

Toscana - Pistoia San Marcello Piteglio

EX COLONIA PIAN DI DOCCIA



Marzo 2025

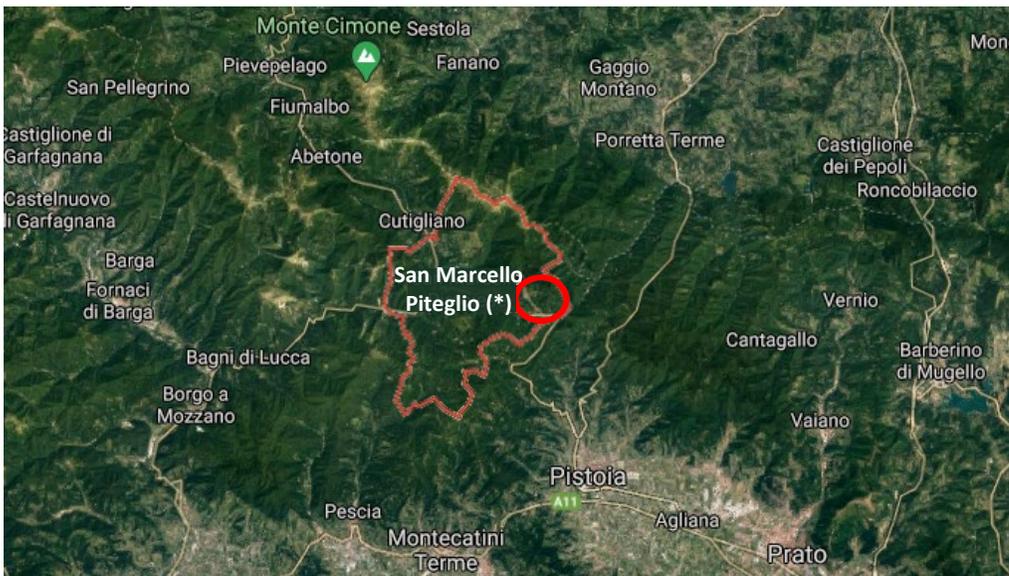
Indice

Inquadramento territoriale
Vincoli/Dati urbanistici/Impegni
Book fotografico stato attuale
Sviluppo e Vendita



EX COLONIA PIAN DI DOCCIA– Inquadramento territoriale

(*) Il 1° gennaio 2017 è stato istituito il comune di San Marcello Piteglio (PT) mediante la fusione dei comuni contigui di Piteglio e di San Marcello Pistoiese.



San Marcello Piteglio

LOCALIZZAZIONE/INDIRIZZO

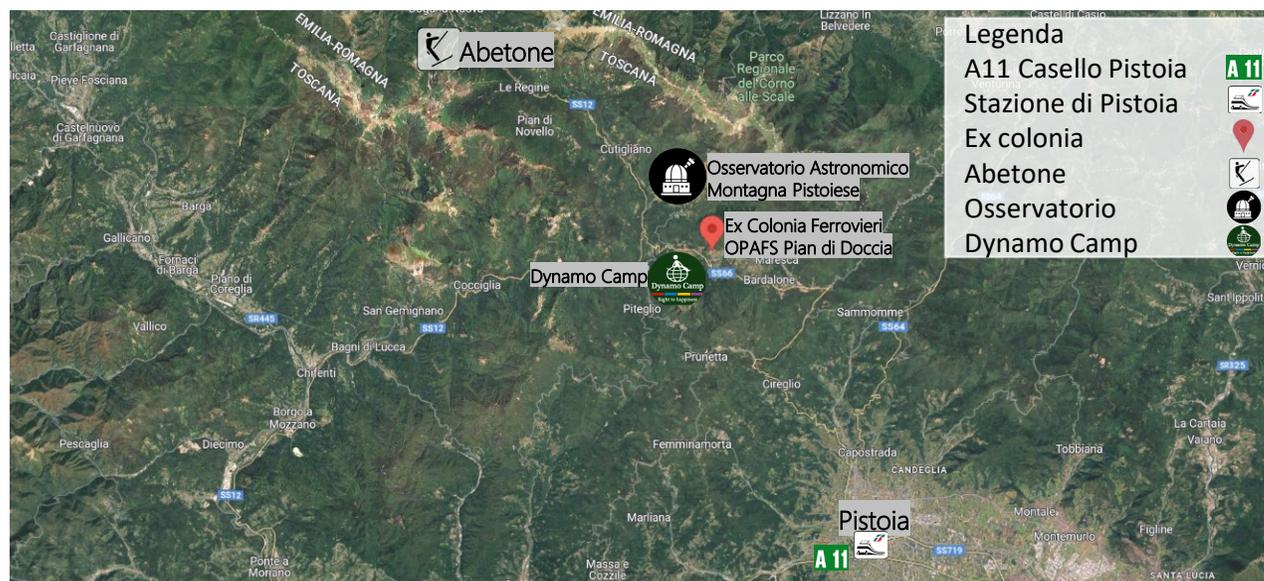
Via della Battaglia, 51028 San Marcello Piteglio PT

STATO ATTUALE

Libero

DISTANZA DELL'IMMOBILE DA

• Autostrade	A11 Autostrada Firenze Mare	30 km ca
• Stazione	Stazione di Pistoia	30 km ca
• Aeroporti	Aeroporto di Firenze "Amerigo Vespucci"	60 km ca



EX COLONIA PIAN DI DOCCIA – Dati Urbanistici/Vincoli/Impegni

Vincoli

INDAGINI AMBIENTALI

Da verificare

VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE DLgs. 42/2004

Non vincolato – Decreto del 16/10/2013

Porzione soggetta a vincolo paesaggistico (porzioni delle particelle 105, 2 sub 1 e 2 sub 4)

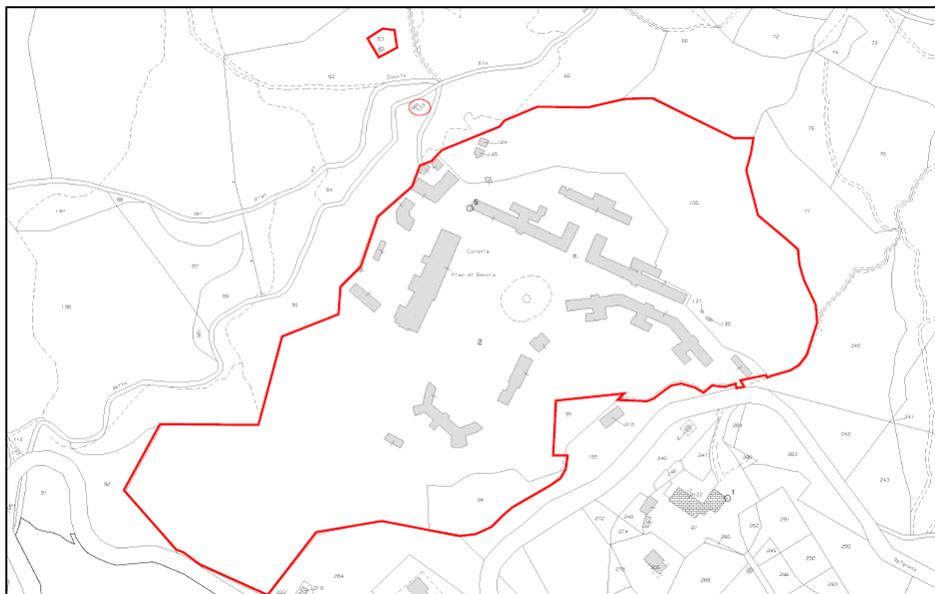
Tutta l'area è sottoposta a vincolo idrogeologico

VERIFICA D.P.R. 753/1980

NO fuori fascia di rispetto

SOTTOSERVIZI/INTERFERENZE

Da verificare



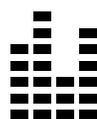
DATI URBANISTICI



Superficie territoriale
68.587 mq



Diritti Edificatori
13.408 mq (*)



Mix funzionale
Residenziali
Turistico - ricettive
Servizi al turismo.



Verde
28.940 mq ca

Parametri urbanistici		
Superficie territoriale (St)	MQ.	68.587,00
Indice di utilizzo territoriale (It)	%	
Rapporto di Copertura (Rc)	%	
residenza: non superiore a (% Volume)	%	40,00
funzioni commerciali non superiori a: (% Volume)	%	
direzionale non superiori a: (% Volume)	%	
servizi privati di interesse pubblico, uffici e servizi privati non inferiore a (% Volume)	%	
attrezzature turistico-ricettive non inferiori a: (% Volume)	%	40,00
atrr.re per ser.zi pubblici o di interesse pubblico non superiori a:(% Volume)	%	
Strutture di servizio al turismo: centro benessere, palestra, spazi di ristoro ecc.. Non superiori a: (% Volume)	%	20,00
verde e/o strutture giochi bambini, percorsi benessere, tempo libero (20%St)	%	13.717,40
Superficie Utile Lorda Totale (S.U.L.)	MQ.	
Volumetria esistente (da C.T.R. 1:2000)	MC.	40.226,00
Incentivo ai sensi dell'art. 146 comma 3 L.R. 1/2005	%	
Altezza Massima:	ML.	
Piani Fuori Terra:	N.	
Parcheggio (residenza) (5%/Volume)	MQ.	804,52
Parcheggi: (attrezzature turistico ricettive) (6%/Volume)	MQ.	965,42
Parcheggi: (strutture di servizio al turismo) (6%/Volume)	MQ.	482,71
Modalità di attuazione		
Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata		
Piano di Recupero		P.d.R.

(*) SUL calcolata a partire dalla Volumetria Esistente di 40.226 mc / 3m



Iter Urbanistico/Amministrativo

Piano Strutturale del 2010 (UTOE di S. Marcello e Limestre). Regolamento Urbanistico del 2014 – area soggetta a “Piano di Recupero U3/R3”. Il 30.09.2021 il Consiglio Comunale ha avviato il procedimento per la formazione dei nuovi strumenti:

- Piano Strutturale
- Piano Operativo

Strumento per avvio progetto di riqualificazione

Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata – Piano di Recupero.

Il Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. del 5.02.2010 dell'ex Comune di San Marcello Pistoiese (UTOE n.3.)

Il **Regolamento Urbanistico** approvato con Delibera C.C. n.25 del 29.98.2014 dell'ex Comune di San Marcello Pistoiese. Per il Comparto U3/R3 (scheda norma n. 5) si prevede tramite la presentazione di un Piano di Recupero l'insediamento di:

- funzioni residenziali,
- turistico-ricettive,
- servizio al turismo.

EX COLONIA PIAN DI DOCCIA – Book fotografico stato attuale



PUNTI DI FORZA

- ✓ Avviato nel 2021 il procedimento per la formazione dei nuovi strumenti PO e PS;
- ✓ Area accessibile da Strada Statale;
- ✓ Posizione di possibile interesse turistico-ricettivo;
- ✓ Area completamente libera con una superficie territoriale vasta;



EX COLONIA PIAN DI DOCCIA – Sviluppo e Vendita

TEMPISTICA DI SVILUPPO ATTIVITA'

- 1 Presentazione ipotesi di masterplan al Comune
- 2 Approvazione strumento urbanistico o variante
- 3 Avvio progetto di rigenerazione urbana mediante attuazione diretta o PUA



PROCEDURA DI VENDITA

- 1 Acquisizione manifestazioni di interesse
- 2 Procedura di selezione
- 3 Aggiudicazione e vendita

