVISIONE R.U.

UTOE 1 = INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

N° TAV	**DENOMINAZIONE**	**N° LOTTO**	**D SUL**
1	LOC. LA FABBRICA	DE1.2	400
TOTALE PARZIALE			400
SUL RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO IN ZONA D1			---------
TOTALE SUL DI PREVISIONE			**400**

UTOE 3 = INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

UTOE 4 = INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

INTERO TERRITORIO = INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

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**

VERIFICA DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI DI PREVISIONE R.U.

UTOE 1 = INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI

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

UTOE 2 = INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI

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

UTOE 3 = INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI

N° TAV	DENOMINAZIONE	N° LOTTO	SUL	POSTI LETTO

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

UTOE 4 = INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI

N° TAV	DENOMINAZIONE	N° LOTTO	SUL	POSTI LETTO
5	VIA MAMMIANESE	DTP4.1	200	20
5	VIA MAMMIANESE	DTP4.2	300	200
6	IL BIMBO	ATT4.1	1.600	45*
6	SP633	IDT4.1	260	8*
6	SP633	IDT4.2	600	18*
TOTALE PARZIALE				
Posti letto da reperire all'interno del patrimonio edilizio esistente				50
TOTALE POSTI LETTO DI PREVISIONE				**291**
TOTALE SUL			**2.960**	

* Per il dimensionamento dei Posti Letto è stato considerato un valore di un posto letto per ogni 35 mq di SUL, pari al dimensionamento di un hotel a tre stelle.

INTERO TERRITORIO = INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI

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

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	=	168
TOTALE	=	827
UTOE 2 = Abitanti Marzo 2016	=	377
Abitanti insediabili di previsione R.U Aree residenziali	=	75
TOTALE	=	452
UTOE 3 = Abitanti Marzo 2016	=	1.624
Abitanti insediabili di previsione R.U Aree residenziali	=	384
TOTALE	=	2008
UTOE 4 = Abitanti Marzo 2016	=	545
Abitanti insediabili di previsione R.U Aree residenziali	=	123
TOTALE	=	668
Totale Comune = Abitanti Marzo 2016	=	3.205
Abitanti insediabili di previsione R.U. Aree residenziali	=	750
TOTALE	**=**	**3.955**

* 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**	**9.924**
Attrezzature scolastiche	992			2.684	**3.676**	**3.722**
Attrezzature di interesse comune	3.832				**3.832**	**2.895**
Parcheggi	4.245			2.662	**6.907**	**3.308**
U.T.O.E. N. 2						
Verde pubblico attrezzato	8.805				**8.805**	**5.424**
Attrezzature scolastiche						**2.034**
Attrezzature di interesse comune	17.964			2.051	**20.015**	**1.582**
Parcheggi	1.174			1.340	**2.514**	**1.808**
U.T.O.E. N. 3						
Verde pubblico attrezzato	15.934			28.791	**44.725**	**24.096**
Attrezzature scolastiche	1.420			**13.775**	**15.195**	**9.036**
Attrezzature di interesse comune	3.721			8.109	**11.830**	**7.028**
Parcheggi	4.364			13.917	**18.281**	**8.032**
U.T.O.E. N. 4						
Verde pubblico attrezzato	24.704			4.807	**29.511**	**8.016**
Attrezzature scolastiche						**3.006**
Attrezzature di interesse comune	24.497				**24.497**	**2.338**
Parcheggi	2.642			**4.603**	**7.245**	**2.672**

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.

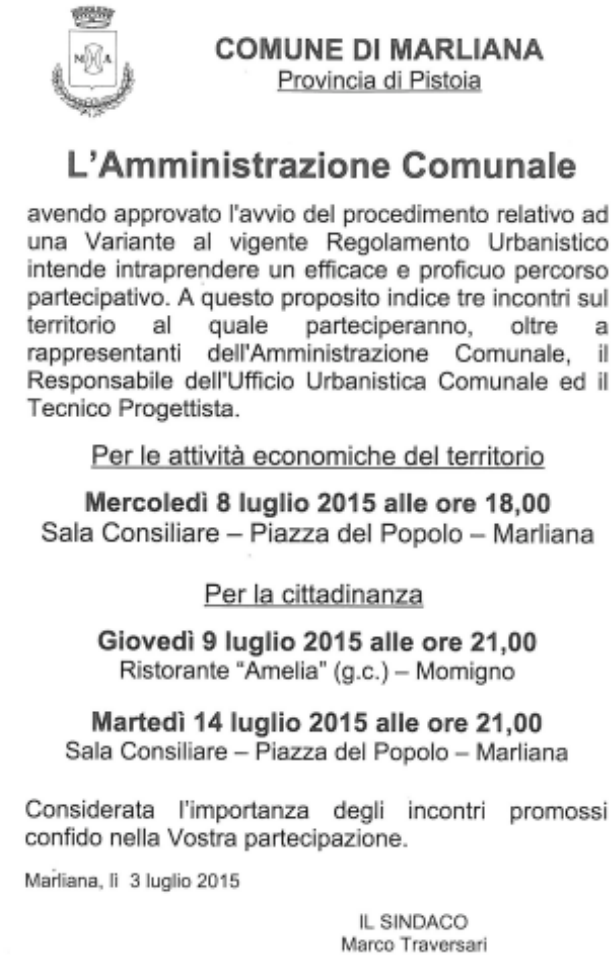
	Esistenti			Progetto	Totale R.U.	Fabbisogno
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
TERRITORIO COMUNALE						
Verde pubblico attrezzato	83.480			33.369	**116.849**	**47.460**
Attrezzature scolastiche	2.412			16.459	**18.871**	**17.798**
Attrezzature di interesse comune	50.014			10.160	**60.174**	**13.843**
Parcheggi	12.425			22.522	**34.947**	**15.820**

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			33.369	**116.849**	**74.052**
Attrezzature di interesse comune	50.014			10.160	**60.174**	**21.598**
Parcheggi	12.425			22.522	**34.947**	**24.684**

7. La comunicazione e il processo partecipativo

L'elaborazione della 4 ° Variante al R.U. ha rappresentato una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio. Così come previsto nella relazione programmatica approvata dal Consiglio Comunale, l'Amministrazione Comunale ha attivato sin dalle prime fasi di elaborazione degli strumenti urbanistici, un rapporto diretto, non solo informativo, ma di partecipazione con i cittadini, gli enti pubblici e privati operanti sul territorio organizzando incontri pubblici e incontri tecnici presso le sedi istituzionali e anche sui luoghi di maggiore rilevanza ai fini della pianificazione.



COMUNE DI MARLIANA
Provincia di Pistoia

L'Amministrazione Comunale

avendo approvato l'avvio del procedimento relativo ad una Variante al vigente Regolamento Urbanistico intende intraprendere un efficace e proficuo percorso partecipativo. A questo proposito indice tre incontri sul territorio al quale parteciperanno, oltre a rappresentanti dell'Amministrazione Comunale, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica Comunale ed il Tecnico Progettista.

Per le attività economiche del territorio

Mercoledì 8 luglio 2015 alle ore 18,00
Sala Consiliare – Piazza del Popolo – Marliana

Per la cittadinanza

Giovedì 9 luglio 2015 alle ore 21,00
Ristorante "Amelia" (g.c.) – Momigno

Martedì 14 luglio 2015 alle ore 21,00
Sala Consiliare – Piazza del Popolo – Marliana

Considerata l'importanza degli incontri promossi confido nella Vostra partecipazione.

Marliana, li 3 luglio 2015

IL SINDACO
Marco Traversari

Sono stati, quindi, organizzati una prima serie di incontri il 3 luglio 2015 a Marliana presso la Sala Consiliare, rivolto alle attività economiche del territorio; il 9 luglio 2015 presso il Ristorante Amelia – Momigno e il 14 luglio 2015 a Marliana presso la Sala Consiliare, rivolti alla cittadinanza. e il 19 Giugno 2015 presso il Palazzo Comunale, Piazza Salvo d'Acquisto, rivolto alle categorie economiche.

Si sottolinea che, nella fase di redazione della variante, l'Amministrazione Comunale ha preso in considerazione (con un lavoro di catalogazione, mappatura cartografica e valutazione della fattibilità delle proposte) le osservazioni e i contributi di tutti coloro che si sono interessati alla pianificazione, privati cittadini e tecnici, e che sono pervenuti successivamente ai primi incontri pubblici ed alla Manifestazione di Interessi.

8. Elenco elaborati

Gli elaborati modificati o di nuova definizione introdotti dalla 4° Variante al Regolamento Urbanistico sono i seguenti:

- Relazione tecnica generale
- Carta generale del Patrimonio Edilizio Esistente e delle previsioni urbanistiche (scala 1:5000) N°2 Tavole
    - T9 TERRITORIO APERTO NORD
    - T10 TERRITORIO APERTO SUD
- 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
- Norme Tecniche di Attuazione, con relativi allegati che ne costituiscono parte integrante:
  - B (Normativa Urbanistica Specifica stato modificato e sovrapposto),
  - D (Dimensionamento e verifica standards stato modificato e sovrapposto),
  - E (Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi);
  - F (Modifiche apportate con la Variante al R.U.)
- Elaborato di verifica di conformità al PIT con valenza di Piano Paesaggistico con relativi allegati:
  - Tavola Q.C. 1 Nord Individuazione dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 136-142, scala 1.5.000
  - Tavola Q.C. 2 Sud Individuazione dei vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 136-142, scala 1.5.000
- Relazione geologica di fattibilità
- Carta della Pericolosità Idraulica
- Carta della pericolosità sismica
- Tabelle con la fattibilità degli interventi edilizi ed urbanistici ammessi.

Gli altri elaborati che costituiscono il Regolamento Urbanistico vigente, che non sono stati modificati si considerano ancora parte integrante dello stesso.

Monsummano Terme, Giugno 2016

Il Progettista
Arch. Giovanni Parlanti

