

PIANO OPERATIVO

del Comune di Marliana

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Provincia di Pistoia

Progettista

Arch. Giovanni Parlanti

Responsabile VAS

Arch. Gabriele Banchetti

Studi geologici

Geol. Sandro Pulcini

Responsabile dell'Ufficio Tecnico

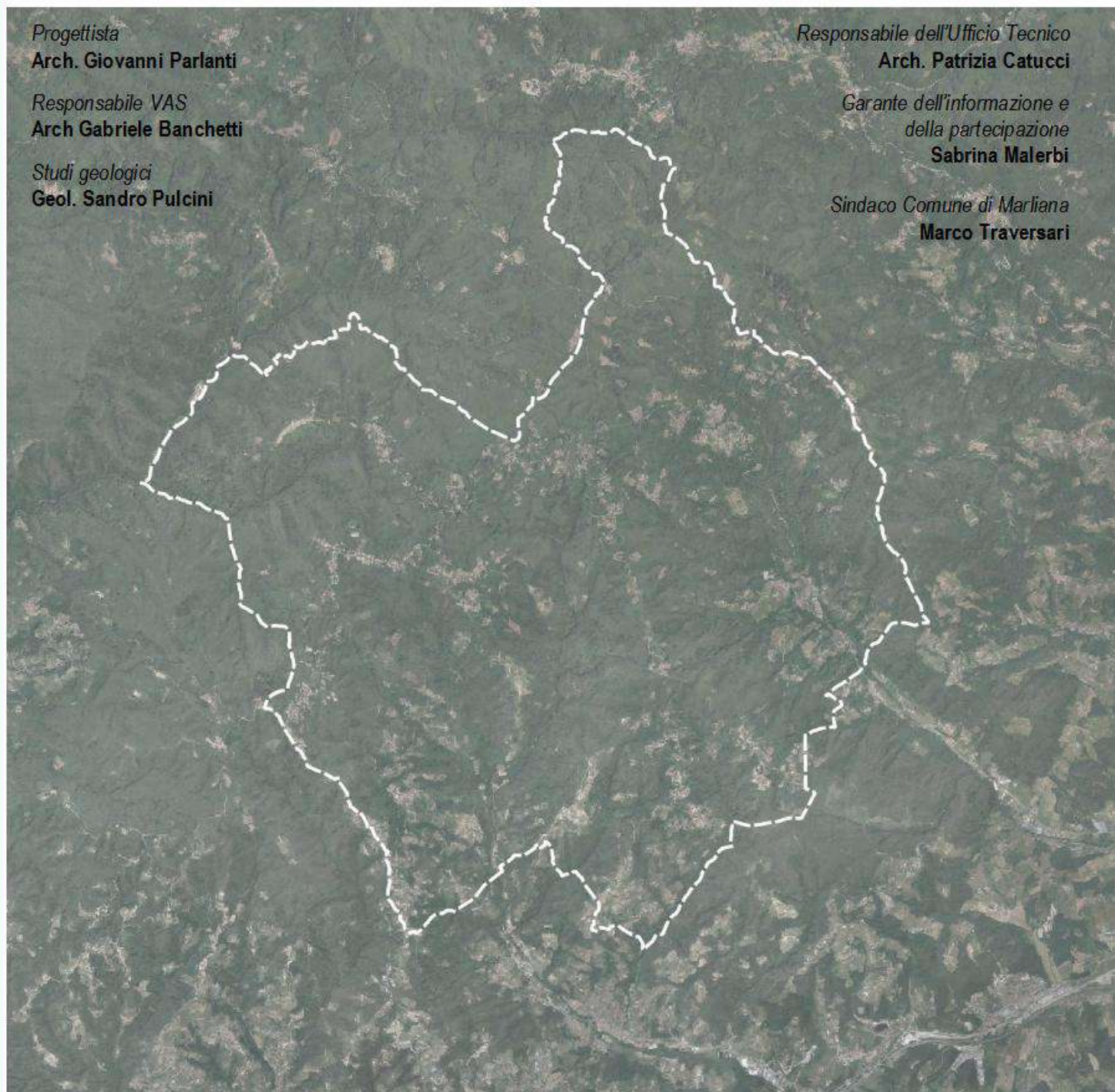
Arch. Patrizia Catucci

Garante dell'informazione e
della partecipazione

Sabrina Malerbi

Sindaco Comune di Marliana

Marco Traversari



Relazione esplicativa delle strategie di Conferenza di Copianificazione

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014

Adottato con Del. C.C. n. del

Settembre 2021

Indice

1. LA PREMESSA.....	2
2. INQUADRAMENTO STORICO-TERRITORIALE.....	3
3. L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	7
4. LE PREVISIONI DI P.S.I OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	11
5. LE PREVISIONI DI P.O OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	12
5.1 Previsioni di PO esterne al Territorio Urbanizzato.....	13
5.1.1 a)1 – Zone di progetto per servizi di interesse comune e generale – loc. Casore del Monte.....	13
5.1.2 a)2 - Parcheggi pubblici e Verde pubblico - loc. Serra Pistoiese.....	16
5.1.3 a)3 –Ampliamento del plesso cimiteriale - loc. Momigno.....	20
5.1.4 a)4- Area a vocazione turistica - loc. Paricagliora.....	23
6. IL DIMENSIONAMENTO DELLE STRATEGIE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	27
7. LE STRATEGIE OGGETTO DI CONFERENZA E LA DISCIPLINA PAESAGGISTICA.....	28
8. ELENCO ELABORATI.....	30

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 Piano Strutturale Intercomunale (PSI) in forma associata con il Comune di Serravalle Pistoiese adottato con Del. C.C. 21 del 29.07.2020 e approvazione delle controdeduzioni con C.C. Luglio 2021.

Il primo **Regolamento Urbanistico** (Variante Generale) è stato 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 C.C. 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 C.C. 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.

- **Variante 5** semplificata ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/2014 relativa all’area F3.1 posta in piazza San Michele ad Avaglio adottata in data 26.03.2018 con Delibera di C.C. n. 15 e divenuta efficace, non essendo pervenute osservazioni, in data 30.05.2018 a seguito di pubblicazione sul BURT;
- **Variante 6** semplificata al RU ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/2014 relativa alla disciplina riguardante i fabbricati vincolati ai sensi dell’art. 10, comma 1, del D.Lgs 42/2004 ricadenti all’interno del territorio urbanizzato, adottata dal C.C. con Delibera n. 41 del 12.09.2019 ed efficace, ai sensi dell’art. 32, comma 3, della richiamata L.R. dal 20.11.2019;
- **Variante 7** semplificata ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/2014 relativa all’area di trasformazione AT3.1 in località Giampierone adottata con Delibera di C.C. n. 27 del 27.06.2018 ed approvata dallo stesso con Delibera n. 1 del 03.02.2020;

La Giunta Comunale ha espresso la volontà di procedere alla redazione del **Nuovo Piano Operativo Comunale**, ai sensi dell’art. 95 della L.R. 65/2014.

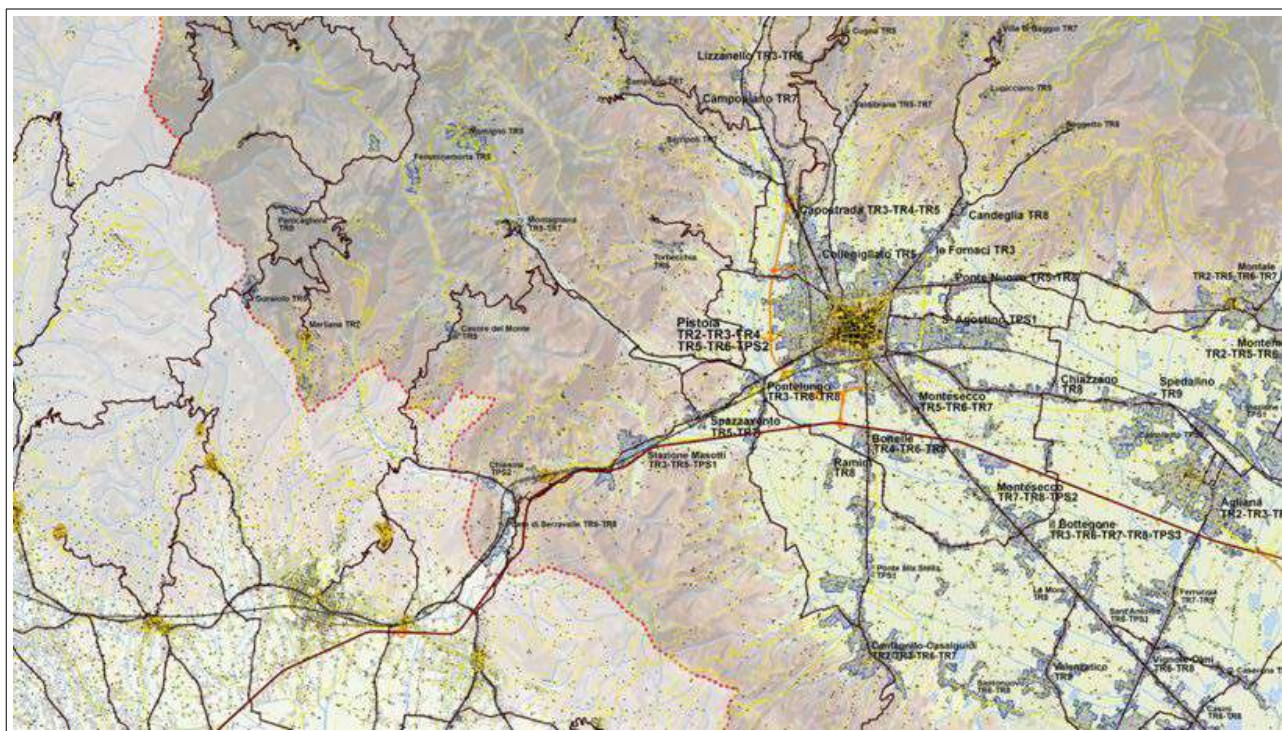
Pertanto con Del. G.C. n.9 del 27.01.2020, è stato approvato il *Documento di Avvio del Procedimento*, redatto ai sensi dell’art.17 della L.R. 65/2014.

La presente relazione, volta ad analizzare le strategie e azioni che il PO intende adottare, è da considerarsi esclusivamente come documentazione esplicativa in vista della Conferenza di Copianificazione.

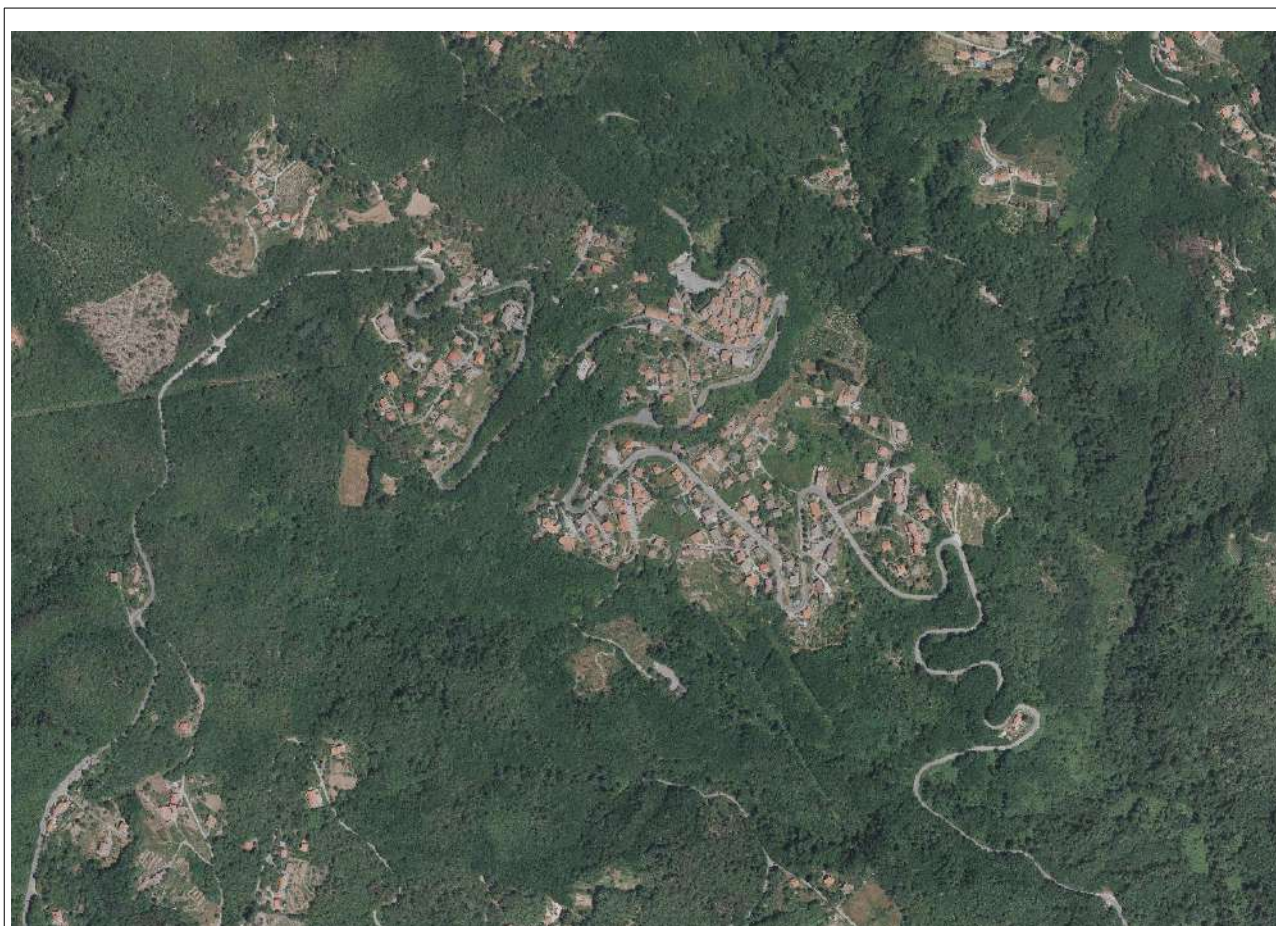
2. INQUADRAMENTO STORICO-TERRITORIALE

Il Comune di Marliana rappresenta l'incontro tra Valdinievole e i primi rilievi della montagna Pistoiese. Il territorio comunale ha una superficie di circa 43 KM² ed una popolazione residente, al 1 gennaio 2017, di 3.215 abitanti. La struttura insediativa è composta da diversi centri storici, sviluppatosi lungo la viabilità principale e da insediamenti rurali sparsi per tutto il territorio comunale (Vincio, Cucchetto, Case Poli, Fagno, Campore, Margine di Momigno). Tra i nuclei storici principali, troviamo l'antico insediamento di Serra Pistoiese, sviluppatosi intorno all'anno mille lungo il crinale. L'impianto tipicamente medievale, è costituito da una forma ellittica e da un nucleo centrale Rocca o Castello, protetto dall'insieme del borgo. L'insediamento di Marliana, è stato citato tra i paesi della Valdinievole fin dal secolo XII. L'impianto originale ha una forma circolare ed è costituito dal nucleo del Castello cinto da mura, nel quale si acceda da due porte ancora oggi riconoscibili. Il castello o Rocca, nella parte più alta, è attualmente incluso nell'impianto della Chiesa dedicata a San Niccolao citata per la prima volta in documenti del 1316 e l'insediamento di Montagnana, antico Borgo di forma ellittica, nato attorno al Castello, del quale si hanno le prime notizie a partire dall'anno 1067. Alla metà del duecento Montagnana viene citato come Comune Rurale. La Chiesa risalente al XII secolo, dedicata a S.Giusto e Lucia era originariamente associata al Castello o "Villa" oggi scomparsa. Negli anni '70 la costruzione della S.P. n°17 e la conseguente demolizione di alcuni edifici ha determinato la divisione dell'insediamento originario in due parti, deturpandone la continuità. L'insediamento di Momigno ha origine come "Villa" e nel XIII secolo viene ricordato come "Comune Rurale" nel quale la "Villa" o il Castello fortificato aveva la funzione di sorveglianza e difesa della rete viaria circostante. L'insediamento di Casore del Monte è un antico Borgo fortificato "casale fortificato" probabilmente di origine longobarda, il documento più antico risale all'anno 767. L'impianto originale è comunque ancora leggibile nell'area attigua alla Chiesa, punto più alto e panoramico del paese e nel complesso spicca ancora oggi il campanile le cui caratteristiche costruttive testimoniano la sua antica funzione di torre di avvistamento. La Chiesa originale risale al XII secolo. L'insediamento di Avaglio nasce come piccolo borgo rurale fortificato intorno ai primi anni del duecento. Più volte distrutto e ricostruito ad oggi rimangono poche testimonianze dell'antico nucleo costituito da edifici attestati vicino all'attuale campanile. Anche la Chiesa il cui impianto risale al XIV secolo risulta più volte rimaneggiata e probabilmente quasi interamente ricostruita nel 1794.

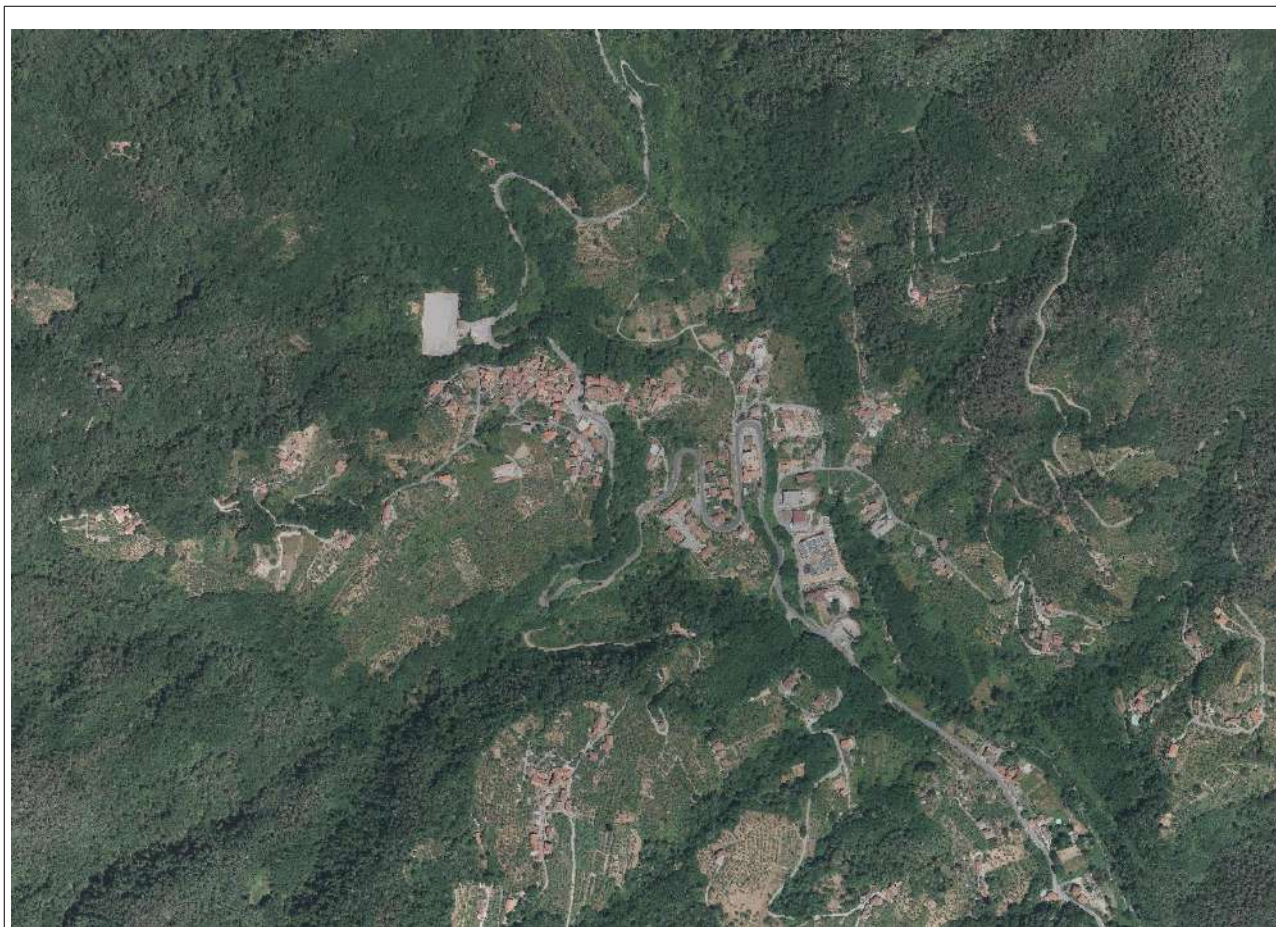
Dal punto di vista geomorfologico il territorio si presenta complesso e variegato. Il carattere morfologico principale del territorio di Marliana è rappresentato dalla presenza di rilievi molto acclivi, generati dall'affioramento della formazione arenacea del Macigno, con prevalenza di soprassuolo boschivo (in genere ceduo di latifoglie varie) alle quote più elevate, sostituito alle quote inferiori e quasi esclusivamente e sul versante in destra del Fosso della Torbola (dove affiora la Scaglia) da oliveti e rari vigneti con il tipico modellamento dei versanti a terrazzi.



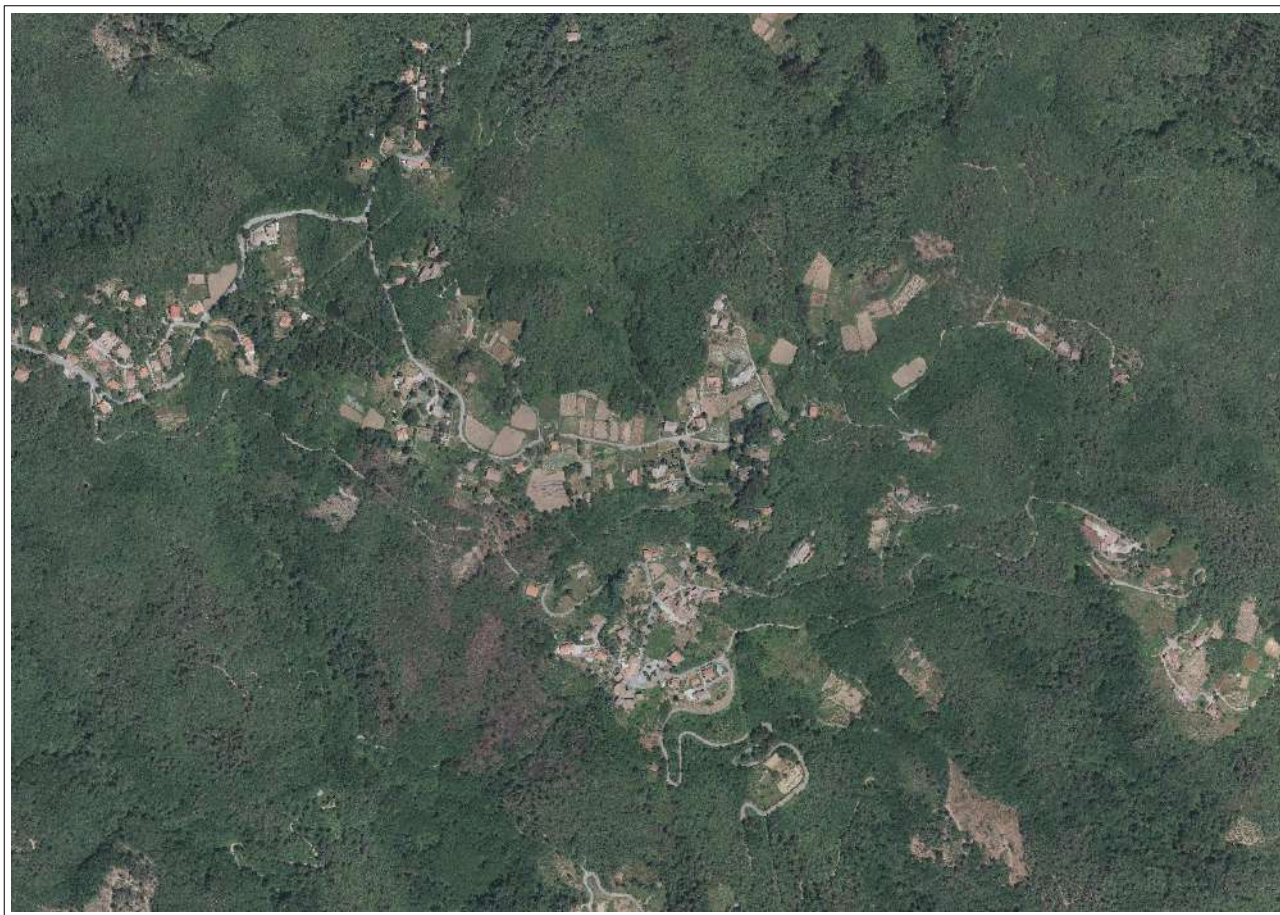
Estratto PIT Scheda ambito06 Firenze Prato Pistoia - Carta del territorio urbanizzato



Inquadramento del nucleo storico di e insediamento rurale sparso su ORTOFOTO AGEA 2019 - Momigno



Inquadramento del nucleo storico di e insediamento rurale sparso su ORTOFOTO AGEA 2019 - Montagnana



Inquadramento del nucleo storico di e insediamento rurale sparso su ORTOFOTO AGEA 2019 - Avaglio

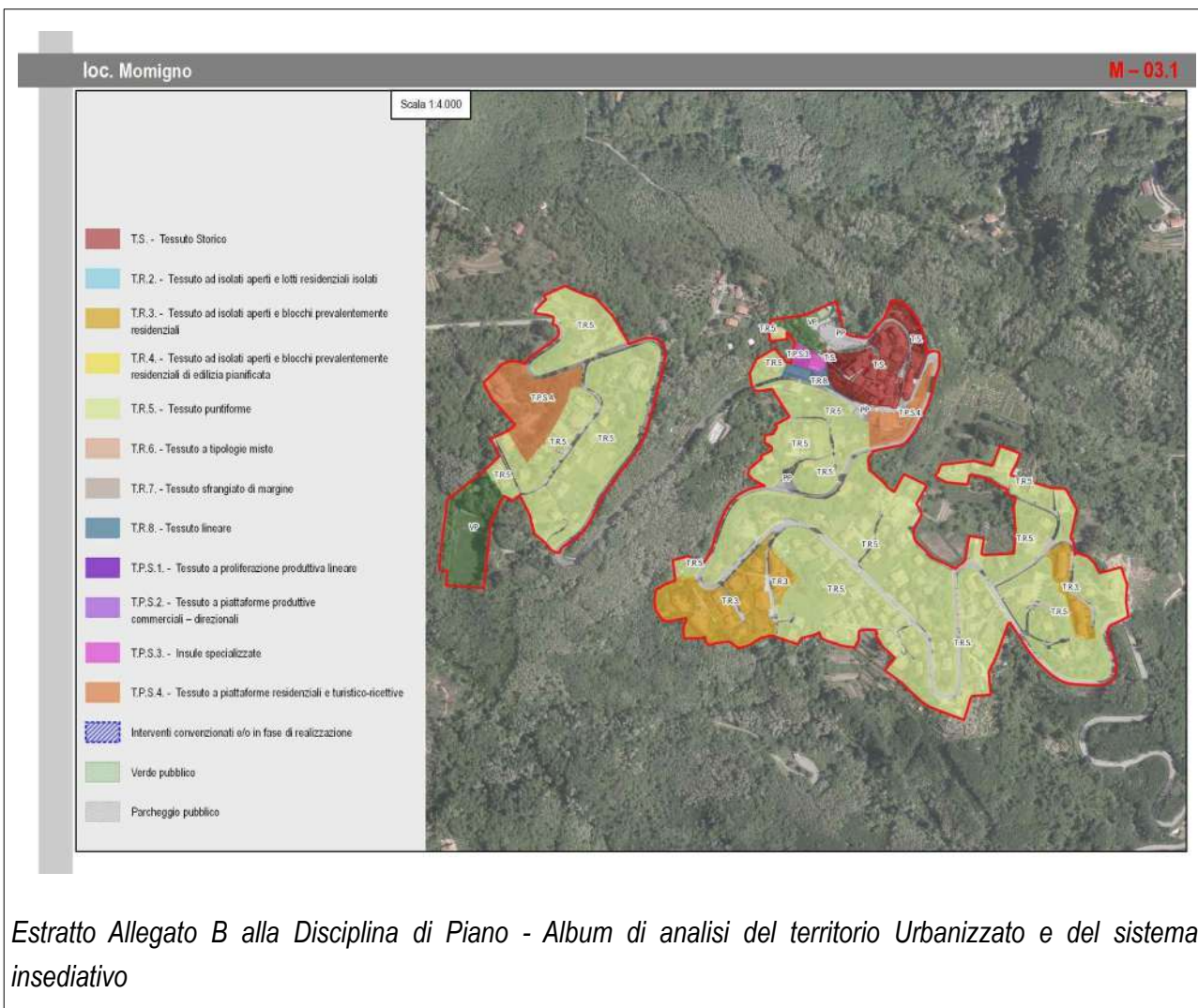
3. L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il Piano Strutturale Intercomunale *in forma associata tra il comune di Serravalle Pistoiese e il comune di Marliana*, adottato Del. C.C. n.21 del 29.07.2020, ha individuato il perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

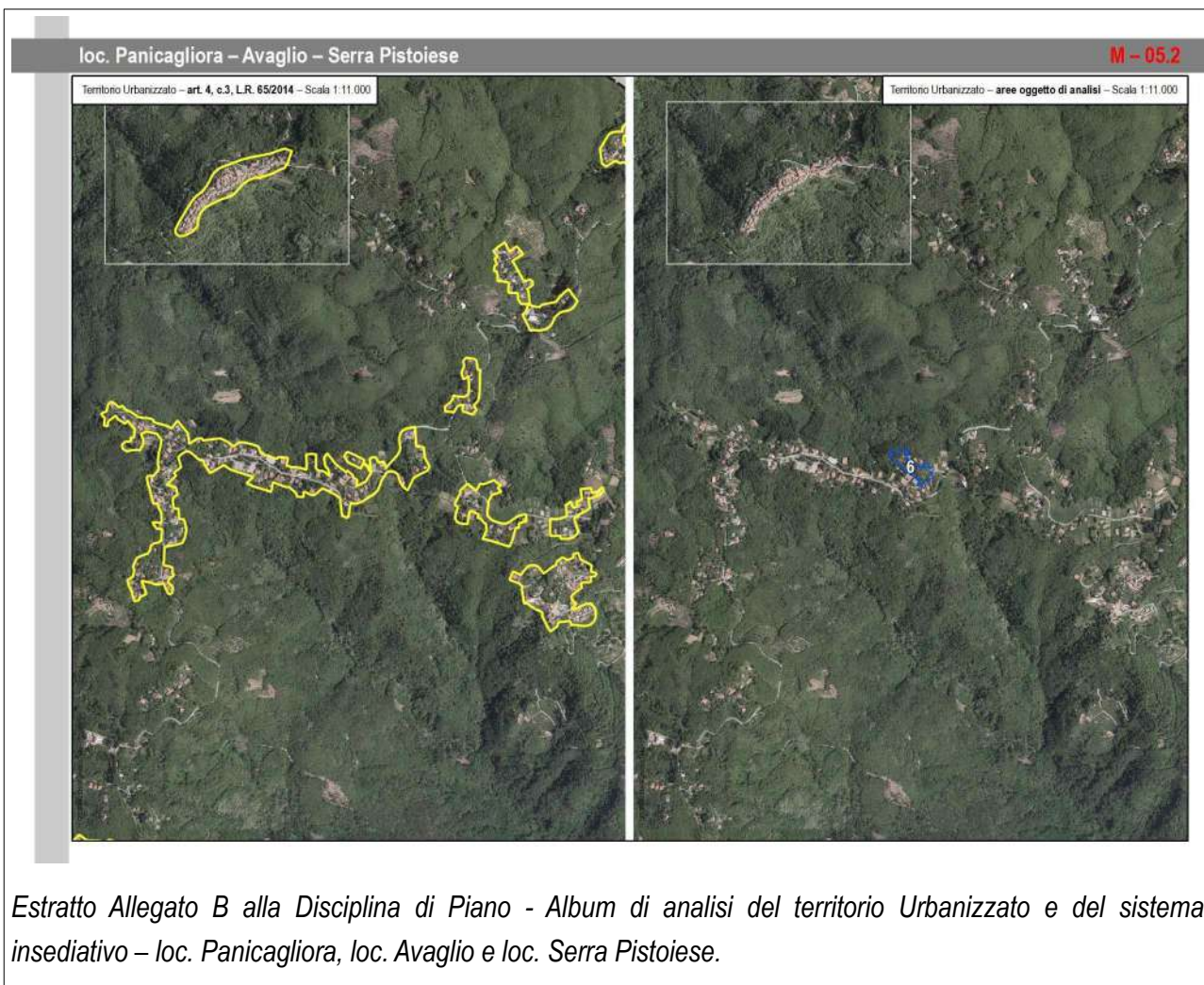
In specie l'art.4 comma 3 recita: *"Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria."*

L'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, è iniziata dal recepimento delle indicazioni del comma 3 dell'art.4, congiuntamente alla disanima delle invarianti strutturali del PIT, ricadenti sul territorio intercomunale; in particolare è stata approfondita l'invariante III – Morfotipi insediativi, riferiti al tessuto urbano, e l'invariante IV – Morfotipi rurali, riferita al tessuto agricolo.

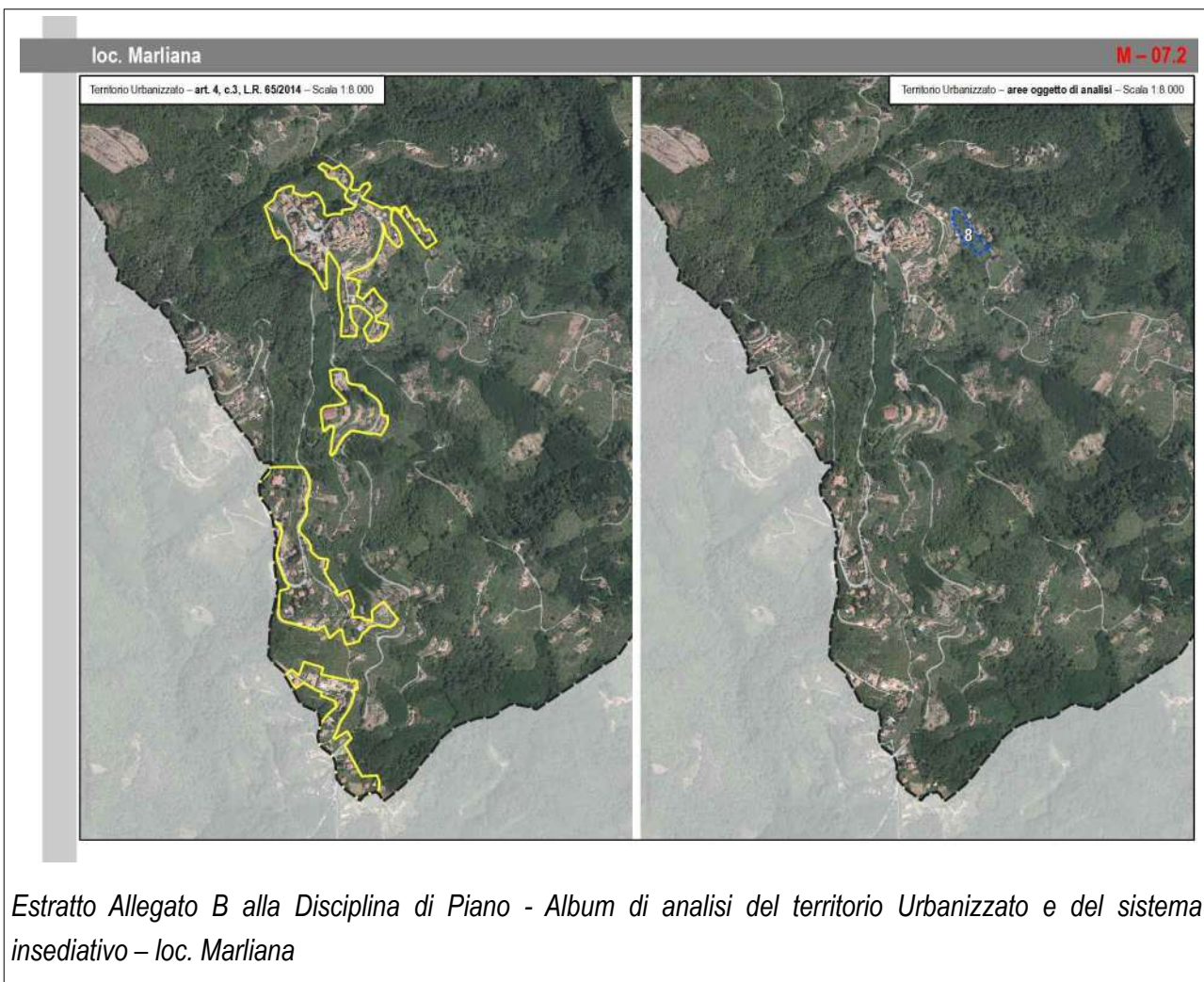
Tale analisi ha permesso l'individuazione dell'effettivo perimetro dell'ambito urbanizzato del territorio, formatosi nel corso dello sviluppo del tessuto edilizio avvenuto nel tempo. In seguito a questa prima perimetrazione, sono state analizzate le aree ai margini del "teorico" Territorio Urbanizzato, le quali, presentando qualità e situazioni di degrado, necessitano di recupero funzionale/paesaggistico/ambientale per una riconversione e miglioramento del margine urbano. Inoltre sono state considerate le aree attualmente soggette a Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionati (quindi di conseguenza in attuazione) e le aree destinate ad interventi per edilizia residenziale pubblica.



Ciò che ne consegue è un perimetro del Territorio Urbanizzato che tiene di conto della reale struttura del tessuto urbano, prevedendo allo stesso tempo piccole aree destinate ad interventi di riqualificazione del margine urbano, al fine di perseguire la qualità dell'abitare che include al suo interno la qualità sociale, architettonica e urbanistica.



All'interno del Territorio Urbanizzato sono compresi i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria e tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

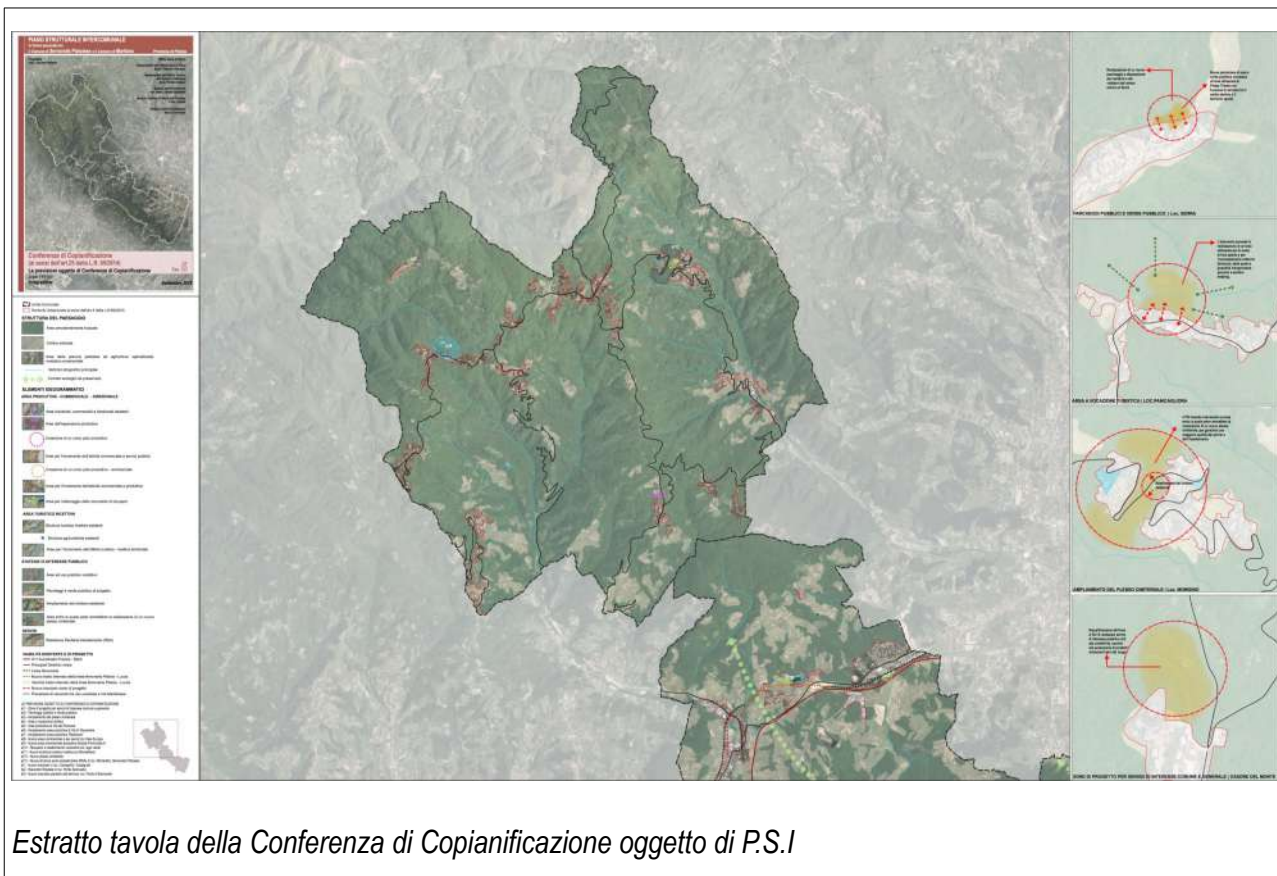


Estratto Allegato B alla Disciplina di Piano - Album di analisi del territorio Urbanizzato e del sistema insediativo – loc. Marliana

A seguito della perimetrazione del Territorio Urbanizzato, il PSI ha inoltre individuato le previsioni non residenziali esterne al suddetto perimetro e per le quali è stato necessario attivare la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

4. LE PREVISIONI DI P.S.I OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

In fase di redazione del Piano Strutturale Intercomunale, è stata richiesta l'attivazione della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art 25 della L.R. 65/2014, in merito ad alcune strategie che il PSI ha perseguito al di fuori del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. La Conferenza si è espressa positivamente sulle questioni presentate con verbale del 06.09.2019.



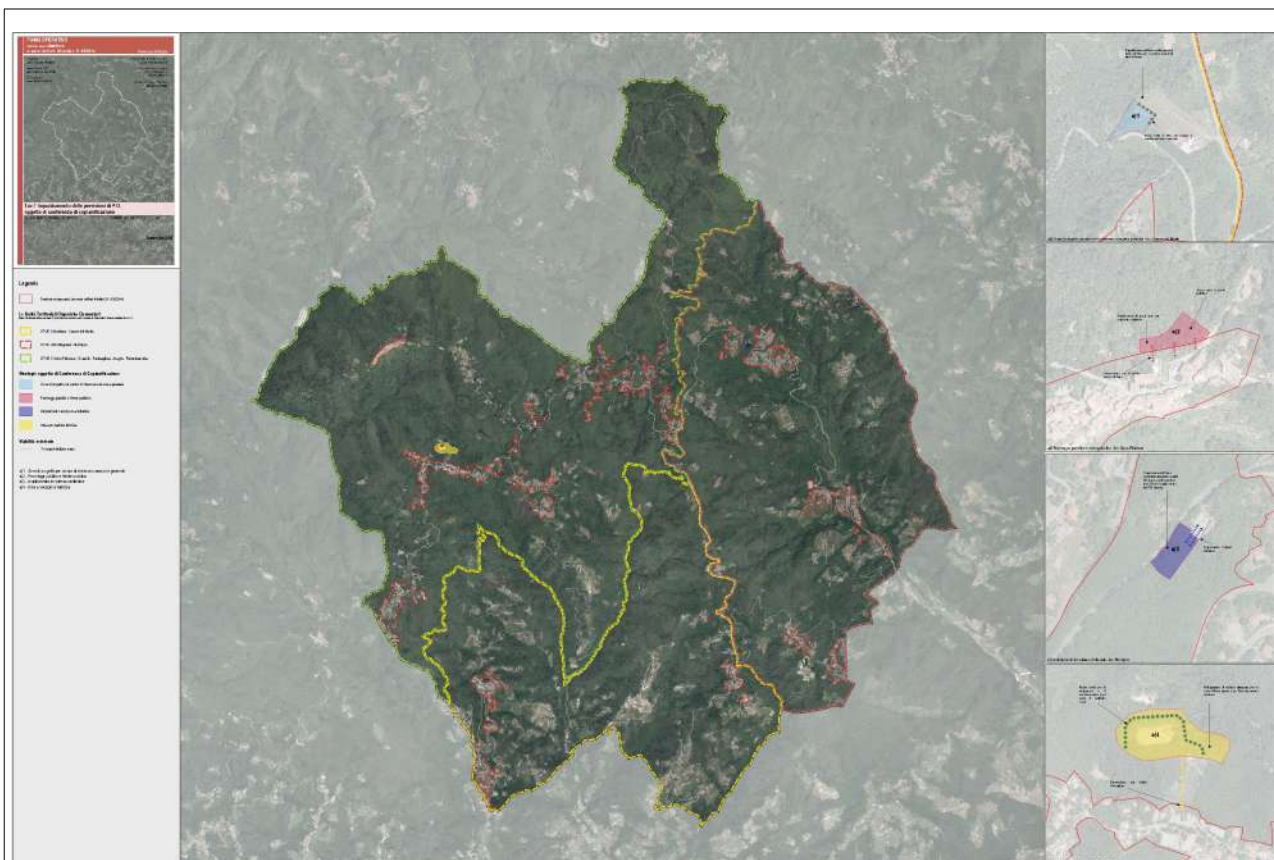
Il PSI, per il Comune di Marliana, ha quindi individuato le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali, comportanti impegno di suolo non edificato, poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014.

Le strategie in questione sono così denominate:

- a)1 - Zone di progetto per servizi di interesse comune e generale
- a)2 - Parcheggi pubblici e Verde pubblico
- a)3 - Ampliamento del plesso cimiteriale
- a)4 - Area a vocazione turistica
- a)12- Nuovo plesso cimiteriale

Per alcune di queste previsioni la Conferenza ha individuato specifiche prescrizioni da perseguire in fase di redazione del Piano Operativo.

5. LE PREVISIONI DI P.O OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE



Tav. 1 – Inquadramento delle previsioni di P.O. oggetto di Conferenza di Copianificazione

L'amministrazione comunale di Marliana ha espresso la volontà di convocare la Conferenza di Copianificazione (ai sensi degli art. 25 della L.R. 65/2014) in merito alle strategie e azioni che il Piano Operativo intende adottare per il territorio in oggetto, poiché coinvolgono l'utilizzo di suolo in aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 L.R. 65/2014 in seno al P.S.I. adottato (Del. C.C. 21 del 29.07.2020). Le previsioni in merito, quali azioni delle strategie di piano, riguardano sia attività produttive sia attività commerciali e direzionali.

Di seguito si riporta l'elenco delle **previsioni e strategie di PO** da sottoporre a Conferenza di Copianificazione. Si specifica che in questa fase, il PO non intende recepire tutte le previsioni di PSI da assoggettare a Conferenza di Copianificazione, ai sensi degli art. 25 della L.R. 65/2014, ma solo le seguenti:

- a)1 - Zone di progetto per servizi di interesse comune e generale
- a)2 - Parcheggi pubblici e Verde pubblico
- a)3 - Ampliamento del plesso cimiteriale
- a)4 - Area a vocazione turistica

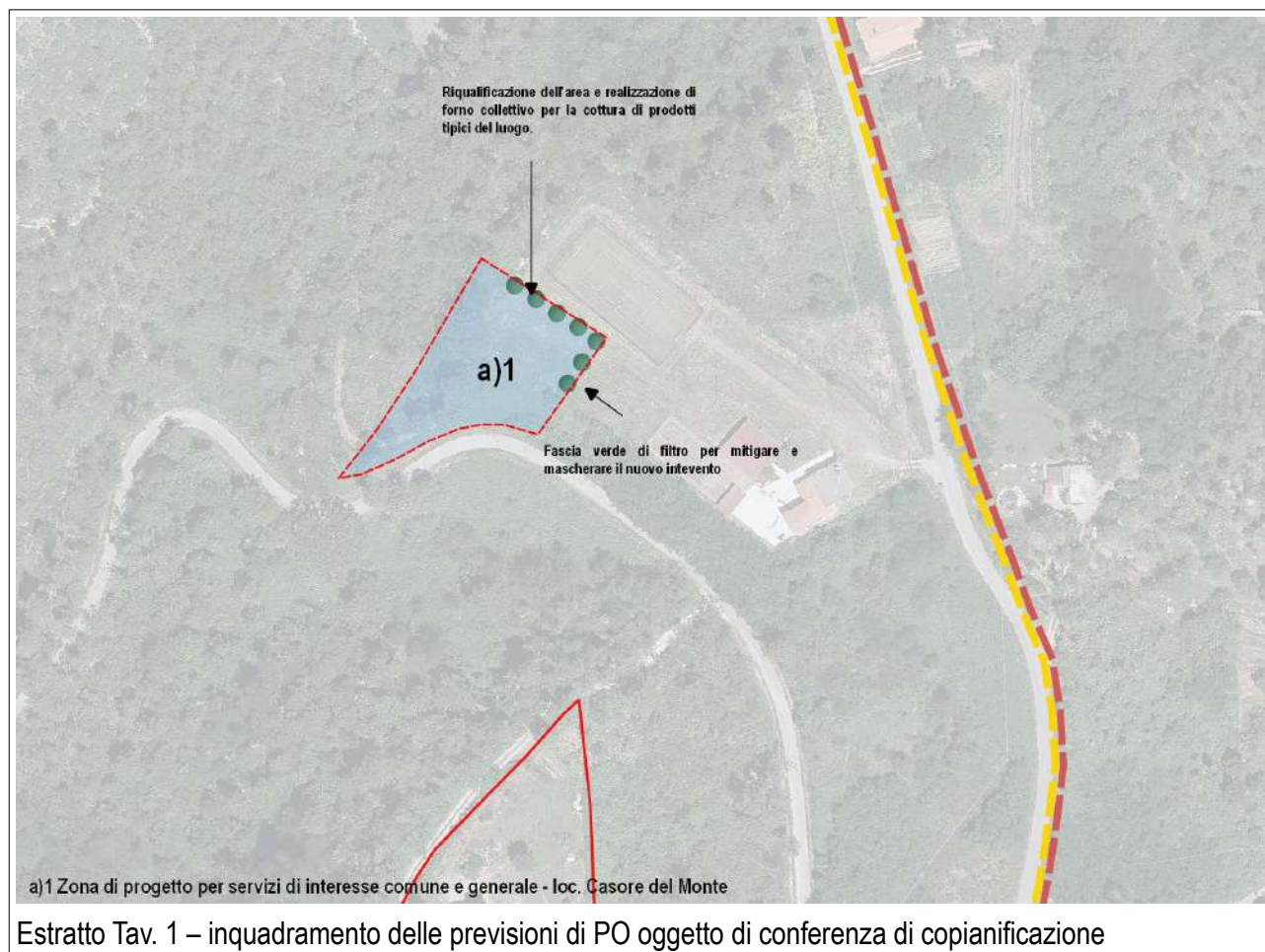
In riferimento alla previsione di PSI a)12 nuovo plesso cimiteriale, dopo un colloquio con l'amministrazione comunale è stato ritenuto opportuno non sottoporre la previsione alla conferenza di copianificazione di Piano Operativo.

5.1 Previsioni di PO esterne al Territorio Urbanizzato

5.1.1 a)1 – Zone di progetto per servizi di interesse comune e generale – loc. Casore del Monte

Descrizione:

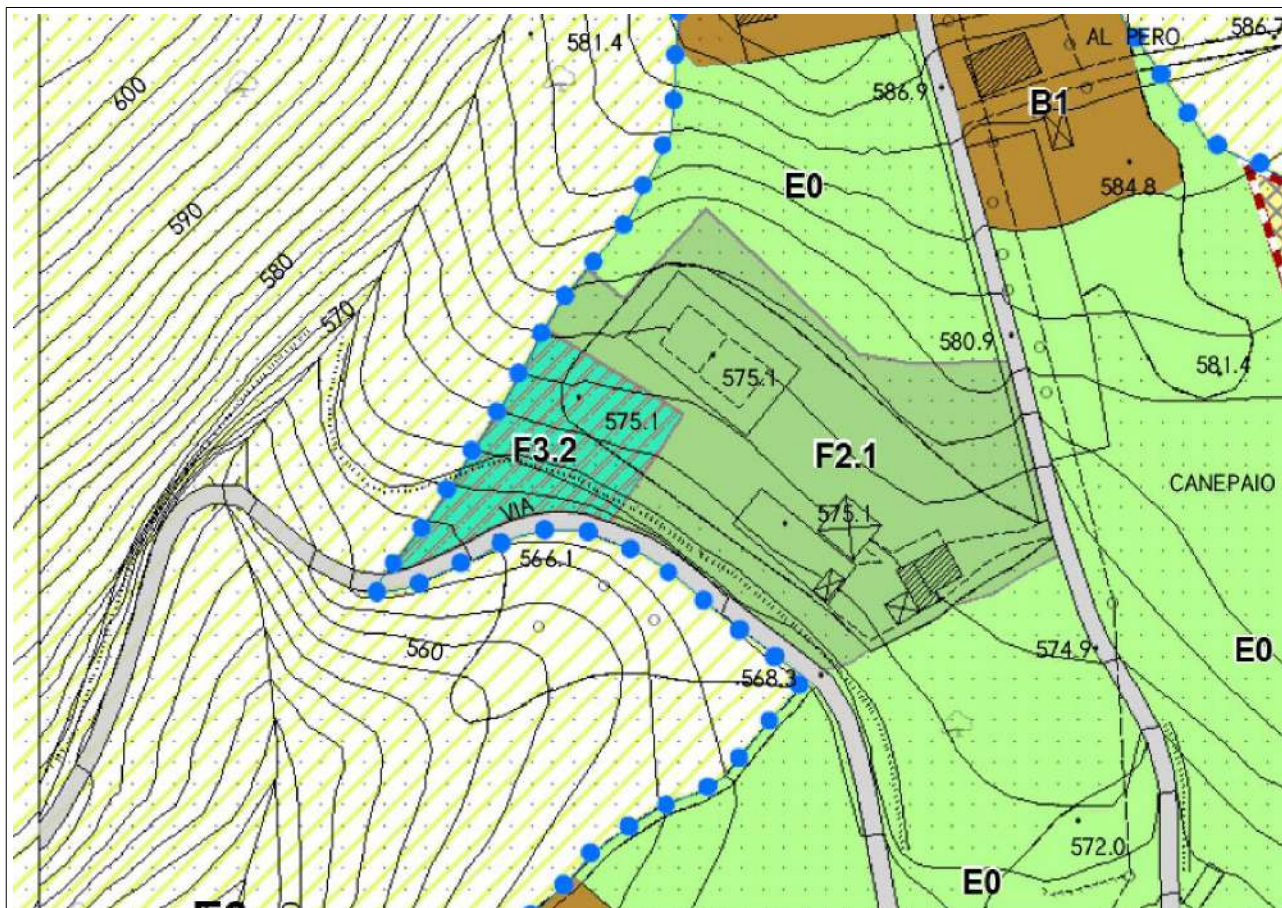
In località Casore del Monte, il Piano Strutturale Intercomunale, con la previsione denominata **a)1 – Zone di progetto per servizi di interesse comune e generale**, ha inserito la realizzazione di un forno collettivo per la cottura dei prodotti tipici del luogo. L'area interessa alcune strutture esistenti in disuso, le quali saranno recuperate per la realizzazione di apposite attrezzature di interesse pubblico. La nuova strategia, ricadente al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, prevede la riqualificazione dell'area ai fini di realizzare apposite attrezzature di interesse pubblico utili alla collettività nonché alla produzione di prodotti alimentari tipici del luogo.



Il Piano Operativo pertanto recepisce la strategia di PSI, prevedendo un nuovo intervento per la realizzazione di nuove attrezzature di interesse pubblico. In particolare è previsto 100 mq di SE, Altezza del fronte (HF)

massima di 3,50 ml e una Superficie Coperta (SC) massima pari a 100 mq così da consentire la realizzazione delle nuove volumetrie su un unico piano e mantenere un'altezza moderata degli edifici. Al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico, la nuova previsione dovrà porre particolare attenzione al margine verso lo spazio aperto, anche attraverso l'inserimento di idonee misure di filtro e di mitigazione visiva.

La previsione rappresenta una conferma del regolamento urbanistico vigente.



Estratto tav. 03 RU vigente

Destinazione d'uso previste:

Servizi di interesse pubblico e comune

Parametri di previsione:

Superficie territoriale = 1.700 mq

SE Nuova edificazione = 100 mq

Altezza del fronte = 3.50 ml

Vincoli paesaggistici:

- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. G (Territori coperti da foreste e da boschi)

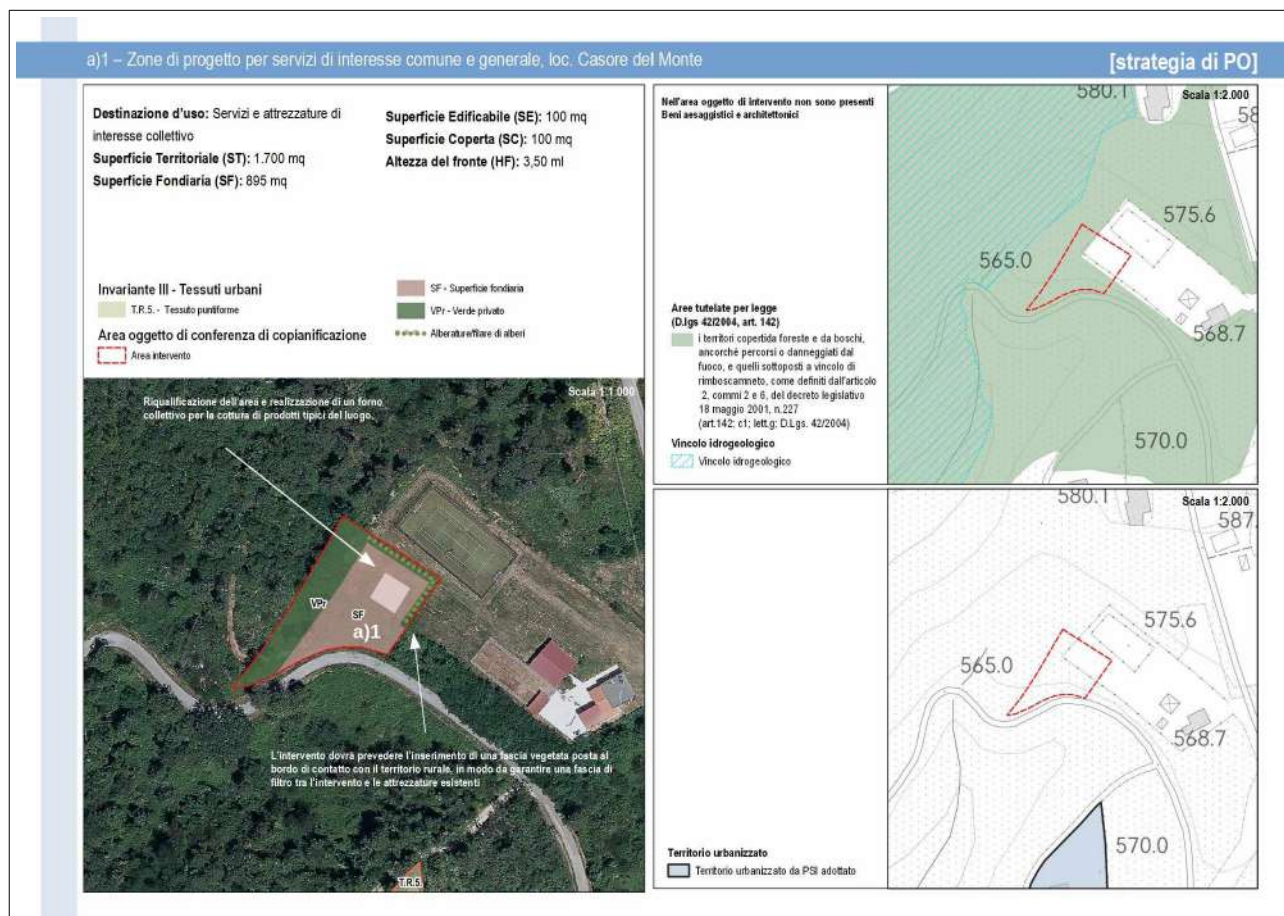
Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Trattandosi di anche il riutilizzo di strutture esistenti in disuso, non si riscontrano alternative localizzative.

Opere di mitigazione:

L'intervento ammesso tramite **progetto di opera pubblica** prevede la redazione di un'apposita scheda norma la quale disciplini che:

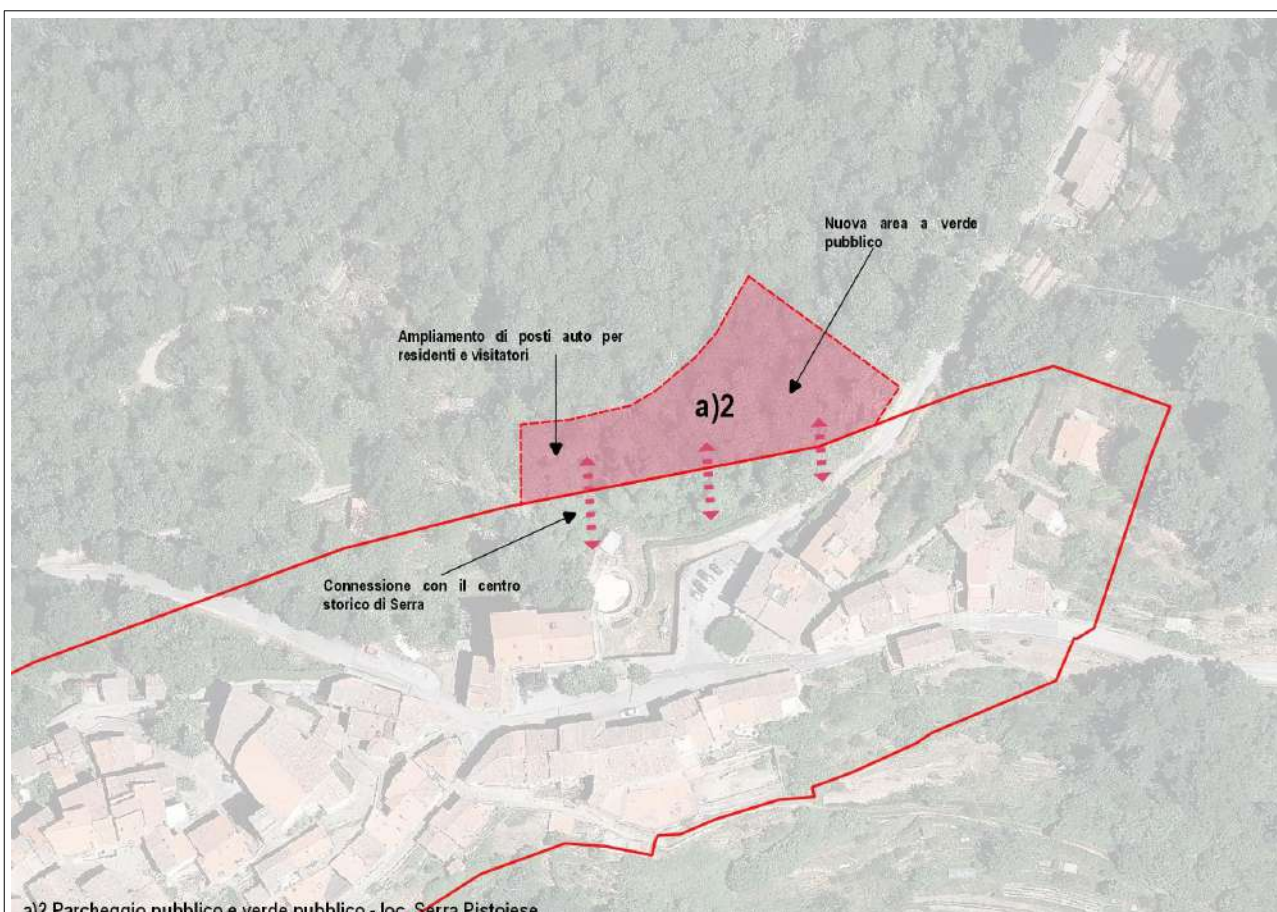
- l'intervento dovrà prevedere l'inserimento di una fascia vegetata posta al bordo di contatto con il territorio rurale, in modo da garantire una fascia di filtro tra l'intervento e l'ambito agricolo;
- l'intervento non dovrà comportare un'alterazione significativa permanente, dei valori ecosistemici, paesaggistici, culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- l'intervento dovrà garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
- la nuova struttura deve essere posta al di fuori delle aree soggette a vincolo lett. g del D.Lgs 42/2004 art. 142.
- dovranno essere mantenute altezze moderate dei volumi (3,50 ml - un piano fuori terra), in modo da garantire il corretto inserimento degli stessi rispetto al contesto paesaggistico.



5.1.2 a)2 - Parcheggi pubblici e Verde pubblico - loc. Serra Pistoiese

Descrizione:

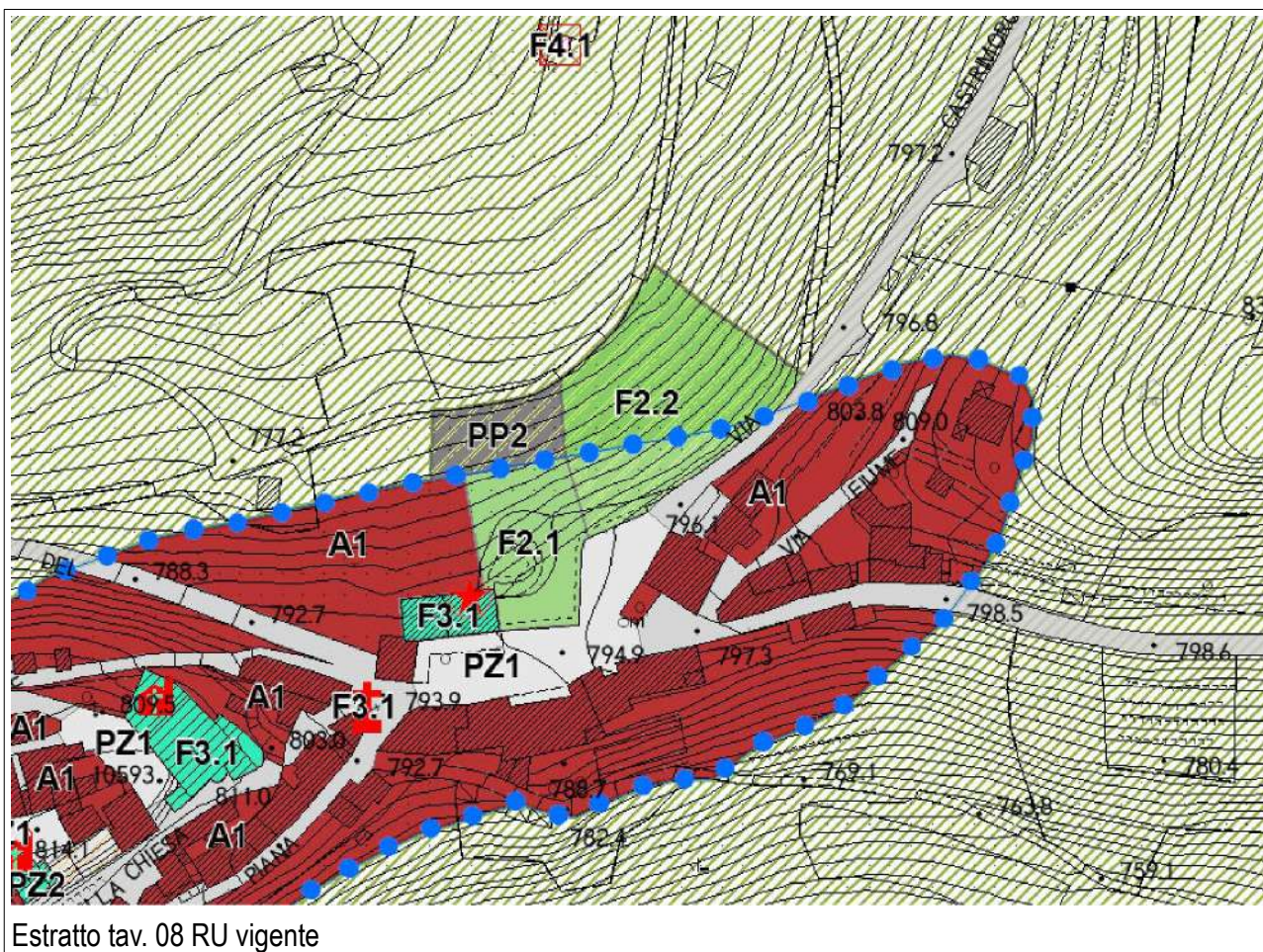
In località Serra, il Piano Strutturale Intercomunale ha inserito, con la strategia denominata, **a)2 – Parcheggi pubblici e verde pubblico**, l'incremento del numero di parcheggi, attualmente carenti nel centro storico di Serra. Si intende confermare la previsione di R.U. riguardante la realizzazione di un nuovo parcheggio a disposizione dei residenti e dei visitatori, sulla fascia nord dell'abitato. Inoltre, è prevista un'area a verde pubblico connessa all'area attrezzata di Piazza Trieste con funzione di cerniera tra il centro storico e il territorio aperto.



Estratto Tav. 1 – inquadramento delle previsioni di PO oggetto di conferenza di copianificazione

La strategia generale è quella di incrementare lo sviluppo economico del Comune dotando il centro storico di Serra di nuovo spazio a parcheggio, intercettando il traffico sia dei visitatori che dei residenti nella fascia nord dell'abitato. Il Piano Operativo pertanto recepisce la strategia di PSI, prevedendo un nuovo intervento a destinazione servizi di parcheggio pubblico e verde pubblico-

Al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico, la nuova previsione dovrà porre particolare attenzione al margine verso lo spazio aperto, anche attraverso l'inserimento di idonee misure di filtro e di mitigazione visiva.



Destinazione d'uso previste:

Servizi di interesse generale: parcheggio pubblico e verde pubblico

Parametri di previsione:

Superficie territoriale = mq 2.500

Vincoli paesaggistici:

- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 136 – D.M. 16.06.1964 - G.U. 177-1964 (Zona dell'abitato della "Serra", nel Comune di Marliana).
- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. G (Territori coperti da foreste e da boschi)
- Sito Natura 2000 nr. IT5130008 - "Alta Valle del torrente Pescia di Pescia"

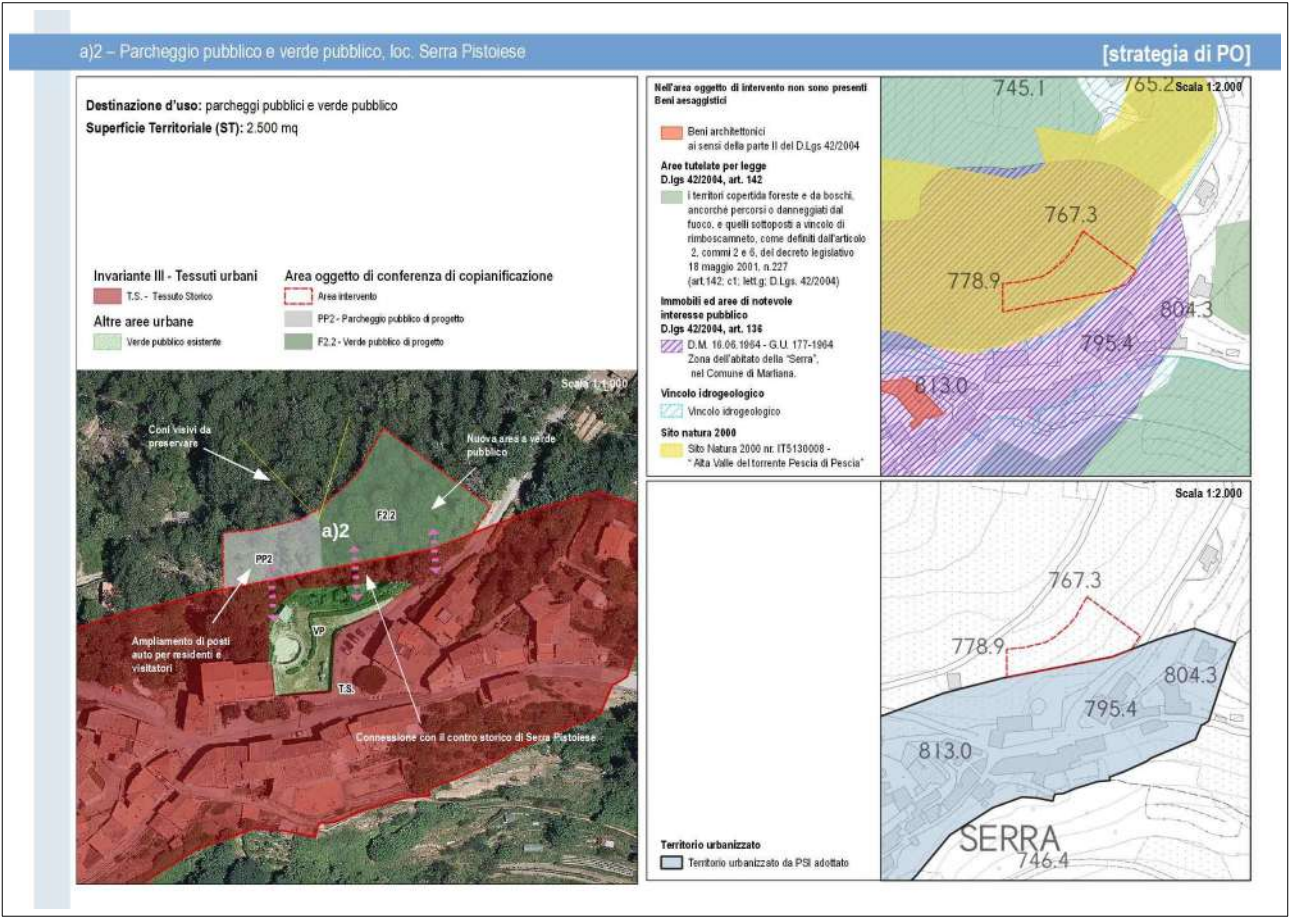
Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

L'area è posta a nord del territorio urbanizzato è posta in continuità con esso e nelle vicinanze del centro storico della frazione.

Opere di mitigazione:

L'intervento ammesso tramite **progetto di opera pubblica** prevede la redazione di un'apposita scheda norma la quale disciplini che:

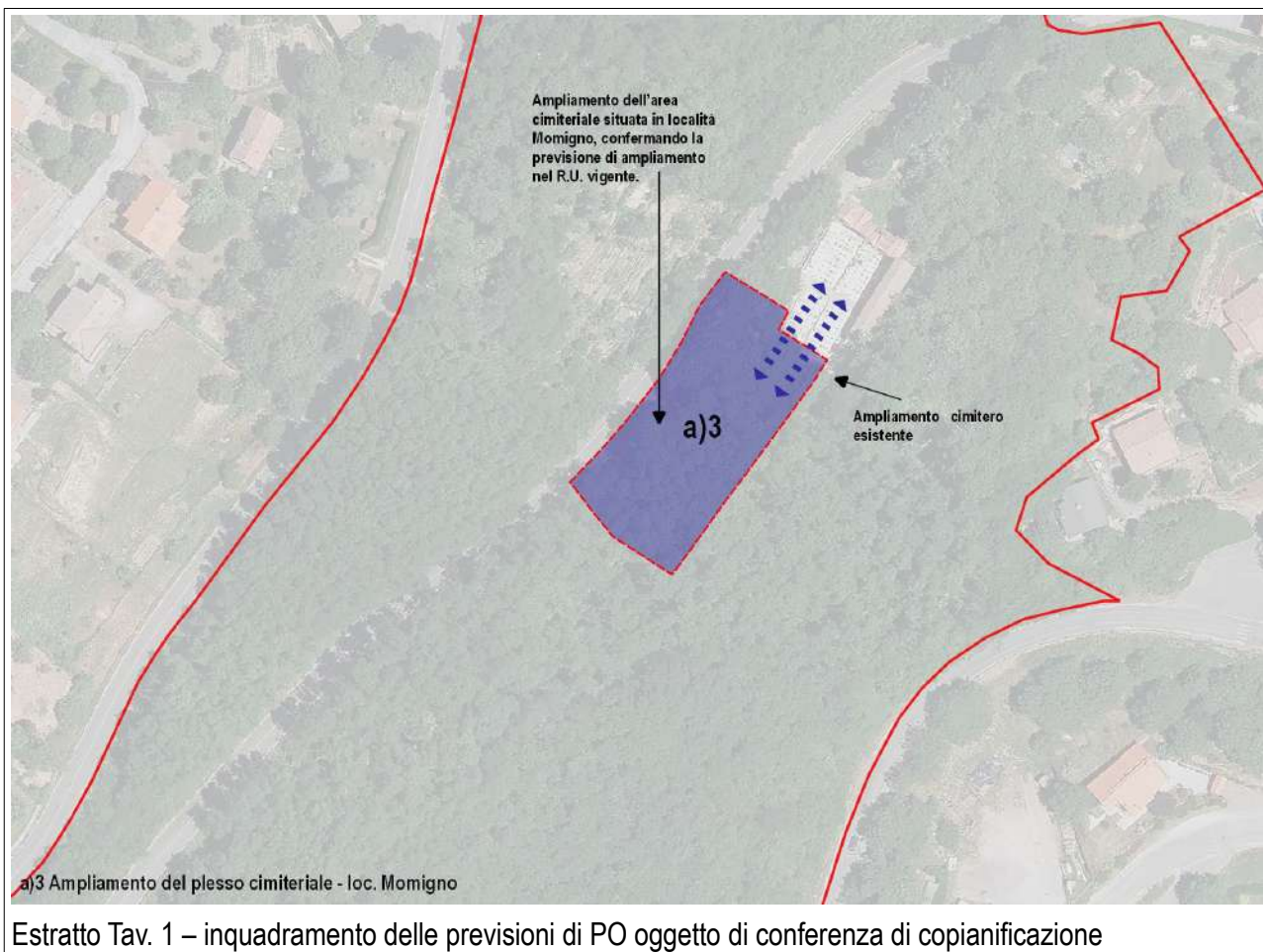
- l'intervento non dovrà modificare i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- l'intervento non dovrà comportare un'alterazione significativa permanente, dei valori ecosistemici, paesaggistici, culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- dovrà essere evitato che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, riducano i livelli e la qualità e la naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettono i valori, storico-culturali ed estetico-percettivi;
- l'intervento dovrà salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi collinari boscati da e verso il nucleo storico di Serra Pistoiese, lungo la rete viaria, come scritto nell'obiettivo 4.a.1 della scheda del vincolo paesaggistico.
- l'intervento dovrà garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
- l'area a parcheggio non dovrà prevedere l'utilizzo di materiali che possono favorire l'impermeabilizzazione dei suoli e dovranno essere le salvaguardate per quanto possibili le alberature esistenti.



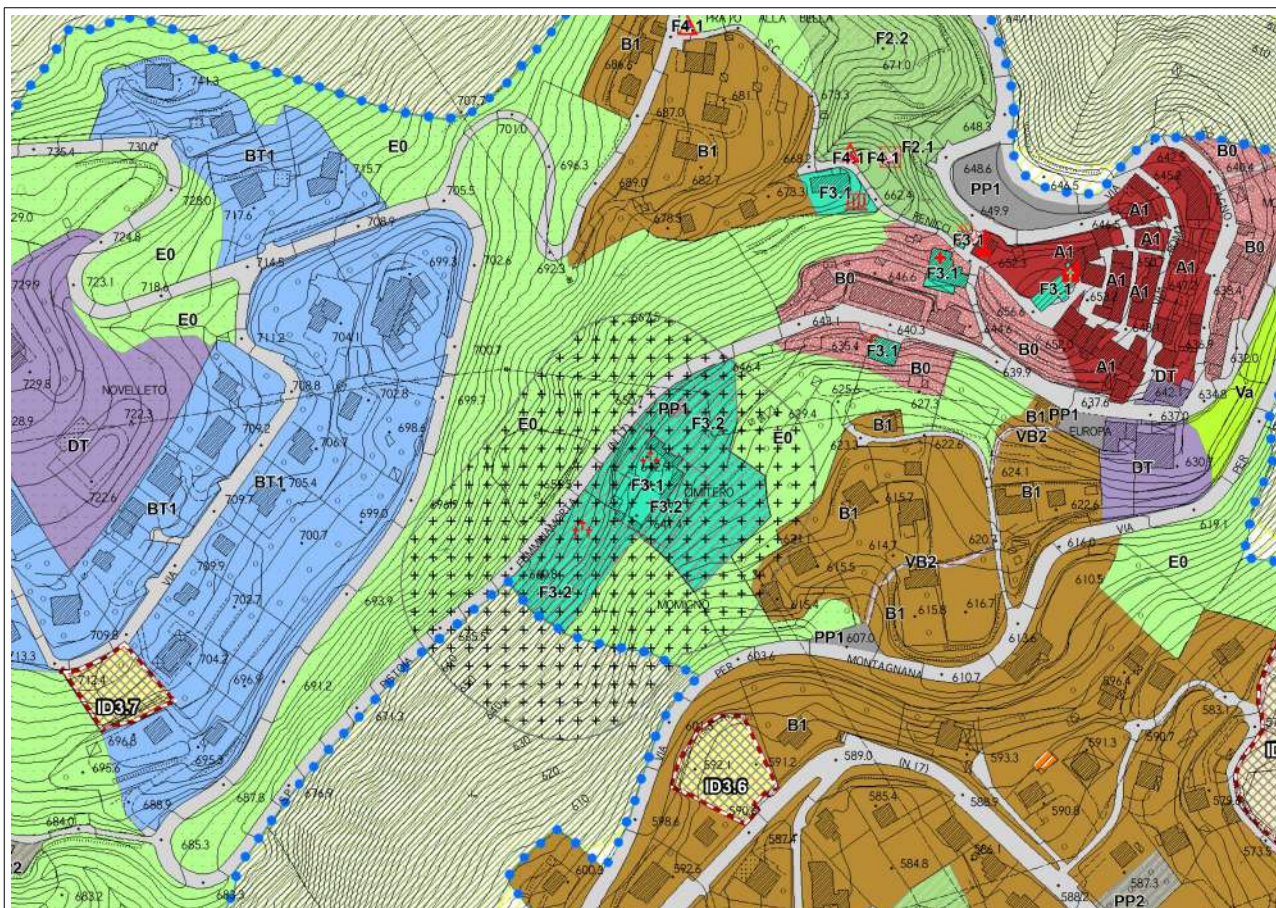
5.1.3 a)3 –Ampliamento del plesso cimiteriale - loc. Momigno

Descrizione:

Il Piano strutturale intercomunale ha inserito, con la strategia denominata **a)3 - Ampliamento del plesso cimiteriale**, l'ampliamento del plesso cimiteriale in località Momigno, in continuità con quello esistente. L'intervento prevede l'ampliamento dell'area cimiteriale situata in località Momigno, confermando la previsione di ampliamento nel R.U. vigente.



Il Piano Operativo pertanto recepisce la strategia di PSI, prevedendo ampliamento a destinazione di servizi di carattere generale. L'ampliamento dell'area dovrà essere progettata in modo organico e dovranno inoltre essere utilizzate per quanto possibile, le infrastrutture viarie già esistenti, anche tramite il loro potenziamento e la loro gerarchizzazione.



Estratto tav. 07 RU vigente

Destinazione d'uso previste:

Servizi di interesse generali

Parametri di previsione:

Superficie territoriale = mq 3.000

Vincoli paesaggistici:

- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. G (Territori coperti da foreste e da boschi)

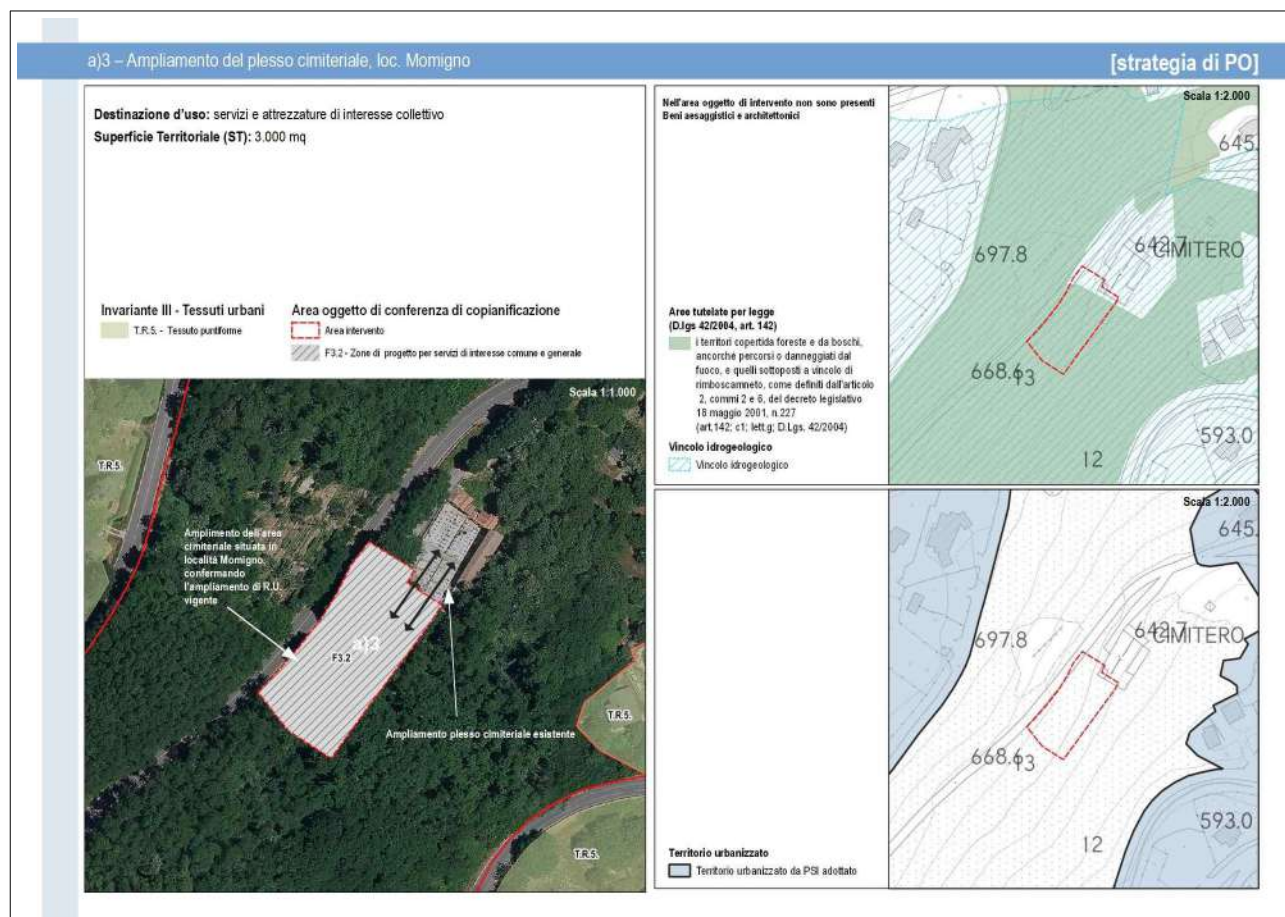
Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Trattandosi dell'ampliamento di un'attività esistente, non si riscontrano alternative localizzative.

Opere di mitigazione:

L'intervento ammesso tramite **progetto di opera pubblica** prevede la redazione di un'apposita scheda norma la quale disciplini che:

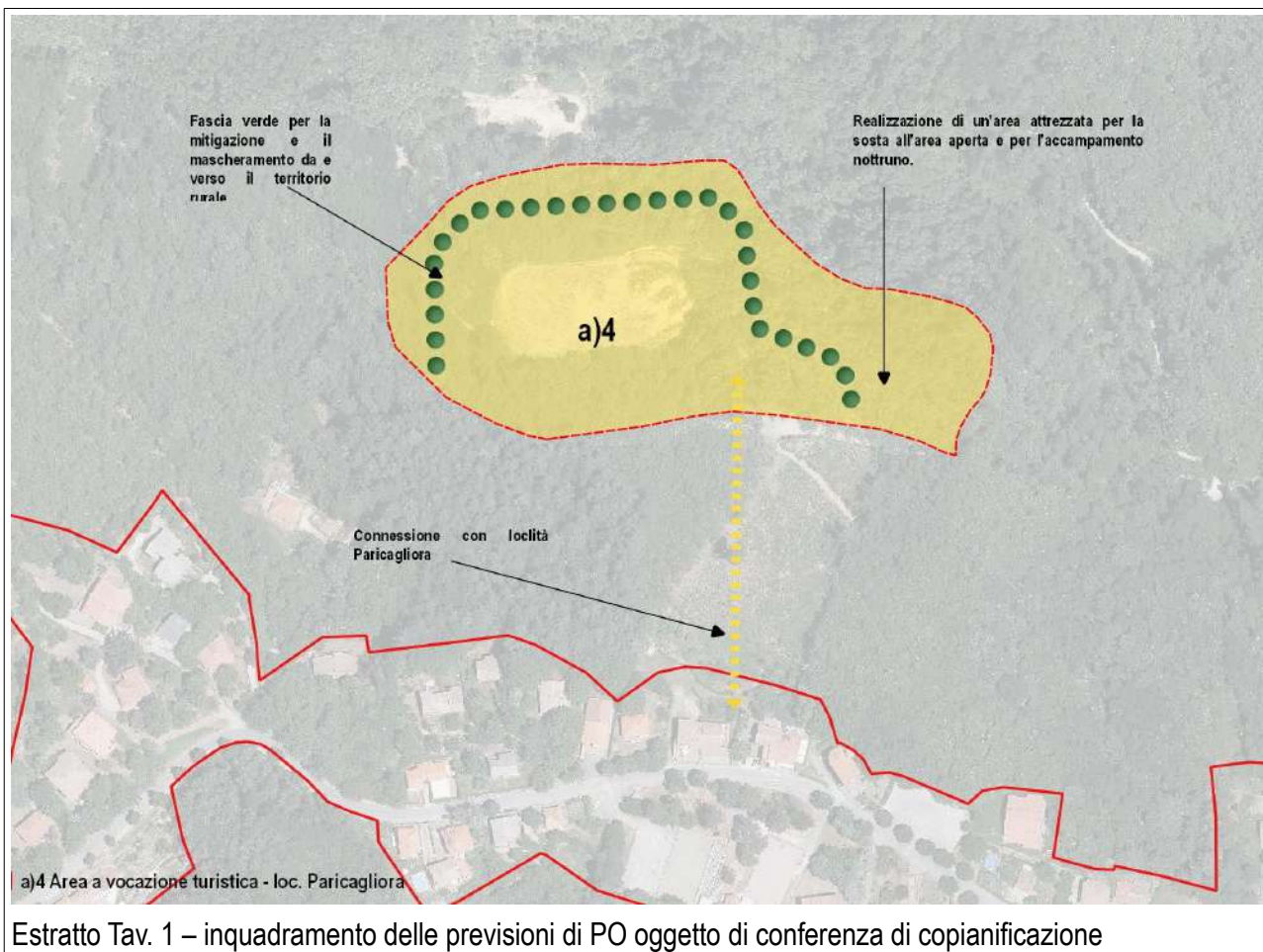
- l'intervento non dovrà comportare un'alterazione significativa permanente, dei valori ecosistemici, paesaggistici, culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- l'intervento dovrà garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.



5.1.4 a)4- Area a vocazione turistica - loc. Paricagliora

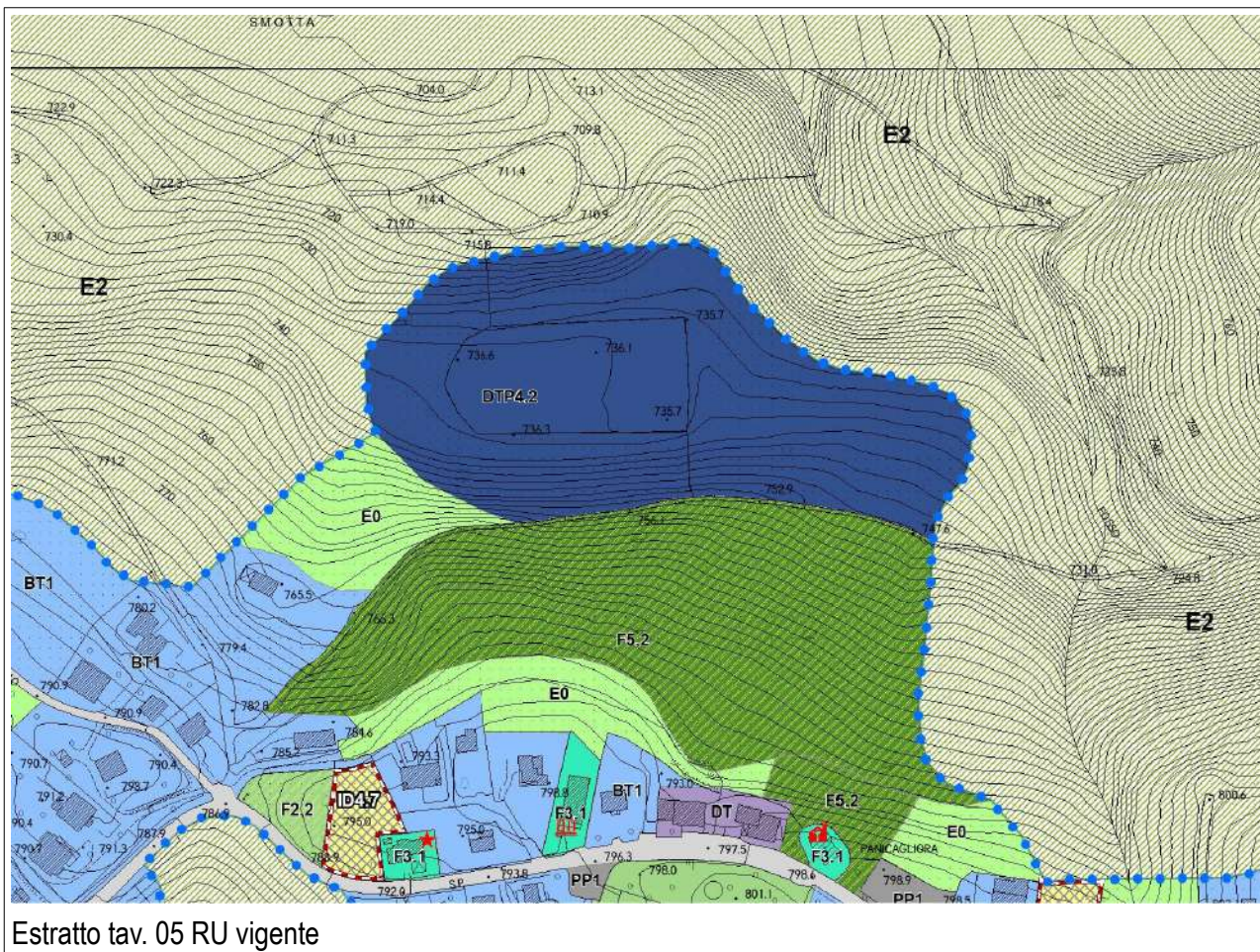
Descrizione:

L'intervento prevede la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta all'aria aperta e per l'accampamento notturno (bivacco), alla quale è possibile intraprendere percorsi e sentieri trekking. l'area necessita pertanto di zone attrezzate a piazzola oltre a piccole strutture e manufatti funzionali all'attività turistica da svolgere.



Il Piano Operativo pertanto recepisce la strategia di PSI, prevedendo un nuovo intervento a destinazione turistica-ricreativa di 300 mq di SE, Altezza del fronte (HF) massima di 3,50 ml e una Superficie Coperta (SC) massima pari a 300 mq. Il progetto di ampliamento dell'area dovrà essere pensato in modo organico e coerente con il contesto circostante, inoltre dovranno essere utilizzate apposite fasce verdi per consentire un mascheramento e mitigamento da e verso il territorio rurale e il centro della località.

La previsione rappresenta una conferma del regolamento urbanistico vigente.

**Destinazione d'uso previste:**

turistico-ricettive

Parametri di previsione:

Superficie territoriale = 27.000 mq

SE Nuova edificazione = 300 mq

Altezza del fronte = 3,50 ml

Vincoli paesaggistici:

- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 136 – D.M. 19.10.1961 - G.U. 316-1961 (Tre zone lungo la strada provinciale Mammianese, in località Panicagliora nell'ambito del Comune di Marliana (Pistoia)).
- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 136 – D.M. 26.05.1972 - G.U. 14-1973a (Strada "Margine di Momigno-Panicagliora", e fascia di terreno a lato, nell'ambito del Comune di Marliana).
- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. G (Territori coperti da foreste e da boschi)
- Area vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. C (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua)

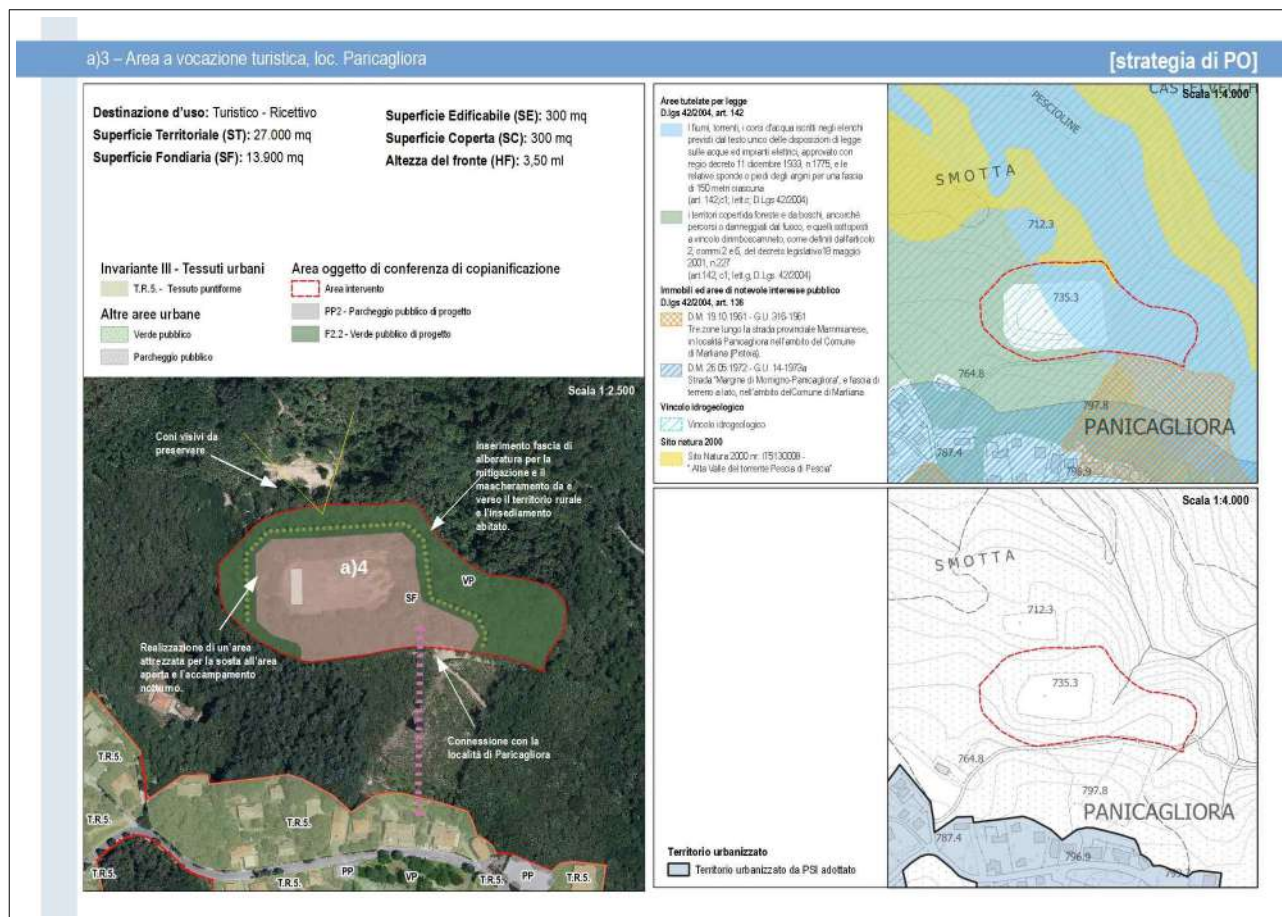
Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Trattandosi di un'area caratterizzata dalla presenza di un terreno incolto e dal bosco che ne definisce già chiaramente i margini, risulta idonea ad accogliere tale destinazione. Per tali ragioni, non si riscontrano alternative localizzative a tale intervento.

Opere di mitigazione:

L'intervento ammesso tramite Intervento diretto (ID) prevede la redazione di un'apposita scheda norma la quale disciplini che:

- l'intervento previsto dovrà porre particolare attenzione sia alla qualità architettonica sia all'integrazione paesaggistica con il contesto, prevedendo soluzioni architettoniche sostenibili, privilegiando l'utilizzo di materiali e tecniche da costruzione eco-compatibili e mantenendo i caratteri e i valori paesaggistici, anche con riferimento di quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- l'intervento non dovrà compromettere i varchi e le visuali panoramiche, da e verso i corsi d'acqua, il centro storico e il territorio rurale;
- l'intervento dovrà prevedere l'inserimento di una fascia vegetata posta al bordo di contatto con il territorio aperto in modo da garantire una fascia di filtro tra l'intervento e il contesto paesaggistico;
- l'intervento dovrà tutelare e migliorare il valore ecologico della matrice forestale e dovrà tutelare la conformazione geomorfologica dei versanti con particolare riguardo alla prevenzione del dissesto idrogeologico.
- la nuova struttura per servizi dovrà essere posta al di fuori dell'area soggetta a vincolo lett.c e g del D.Lgs 42/2004 art. 142.



6. IL DIMENSIONAMENTO DELLE STRATEGIE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Di seguito si riporta una sintesi del dimensionamento per categorie funzionale delle previsioni di cui al capitolo 5 del presente documento.

Strategia – SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE	ST – Superficie Territoriale (mq. circa)	SE – Superficie Edificabile (mq.)						Tot. Residuo (PS - PO)
		Piano Strutturale Intercomunale			Piano Operativo			
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE+R	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE+R	
a)1	1.700	100	-	100	100	-	100	0
a)3	3.000	0	-	0		-		0
Totale	4.700	100	-	100	100	-	100	0

Strategia TURISTICO RICETTIVA	ST – Superficie Territoriale (mq. circa)	SE – Superficie Edificabile (mq.)						
		Piano Strutturale Intercomunale			Piano Operativo			Tot. Residuo (PS - PO)
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE+R	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE+R	
a)4	27.000	300	-	300	300	-	300	0
Totale	27.000	300	-	300	300	-	300	0

7. LE STRATEGIE OGGETTO DI CONFERENZA E LA DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Il comune di Marliana ricade all'interno Scheda d'Ambito n.6 "Firenze –Prato –Pistoia" del PIT-PPR.

La Scheda d'Ambito riporta i seguenti Obiettivi di qualità e direttive:

- **Obiettivo 1:** Tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze-Prato-Pistoia, preservandone gli spazi agricoli e recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali residui, nonché con i sistemi vallivi e i rilievi montani collinari.
- **Obiettivo 2:** Tutelare e valorizzare l'identità agro paesaggistica della fascia collinare che circonda la Piana e il significativo patrimonio insediativo, connotato da nuclei storici, ville-fattoria ed edilizia colonica sparsa, storicamente legato all'intenso utilizzo agricolo del territorio.
- **Obiettivo 3:** Salvaguardare il paesaggio montano che si estende dai rilievi della Montagna Pistoiese fino a quelli della Calvana e di Monte Morello, caratterizzato dalla predominanza del bosco, interrotto da isole di coltivi e pascolo, e da un sistema insediativo di borghi e castelli murati, collocati in posizione elevata a dominio delle valli.
- **Obiettivo 4:** Salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola

Dall'analisi delle Direttive correlate agli Obiettivi, ne emerge l'intenzione del PIT-PPR per l'Ambito 6 di tutelare il territorio agricolo preservandolo da ulteriori processi di frammentazione e di semplificazione a causa di uno sviluppo urbano sempre più disomogeneo e a volte casuale.

L'intero Ambito 6 è caratterizzato dalla presenza di nuclei e di centri storici sparsi che caratterizzano soprattutto l'ambito collinare. L'invito che ne consegue è quello di attuare una pianificazione che ne tuteli l'integrità morfologica, la conservazione dell'introno di coltivi tradizionali, della viabilità e degli elementi testimoniali di antica formazione.

All'interno di questo contesto, le nuove previsioni sopra descritte e oggetto di Conferenza di Copianificazione, hanno tutto l'interesse a seguire questi dettami anche in accordo con gli Indirizzi per le politiche della stessa Scheda d'Ambito n.6, che in particolare cita:

Nella programmazione di nuovi interventi è necessario:

- *Riqualificare i margini urbani con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, con particolare riferimento ai tessuti urbani ed extraurbani e ai morfotipi delle urbanizzazione temporanee.*
- *tutelare l'integrità morfologica dei centri, dei nuclei, degli aggregati storici e delle emergenze storiche, dei loro intorni agricoli, nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti.*
- *Promuovere il mantenimento e/o miglioramento della qualità ecologica dei vasti sistemi forestali montani, attuando la gestione forestale e sostenibile del patrimonio forestale, tutelando i vasti e importanti complessi forestali demaniali dell'Appennino Pistoiese, favorendo il recupero della coltura e promuovendo interventi mirati alla difesa contro le fitopatie.*
- *Valorizzare le connessioni di valore paesaggistico tra i centri della piana e i centri minori costituite dalla viabilità matrice e delle ferrovie storiche.*

Come già analizzato ai capitoli precedenti, le nuove aree per servizi collettivi individuate sono collocate in continuità con il tessuto urbano esistente o si riferiscono ad aree dove è già presente un servizio comune e generale, conformemente a quanto prospettato dal PIT-PPR di riqualificare i margini urbani. Inoltre tali previsioni non intaccano i corridoi ecologici di collegamento e i varchi da e verso il territorio rurale e i centri storici in quanto essendo collocate sui margini urbani esistenti, si inseriscono nel tessuto esistente senza creare poli staccati.

Per quanto concerne la nuova previsione turistico-ricettiva, conformemente a quanto citato nel PIT-PPR, anch'essa si colloca in un'area strategica sia per la valorizzazione delle relazioni visuali territoriali con i contesti contermini, sia per migliorare e potenziare l'offerta del turismo legato alla mobilità dolce. e in un'area dove non intacca varchi o relazioni visuali territoriali con i contesti contermini.

Per ogni previsione inoltre sono state formulate alcune considerazioni nel rispetto della vincolistica dei beni paesaggistici, anche sotto forma di strategie grafiche riportate sia nella *“Tav 1 – Inquadramento delle previsioni di P.O. oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi degli art. 25 della L.R. 65/2014”* che nell'elaborato *“All 1 – Album delle previsioni di P.O. oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi degli art. 25 della L.R. 65/2014”*, allegati alla presente relazione.

8. ELENCO ELABORATI

In vista della Conferenza di Copianificazione richiesta ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per Piano Operativo del Comune di Marliana, sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- Relazione esplicativa delle strategie oggetto di Conferenza di Copianificazione
- Tav 1 – Inquadramento delle previsioni di P.O. oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014
- All 1 – Album delle previsioni di P.O. oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014

Monsummano Terme, Settembre 2021

Il progettista
Arch. Giovanni Parlanti

