

Comune di Buggiano
Provincia di Pistoia

**VARIANTE AL PRIMO STRALCIO
DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
"TERRAROSSA"**

**posto in Comune di Buggiano Loc. Terrarossa
ai sensi dell'art. 111 L.R. n. 65 del 10.11.2014**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
(L.R. n. 65 del 10.11.2014 art. 109 co.2 let. d)**

OTTOBRE 2017

COMUNE DI BUGGIANO

17 NOV 2017

PROT. N°

15007/2

**IL TECNICO INCARICATO
(ING. ZELONI GABRIELE)**



Variante al primo stralcio PDL residenziale Terrarossa
ai sensi della L.R. n. 65 del 10.11.2014 articolo 111

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1. PREMESSA

2. LO SCENARIO DI RIFERIMENTO

3. I CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

- 3.1. I CONTENUTI DEL PDL RESIDENZIALE TERRROSSA
- 3.2. I CONTENUTI DEL PDL RESIDENZIALE TERRROSSA RISPETTO AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI
- 3.3. I CONTENUTI DEL PDL RESIDENZIALE TERRROSSA RISPETTO AGLI ASPETTI SOCIO-ECONOMICI

4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

- 4.1. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE TERRROSSA
- 4.2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE TERRROSSA RISPETTO AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI
- 4.3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE TERRROSSA RISPETTO AGLI ASPETTI SOCIO-ECONOMICI

5. GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA DEL COMUNE DI BUGGIANO

- 5.1. IL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI BUGGIANO QUALE STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
- 5.2. IL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI BUGGIANO QUALE STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

6. VERIFICA DI COERENZA

- 6.1. PREMESSA
- 6.2. LA VERIFICA DI COERENZA ESTERNA
- 6.3. LA VERIFICA DI COERENZA INTERNA

ALLEGATI

- | | |
|--------------------|---|
| Allegato 1 | Estratto di Google maps |
| Allegato 2 | Estratto Tavola "B27 – i sistemi insediativi" del PS del Comune di Buggiano |
| Allegato 3 | Estratto della Tavola "A6-Gli insediamenti urbani ed il territorio rurale" del R.U. del Comune di Buggiano |
| Allegato 4 | Estratto articolo 37 delle NTA del RU del Comune di Buggiano |
| Allegato 5 | Estratto articolo 21 delle NTA del R.U. del Comune di Buggiano |
| Allegato 6 | Estratto articolo 22 delle NTA del R.U. del Comune di Buggiano |
| Allegato 7 | Tabella del consumo di suolo all'interno del primo stralcio PDL residenziale terrarossa |
| Allegato 8 | Estratto articolo 78 delle NTA del P.S. del Comune di Buggiano |
| Allegato 9 | Estratto articolo 80 delle NTA del P.S. del Comune di Buggiano |
| Allegato 10 | Estratto articolo 102 delle NTA del P.S. del Comune di Buggiano |

VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "TERRAROSSA"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(ai sensi della L.R. n. 65 del 10.11.2014 articolo 109 c. 2 lettera "d")

1. PREMESSA

La presente relazione illustrativa, viene redatta ed allegata alla presente richiesta di variante al primo stralcio del PDL residenziale Terrarossa, ai sensi di quanto indicato dalla L.R. n. 65 del 10.11.2014 articolo 109 comma 2 lettera d) che così dispone:

"d) ... relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio".

A tale fine si premette che le valutazioni di coerenza, sia esterna che interna, sono articolate in due fasi e precisamente in coerenza verticale ed in coerenza orizzontale.

La valutazione di coerenza esterna verticale, attiene l'analisi degli scenari e degli obiettivi generali del piano di cui trattasi, con gli analoghi scenari ed obiettivi generali degli atti di programmazione generale, quali il P.I.T. ed il P.T.C..

La valutazione di coerenza esterna orizzontale, attiene l'analisi degli scenari e degli obiettivi generali del piano di cui trattasi, con gli analoghi scenari ed obiettivi generali di altri atti di programmazione settoriale.

La valutazione di coerenza interna verticale concerne l'analisi della coerenza fra le linee di indirizzo, gli scenari e gli obiettivi generali, obiettivi specifici e, ove necessario, eventuali alternative del piano di cui trattasi, con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica comunali, quali il PS ed il RU.

La valutazione di coerenza interna orizzontale concerne l'analisi della coerenza fra gli obiettivi specifici, le azioni ed i risultati attesi dal piano di cui trattasi.

La presente relazione illustrativa, sulla base di tali indicazioni, individuerà le suddette coerenze, evidenziando tuttavia che il PDL residenziale Terrarossa, risulta essere stato già approvato, convenzionato ed in fase di esecuzione e che, oggetto della variante, risulta essere essenzialmente la richiesta di modifica incidendo su n. due lotti edificabili, comportandone una riduzione del consumo di suolo, nonché la esecuzione di una piccola struttura sportiva polivalente in luogo della già prevista pista di pattinaggio.

2. LO SCENARIO DI RIFERIMENTO

Lo scenario di riferimento è quello costituito da un ambito territoriale, parzialmente antropizzato, posto nella zona centrale del territorio del Comune di Buggiano, nella località denominata "Terrarossa", immediatamente a sud dell'area sportiva ove è presente lo stadio di calcio e relativa pista di atletica leggera, dotato di idonee infrastrutture e servizi e di opere di

urbanizzazione, eseguite peraltro dai lottizzanti, nell'area insistente nel 1° stralcio del PDL. In particolare, il PDL 1° stralcio di cui trattasi, risulta essere limitrofo all'edificato esistente posto a sud-ovest, ubicato in Via delle rose e via delle mimose, e delimitato a nord dall'area sportiva comunale, il tutto come meglio rilevabile da estratto di google maps allegato alla presente (**allegato 1**).

L'accessibilità alle suddette aree, è garantita dalla strada comunale "Via dello Stadio" e da via 12 novembre, quale strada di penetrazione all'interno del PDL, direttamente eseguita dai Lottizzanti. Dal punto di vista della pianificazione territoriale, l'area è individuata nel Piano Strutturale del Comune di Buggiano all'interno dell'U.T.O.E. n. 1 "Capoluogo comunale" ed all'interno del perimetro del sistema insediativo, rilevato come "B3-sub sistema dei nuclei di recente formazione", di cui all'estratto della Tavola B27 del PS (**Allegato 2**).

Dal punto di vista della pianificazione urbanistica l'area risulta appartenere alla sottozona "B5 – Zone edificate con piani attuativi di iniziativa privata", come rilevabile da estratto della tavola A6 del RU "Gli insediamenti urbani ed il territorio rurale" (**Allegato 3**), le cui trasformazioni sono disciplinate dall'articolo 37 delle NTA del RU (**Allegato 4**).

3. I CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

3.1. I contenuti del PDL residenziale "Terrarossa"

Il Piano di lottizzazione residenziale "Terrarossa", risulta essere la attuazione di previsioni urbanistiche del previgente strumento urbanistico del Comune di Buggiano, quale il PRG vigente al 1993.

I contenuti di tale piano, risultano essere pertanto già predefiniti e non oggetto oggi di valutazione, essendo gli stessi, già valutati all'interno dello strumento generale della pianificazione comunale (PRG).

Si ritiene comunque opportuno rilevare che i contenuti del suddetto piano, possono essere così riassunti:

- 1) aumentare la dotazione di unità abitative nella località "Terrarossa" frazione di S. Maria;
- 2) incrementare la dotazione di spazi pubblici ed attrezzature pubbliche nella località "Terrarossa" frazione di S. Maria;
- 3) riqualificare il tessuto urbano anche mediante microinterventi, quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, piste ciclabili, alberature, al fine di migliorare la viabilità urbana.

3.2. I contenuti del PDL residenziale "Terrarossa" rispetto agli aspetti paesaggistici

Nell'ambito territoriale oggetto di variante al primo stralcio del PDL residenziale Terarossa, non insistono beni culturali, così come definiti dall'articolo 10 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 (Codice), nè beni paesaggistici così come individuati dall'articolo 134 del Codice medesimo.

Le trasformazioni edilizie previste dal PDL, anche se non sottoposte alla preventiva valutazione paesaggistica prevista dal Codice, sono orientate comunque alla riqualificazione del tessuto urbano esistente, attraverso microinterventi finalizzati alla esecuzione di viabilità, marciapiedi, pista ciclabile, pista di pattinaggio, alberature e spazi di verde pubblico.

Gli interventi previsti, saranno pertanto coerenti con gli aspetti paesaggistici del contesto di riferimento.

3.3. I contenuti del PDL residenziale "Terrarossa" rispetto agli aspetti socio-economici

Le trasformazioni edilizie già previste dal PDL – 1° stralcio, consistevano nella esecuzione di una espansione edilizia residenziale, per complessivi Mc 21.063,69, oltre alla esecuzione di spazi pubblici, quali aree destinate al verde pubblico, della consistenza di mq 5.714,32 ed altre aree destinate al parcheggio pubblico, di mq 3.302,28, oltre alla esecuzione di pista ciclabile e pista di pattinaggio.

Tali interventi, assumono rilevanza sotto il profilo socio-economico, in quanto volti a garantire sia un maggior numero di unità abitative nella località "Terrarossa" frazione di S. Maria, sia alla esecuzione di spazi pubblici, quali luogo di aggregazione sociale, all'interno della località Terrarossa frazione di S. Maria.

4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE TERRAROSSA

4.1. I contenuti della variante al primo stralcio del PDL residenziale "Terrarossa"

Gli obiettivi della variante al primo stralcio del PDL residenziale terrarossa, risultano essere finalizzati al completamento della edificazione dei lotti edificabili ed al completamento delle opere di urbanizzazione articolati come segue:

- 1) individuazione, all'interno dello stralcio n. 1 del PDL, di n. tre unità di intervento così nominate: unità minima di intervento n.1 (già eseguita ed incidente sui lotti edificabili n.2 e n.3); unità minima di intervento n.2 (da eseguire ed incidente sui lotti edificabili n.1 e n.4); unità minima di intervento n.3 (da eseguire ed incidente sul lotto edificabile n.5);
- 2) applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi contenuti nel Titolo II Capo I e Capo II delle NTA del RU del Comune di Buggiano, all'interno dello stralcio n. 1 del PDL, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 37.2 lettera g) delle vigenti N.T.A. del R.U. (**Allegato 4**), per la ammissibilità di volumi pertinenziali di cui all'articolo 21 delle NTA del RU (**Allegato 5**) o di altre pertinenze di cui all'articolo 22 delle NTA del RU (**allegato 6**);
- 3) riduzione del consumo di suolo all'interno dello stralcio n. 1, limitatamente alla seconda unità di intervento n.2, come da tabella allegata (**Allegato 7**), atteso che l'unità minima di intervento n. 1 è stata già eseguita e che l'unità minima di intervento n. 3 non è oggetto di variante;
- 4) esecuzione di struttura sportiva pubblica, in luogo del previsto spazio già destinato a pista di pattinaggio, con diversa conformazione degli spazi pubblici, come da elaborati grafici allegati alla presente richiesta di variante.

Il contenuto della variante al primo stralcio del PDL residenziale "Tearrosssa", conferma pertanto l'obiettivo di dotare nuove unità abitative nella località "Terrarossa", seppur in numero minore rispetto a quanto convenzionato, passando dai previsti 105 alloggi a n.66 alloggi, di cui 23 già eseguiti.

Viene inoltre ribadita la previsione di esecuzione di opere pubbliche, (verde pubblico, parcheggio pubblico, pista ciclabile) la cui superficie, conseguentemente alla diminuzione di carico urbanistico, sarà leggermente inferiore a quanto a sua volta convenzionato.

In luogo della prevista pista di pattinaggio sarà invece realizzata una piccola struttura sportiva polivalente, così come da richiesta della Pubblica Amministrazione.

Le modifiche delle consistenze tra quanto approvato e quanto oggetto della presente variante, sono indicate nella Tabella allegata, cui si rimanda (**Allegato 7**).

4.2. I contenuti della variante al primo stralcio del PDL residenziale "Terrarossa" rispetto agli aspetti paesaggistici

La variante al primo stralcio del PDL residenziale Tearrossa, stante il contenuto e gli obiettivi indicati al precedente paragrafo 4.1., determina una modifica ad i contenuti del PDL "Terrarossa" rispetto agli aspetti paesaggistici.

Infatti da un confronto tra l'assetto planivolumetrico già convenzionato, di cui alla Tavola 6 ter allegata alla presente richiesta di variante, ed il nuovo assetto planivolumetrico oggetto di variante, di cui alla Tavola 19, si può rilevare un notevole contenimento delle sagome planivolumetriche degli edifici all'interno del lotto n.1.

Tale sensibile modifica, è determinata dalla nuova scelta progettuale di edificare con tipologie edilizie già presenti sul territorio, mono e bi-familiari, di altezza 2 piani fuoriterra, in luogo di un lungo edificio seriale di n. tre piani fuoriterra.

La soluzione prospettata determina quindi un migliore ed adeguato inserimento ambientale sul territorio, con la riproposizione dei morfotipi edilizi già presenti sullo stesso, con altezze più contenute e con un minor carico urbanistico.

4.3. I contenuti della variante al primo stralcio del PDL residenziale "Terrarossa" rispetto agli aspetti socio-economici

La variante al primo stralcio del PDL residenziale Tearrossa, stante il contenuto e gli obiettivi indicati al precedente paragrafo 4.1., determina una modifica ad i contenuti del PDL "Terrarossa" anche rispetto agli aspetti socio-economici.

Preso atto infatti che saranno realizzati 66 alloggi in luogo dei 105 previsti, con una diminuzione in termini percentuale del 37%, possiamo analizzare l'allegata tabella (**Allegato 7**), nella quale si può evidenziare:

- una minore volumetria pari a circa il 18% di quella prevista, quantificata in mc 3.791,50;
- un minore spazio pubblico di parcheggio pubblico pari a circa il 18% di quello previsto, quantificato in mq 600,25;
- un minore spazio pubblico attrezzato a verde pari a circa il 6% di quello previsto, quantificato in mq 351,50.

Tale analisi mette quindi in evidenza che a fronte di una diminuzione di alloggi pari al 37%, si riscontra una riduzione, in termini di standard, del 18% per i parcheggi pubblici e del 6% del verde pubblico.

Inoltre, a seguito di richiesta della Pubblica Amministrazione, sarà eseguita una piccola struttura sportiva polivalente, in luogo della già prevista pista di pattinaggio, con il duplice scopo di:

- determinare una maggiore attrattività, attraverso un nuovo spazio di relazione e di incontro, soprattutto per giovani ed adolescenti;
- realizzare una struttura che potrà essere funzionale alle esigenze scolastiche e di gruppi sportivi locali, in coerenza con quanto indicato dal P.S. e come di seguito specificato al paragrafo 5.1..

Per quanto sopra rilevato, si ritiene che la variante al primo stralcio del PDL residenziale terrarossa, determini migliori aspettative sotto il profilo sociale ed economico, una minore pressione antropica sul territorio, con una modesta variazione degli standard urbanistici compensata dalla esecuzione di una struttura sportiva polivalente.

5. GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA DEL COMUNE DI BUGGIANO

5.1. Il Piano Strutturale del Comune di Buggiano quale strumento della pianificazione territoriale

Il Comune di Buggiano, è dotato di Piano Strutturale, quale strumento della pianificazione territoriale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 17.06.2005.

Tale strumento ha indicato tra l'altro gli obiettivi generali, coerenti con gli strumenti sovraordinati (PTC E PIT), per poi dettagliare obiettivi specifici, all'interno dei vari sistemi ed all'interno delle varie unità territoriali omogenee elementari (U.T.O.E.).

L'ambito territoriale oggetto della presente variante al primo stralcio del PDL residenziale "Terrarossa", risulta essere posto all'interno dell'U.T.O.E. n. 1 "Capoluogo comunale" ed all'interno del perimetro del sistema insediativo, rilevato come "sub sistema dei nuclei di recente formazione", come da estratto della Tavola B27 del PS (**Allegato 2**).

Con riferimento a tale ambito territoriale, è possibile rilevare gli obiettivi generali e gli obiettivi specifici dettati dal PS, come di seguito riportato.

Gli obiettivi generali per i sistemi insediativi del PS, sono indicati nell'articolo 78 delle NTA, (**Allegato 8**), in cui, tra l'altro, vi si indica quello di:

"qualificare ed incrementare il sistema della attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, con particolare riferimento alle aree da destinare a verde, a parco urbano ed a parcheggio"

"... consolidare e potenziare il comparto sportivo posto nella frazione di S. Maria..."

Gli obiettivi specifici del PS all'interno del sistema insediativo dei nuclei di recente formazione, sono stati indicati nell'articolo 80 lettera C) punto 3 delle NTA del PS (**Allegato 9**), in cui vi si indica quello di:

"adeguamento e potenziamento della attuale struttura sportiva, in grado di soddisfare le esigenze sia scolastiche che dei gruppi sportivi locali"

"qualificare ed incrementare il sistema della attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, con particolare riferimento alle aree da destinare a verde, a parco urbano ed a parcheggio";

"riqualificazione del tessuto urbano anche mediante microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la viabilità urbana ed attenuare i disagi della mobilità;"

"sviluppare sistemi alternativi di mobilità, attivabili con la creazione di piste ciclabili, percorsi pedonali, con l'obiettivo di garantire la transitabilità a piedi o in bicicletta in sicurezza e come alternativa all'uso dell'auto".

Gli obiettivi specifici e prioritari del PS all'interno dell'UTOE n.1, sono stati indicati nell'articolo 102 comma 4 delle NTA del PS (**Allegato 10**), in cui vi si indica anche quello di:

"... potenziamento della attuale struttura sportiva, in grado di soddisfare le esigenze sia scolastiche che dei gruppi sportivi locali".

5.2. Il Regolamento urbanistico del Comune di Buggiano quale strumento della pianificazione urbanistica

Il Comune di Buggiano, è dotato di Regolamento Urbanistico, quale strumento della pianificazione urbanistica, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 28.07.2010, il cui avviso di approvazione veniva successivamente pubblicato sul B.U.R.T. n. 39 del 29 settembre 2010, diventando efficace da tale data.

Secondo le previsioni di tale strumento, l'ambito territoriale interessato dalla presente variante al

primo stralcio del PDL residenziale "Terrarossa", risulta appartenere alla sottozona "B5 – Zone edificate con piani attuativi di iniziativa privata", come da estratto della tavola A6 del RU "Gli insediamenti urbani ed il territorio rurale" (**Allegato 3**), le cui trasformazioni sono disciplinate dall'articolo 37 delle NTA del RU (**Allegato 4**).

Tale articolo, specifica che *"La sottozona "B5", individua sia quella parte del territorio comunale edificata e/o oggetto di recupero, attraverso la attuazione P.D.L., P.D.R., o P.U.C., sia quella parte del territorio comunale i cui strumenti attuativi sono in itinere e/o comunque già adottati dalla A.C."*

Come indicato nel documento "Relazione di fattibilità", cui si rimanda, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche nell'ambito territoriale di cui trattasi, risultano essere già approvate con piano attuativo, convenzionato con la Pubblica Amministrazione in data 28.05.1993 e successive modifiche in data 12.07.1995 ed in data 12.12.2006.

Per effetto della L. 98 del 9.08.2013 (c.d. "del fare"), ai sensi dell'articolo 30 comma 3 bis il termine di validità della convenzione in essere, viene prorogato dal 10.07.2015 al 10.07.2018.

6. VERIFICA DI COERENZA

6.1. PREMESSA

Il piano attuativo approvato e convenzionato, risulta coerente con quanto disciplinato dall'articolo 22 delle NTA del PRG, in cui, tra l'altro, si indicavano le superfici minime da destinare agli spazi pubblici di cui all'articolo 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come di seguito indicato:

"a) mq 4,50 di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);

b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune : religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq 15,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) mq 12,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della Legge 6/08/1967 n. 765), tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli",

per un totale complessivo di spazi pubblici per ogni abitante insediato di mq 34 mq, ampiamente superiore alla dotazione minima inderogabile di mq 18,00 di cui all'articolo 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 sopra citato.

6.2. LA VERIFICA DI COERENZA ESTERNA

La verifica di coerenza esterna verticale

Premesso che il contenuto della variante al primo stralcio del PDL residenziale "Terrarossa", (già approvato, convenzionato ed in fase di esecuzione), consta nella richiesta della ultimazione della edificazione degli edifici residenziali, con minor volumetria e carico urbanistico, della ultimazione delle OO.UU., con esecuzione di piccola struttura sportiva polivalente in luogo di pista di pattinaggio, si procede alla verifica della coerenza esterna tra gli obiettivi del piano e quelli contenuti negli strumenti di pianificazione territoriale (PIT e PTC).

La valutazione di coerenza esterna verticale, attiene l'analisi degli scenari e degli obiettivi generali del piano di cui trattasi, con gli analoghi scenari ed obiettivi generali degli atti di

programmazione generale, quali il P.I.T. ed il P.T.C..

Il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.), con valenza di Piano Paesaggistico, è stato approvato dalla Regione Toscana con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015.

Il PDL di cui trattasi, dovrà essere pertanto valutato alla luce di tale strumento territoriale della Regione Toscana, rilevandone la relativa coerenza.

I contenuti generali del PDL residenziale Terrarossa, posto all'interno di un sistema già urbanizzato e localizzato in ambito già antropizzato, sono essenzialmente finalizzati a:

- incrementare la dotazione di unità abitative nella località Terrarossa;
- incrementare la dotazione di spazi pubblici ed attrezzature pubbliche nella stessa località;
- potenziare il comparto sportivo limitrofo, tale da dare risposta ad esigenze scolastiche e della collettività;
- riqualificare il tessuto urbano anche mediante microinterventi quali aree di sosta, percorsi e spazi pedonali, percorsi ciclabili ecc.

trovano coerenza con il PIT della Regione Toscana, per quanto di seguito esposto e rilevato.

Dalla lettura del "Documento di Piano", allegato al PIT, si rileva che il territorio, lo si intende come " ... un essenziale patrimonio pubblico ove si integrano, sul piano esistenziale e funzionale, almeno due accezioni sostantive e mutuamente correlate. Quella di territorio come patrimonio ambientale, paesaggistico, economico e culturale della società toscana, e quella del territorio quale fattore costitutivo, appunto patrimoniale, del capitale sociale di cui dispone l'insieme di antichi, nuovi e potenziali cittadini della nostra realtà regionale."

Pertanto il territorio, a prescindere dalla titolarità dei suoli, costituito come sopra indicato sia nelle componenti fisiche che nelle sue componenti culturali e funzionali, " ... è comunque e pregiudizialmente patrimonio pubblico che pubblicamente e ai fini pubblici va custodito, mantenuto e tutelato nei fattori di qualità e riconoscibilità..." e quindi "... in funzione della tutela del suo valore e nei limiti ad essa intrinseci, che il territorio va reso capace di accogliere, sostenere e armonizzare la iniziativa e la progettualità degli operatori economici che, con il lavoro e con l'impresa, fondano o promuovono sul territorio le proprie aspettative di reddito e le proprie capacità di innovazione".

Ed è proprio sulla accoglienza che il PIT, costruisce una delle molteplici strategie nel governare il territorio, che si traduce " in disposizioni disciplinari generali in ordine alle tematiche dell'accoglienza del sistema urbano toscano, ... dell'offerta di residenza urbana..." .

Il PIT indica una concezione di territorio regionale come "... una visione della Toscana come città policentrica e dinamicamente reticolare ma permanente nella riconoscibilità dei centri e dei nodi urbani che la costituiscono...", quale "...tessuto urbano e periurbano integrato, ove borghi e città sono fonti reciproche di identità e funzionalità, di risorse e limitazioni...", tale da poter parlare di "città toscana".

E partendo proprio dal fatto che il territorio della regione Toscana lo si è pensato, a ragione, come "terra dei capoluoghi", e quindi come città policentrica, la stessa Regione, nella disciplina di Piano allegata al Pit, al fine di tutelare tale peculiarità del territorio "... contrasta con nettezza i processi di conurbazione e ... stimola e orienta le scelte delle amministrazioni locali a tale fine", sostenendo un impegno comune con le amministrazioni pubbliche della Regione Toscana, che dovranno perseguire " ... l'impegno che deve qualificare la pianificazione territoriale a contrastare i processi di saldatura interurbana e di urbanizzazione pervasiva delle campagne e dei territori aperti, tutelandone e consolidandone le specificità ambientali e paesaggistiche , insieme alla rete di "corridoi ecologici" che le caratterizzano nella varietà della loro ricchezza e vitalità vegetazionale e faunistica."

A tale fine, la strategia del PIT, detta " *gli orientamenti per la definizione degli obiettivi per la città toscana*", articolati in quattro punti.

Per la presente valutazione, si ritiene pertinente evidenziare il quarto orientamento per la definizione degli obiettivi della città toscana, che così dispone:

"4. Consolidare, ripristinare e incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e integrazione civile. Uno spazio pubblico ... come spazio sia costruito che non costruito... che combina e integra "pietra" e "verde" e che assume ... il proprio valore fondativo dello statuto della "città" ... che configuri la città come un insieme organico e dinamico di luoghi attrattivi e preordinati all'esercizio di una pluralità di pratiche di cittadinanza, ... di relazioni sociali ... di stimolo e sostegno a una fertile convivenza pluralistica e interculturale."

Al fine di concretizzare il concetto di "Toscana come città policentrica", la Regione Toscana perseguirà e promuoverà, in accordo con gli Enti Locali, una serie di obiettivi specifici che daranno corpo e sostanza all'intento di integrare e qualificare il concetto sopra indicato, ovvero la "Toscana come città policentrica".

Tra gli obiettivi specifici strategici per affermare e concretizzare il concetto di "Toscana come città policentrica", indicati nel Documento di Piano allegato al PIT, risulta esservi anche quello che viene titolato come *"La qualità della e nella "città toscana"."*

Tale obiettivo, non dovrà più basarsi sulla condizione di offrire buoni ed efficaci servizi, comunque essenziali, ma apportare a tali servizi capacità innovative e trainanti delle città che sapranno capaci di dare attrazione, anche ai semplici cittadini che, sia pur privi di una specifica missione professionale e/o imprenditoriale, possono sviluppare le proprie passioni ed esperienze di relazioni e comunicazione.

Ed è infatti con una creatività urbana che, laddove si manifesta e si accumula, conferisce un potere attrattivo ed una maggiore competitività della città. E non a caso che *"le città del mondo che più si sono organizzate per attrarre e sviluppare capacità e fantasie creative sono i luoghi che guidano la globalizzazione ... appunto luoghi della creatività"*.

La Regione Toscana, nella Disciplina di Piano allegata al PIT, nello statuto del territorio toscano, dopo avere individuato le invarianti strutturali, ne ha disposto le relative discipline, definendo i relativi obiettivi generali.

Si rileva che, per il caso di cui trattasi, nel Titolo II – Statuto del territorio toscano, all'articolo 6 comma 3, ha individuato anche la invariante III, quale *"il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali, definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio"*, procedendo poi, con l'articolo 9, alla *"Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"*.

In particolare, l'articolo 9 comma 1, rileva che *"Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano...omissis... da salvaguardare e valorizzare rispetto a possibili ulteriori compromissioni"*.

L'attuazione del PDL residenziale Terrarossa e relativa variante, che prevede una espansione edilizia residenziale in un contesto già antropizzato ed urbanizzato, può essere considerato come una trasformazione del territorio coerente con le disposizioni generali del PIT, in quanto intervento che rafforza l'identità della città policentrica, rispettoso dei morfotipi edilizi presenti sul territorio, offrendo attrattività attraverso la realizzazione di spazi di aggregazione sociale, ricreativa e sportiva.

Procediamo ora alla valutazione della variante al primo stralcio del PDL di cui trattasi, rispetto

all'attuale strumento della pianificazione territoriale della Provincia di Pistoia (PTC), come sotto articolato, rilevandone la relativa coerenza.

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pistoia fu approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 317 del 19.12.2002, ai sensi della L.R. n. 5/1995. Successivamente, è stata approvata la variante generale al PTC con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 123 del 21.04.2009, ai sensi della L.R. n. 1/2005.

I contenuti generali del PDL residenziale Terrarossa, trovano coerenza con il PTC della Provincia di Pistoia, per le ragioni che si espongono.

La disciplina di Piano del PTC, nella Parte III – La strategia dello sviluppo territoriale della provincia-, Titolo II -La strategia per la città e gli insediamenti urbani-, Capo II-La disciplina per le nuove urbanizzazioni-:

all'articolo 60 – caratteri generali-, comma 4 – Prescrizioni di carattere generale, lettera e), così dispone:

"e) nella localizzazione delle previsioni di sviluppo del tessuto insediativo urbano deve essere contrastata l'affermazione della città diffusa e degli agglomerati lungo le strade, e perseguito il completamento e la ricucitura degli insediamenti esistenti."

all'articolo 61 – Aree per nuove urbanizzazioni residenziali o miste-, comma 3 – Indirizzi- lettera a), terzo trattino, così dispone:

"prevedere adeguati parcheggi pubblici e di pertinenza degli edifici, estese aree a verde ... e favorire la riqualificazione dei tessuti esistenti e la loro integrazione con le nuove previsioni;"

Il PDL residenziale terrarossa e relativa variante, che persegue l'obiettivo generale di aumentare la dotazione di unità abitative nella località "Terrarossa" e nel contempo incrementare la dotazione di spazi pubblici ed attrezzature pubbliche, risulta essere coerente con la prescrizione generale dettata dall'articolo 60 comma 4 lettera e), e con gli indirizzi contenuti nell'articolo 61 comma 3 terzo trattino della Disciplina di Piano del PTC sopra richiamata.

Si rileva infatti che il completamento della edificazione di un PDL in itinere, localizza tale edificazione in un contesto già urbanizzato ed all'interno di un sistema insediativo, in aderenza ad un sistema già edificato, evitando pertanto espansioni edilizie che possono integrare il concetto della "città diffusa".

Infine si rileva che la disciplina di Piano del PTC, nella Parte III – La strategia dello sviluppo territoriale della provincia-, Titolo II -La strategia per la città e gli insediamenti urbani-, Capo III-Le caratteristiche dimensionali del sistema insediativo-:

all'articolo 68 – il dimensionamento degli spazi per le attrezzature e i servizi-, comma 3 – Direttive, lettera c), così dispone:

"c) per quanto riguarda gli spazi ed attrezzature a standard di cui al D.M. 1444/68, deve essere perseguito il progressivo raggiungimento di uno standard di 24 mq/ab, con un opportuno potenziamento delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico ..."

Anche per quanto riguarda per la direttiva sopra indicata dalla disciplina del PTC, il PDL residenziale Terrarossa, prevede la esecuzione di spazi pubblici in ragione di 34 mq/ab, superiore sia allo standard minimo richiesto dal DM 1444/1968, stabilito in 18 mq/ab, sia al parametro indicato nella Disciplina di Piano della PTC, e stabilito in 24 mq/ab.

La variante al primo stralcio, a ben vedere, prevede spazi pubblici della consistenza complessiva di mq 8.064,85 a fronte di n. 216 abitanti insediabili, determinando pertanto una superficie di spazio pubblico ad abitante insediabile di mq 37,33, più del doppio rispetto a quanto previsto dal sopra richiamato DM 1444/1968.

La verifica di coerenza esterna orizzontale

La valutazione di coerenza esterna orizzontale, attiene l'analisi degli scenari e degli obiettivi generali del piano di cui trattasi, con gli analoghi scenari ed obiettivi generali di altri atti di programmazione settoriale.

In base a tale definizione, il PDL residenziale "Terrarossa", a seguito di opportune verifiche, si rileva che non vi sono piani settoriali di pari livello significativi in merito agli obiettivi generali del piano di cui trattasi.

6.3. LA VERIFICA DI COERENZA INTERNA

La verifica di coerenza interna verticale

Dalla indicazione dei contenuti del PDL residenziale "Terrarossa" e della presente variante, quali obiettivi generali e specifici del piano stesso, già precedentemente indicati nel paragrafo 3 e 4, si rileva una sostanziale coerenza interna verticale di tali contenuti, sia con gli obiettivi generali e specifici contenuti nello strumento di pianificazione territoriale (PS) del Comune di Buggiano, sia con gli obiettivi generali e specifici contenuti nello strumento della pianificazione urbanistica (RU) del Comune di Buggiano.

In particolare l'incremento della dotazione di spazi pubblici e di attrezzature pubbliche previste nel PDL e successiva variante, attraverso la esecuzione di area a parcheggio, della consistenza di mq 2.702,03, e di realizzazione di area a verde pubblico, della consistenza di mq 5.362,82, nella località di Terrarossa, risulta essere pienamente coerente con gli obiettivi generali del PS, in cui si intende incrementare il sistema delle attrezzature pubbliche, con particolare riferimento alle aree da destinare a verde ed a parcheggio, così come indicato dall'articolo 78 delle NTA del PS (**Allegato 8**).

Inoltre, tale spazio pubblico da destinare a verde, sarà attrezzato allo sport, attraverso la esecuzione di una piccola struttura polivalente, che, essendo proprio limitrofa al comparto sportivo della frazione di S. Maria, ne consolida di fatto la sua potenzialità, così come espressamente indicato dall'articolo 78 delle NTA del PS (**Allegato 8**).

I contenuti del PDL e della presente variante, sono infine aderenti agli obiettivi specifici del PS, atteso che, gli interventi previsti dal PDL e della presente variante, andranno a determinare, il potenziamento della attuale struttura sportiva, in grado di soddisfare le esigenze sia scolastiche che dei gruppi sportivi locali, l'incremento di attrezzature di interesse pubblico, con particolare riferimento alle aree da destinare a verde ed a parcheggio, e nel contempo, sviluppare i sistemi alternativi della mobilità, attraverso la esecuzione di pista ciclabile, quale alternativa all'uso dell'auto, così come indicato dall'articolo 80 lettera c) punto 3 delle NTA del PS (**Allegato 9**).

Valutata tale coerenza tra il PDL e relativa variante ed il PS, il successivo strumento della pianificazione urbanistica del Comune di Buggiano (RU), ha di fatto assorbito tale coerenza, indicando che le trasformazioni all'interno di quell'ambito territoriale, fossero attuate nel rispetto della convenzione stipulata con la P.A., come da articolo 37.2 lettera b) (**Allegato 4**) delle NTA del RU del Comune di Buggiano.

La verifica di coerenza interna orizzontale ed i risultati attesi

L'obiettivo specifico del PDL, è quello di riqualificare il tessuto attraverso la individuazione di aree per il soddisfacimento degli standards e dei servizi di base e con interventi per la esecuzione di spazi di aggregazione sociale quali, piazze, spazi pedonali, aree a verde, espressamente indicato dallo strumento della pianificazione territoriale, come da articolo 102 comma 4 della

NTA del PS (Allegato 10).

Dagli elaborati grafici allegati, è possibile rilevare che il PDL e relativa variante, promuove proprio gli interventi auspicati dal PS, individuando una importante area a verde, peraltro attrezzata per lo sport con piccola struttura sportiva polivalente, della consistenza di mq 5.362,82 facilmente accessibile attraverso un percorso ciclo-pedonale, con possibilità di parcheggio, attiguo all'area a verde pubblico.

I risultati attesi dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del PDL e relativa variante, sono volti ad incrementare la dotazione degli standard pubblici della località "Terrarossa", con una nuova area a verde attrezzata al gioco ed allo sport, tale da promuovere la vita di relazione attraverso questo nuovo punto di aggregazione sociale.

L'area infatti sarà attrezzata anche con un piccolo punto di ristoro, che oltre ad offrire un piccolo servizio, incentiverà anche la relazione tra gli avventori.

Infine la piccola struttura sportiva polivalente, costituisce una importante aspettativa per soddisfare alcune esigenze della collettività, ed il cui utilizzo, dovrà soddisfare anche talune esigenze scolastiche e di gruppi sportivi locali.

La struttura sportiva, sarà attuata attraverso n. 4 step, tutti autonomi e costituenti, di fatto, uno stato di avanzamento dei lavori dell'intera struttura. Ciò che comunque preme rilevare è che a conclusione di ogni step, la struttura sportiva sarà fruibile dalla collettività.

Infatti:

con il primo step infatti sarà attrezzata l'area a verde con la esecuzione di una "base" dell'area sportiva, già fruibile per varie attività sportive;

con il secondo step, la suddetta area sarà integrata con il punto ristoro tipo chiosco;

con il terzo step, saranno realizzati gli spogliatoi funzionali alla struttura sportiva;

con il quarto step, sarà operata la copertura della struttura sportiva.

I primi tre step, come sopra sinteticamente descritti, saranno eseguiti dal lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione, mentre il quarto step sarà eseguita dalla Amministrazione Comunale, come meglio disciplinato nello schema di convenzione allegato alla presente richiesta.

I risultati attesi con l'attuazione variante al primo stralcio PDL residenziale terrarossa., risultano essere coerenti e coincidenti con quanto già indicato dal Piano strutturale del Comune di Buggiano.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

ESTRATTO DA GOOGLE MAPS








ESTRATTO TAVOLA "B 27" **del PS del Comune di Buggiano**

- I SISTEMI INSEDIATIVI -

LEGENDA


SISTEMI INSEDIATIVI

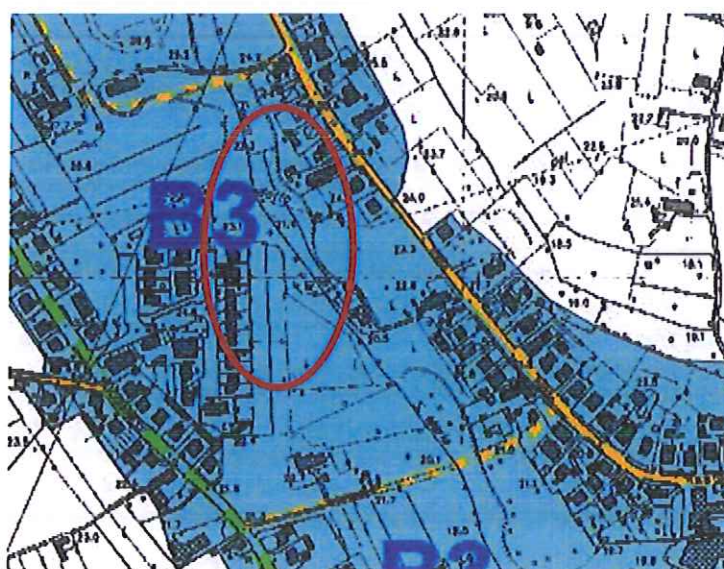
-  B1 - SUB-SISTEMA DEI CENTRI STORICI E DEI BORCHI MINORI DELLA COLPINA
-  B2 - SUB-SISTEMA DEL CAPOLUOGO COMUNALE
-  B2/A - SUB-SISTEMA PERIFERICO AL CAPOLUOGO
-  B3 - SUB-SISTEMA DEI NUCLEI DI RECENTE FORMAZIONE
-  B4 - SUB-SISTEMA DELLA PRODUZIONE

RETE VIARIA

- VIABILITÀ DI INTERESSE NAZIONALE E REGIONALE**
 -  GRANDI DIRETTRICI NAZIONALI
 -  VIABILITÀ PRIMARIA ESISTENTE
 -  VIABILITÀ PRIMARIA DI PROGETTO
 -  CASELLO AUTOSTRADALE DI PROGETTO
- VIABILITÀ A SUPPORTO DEI SISTEMI LOCALI**
 -  VIABILITÀ DI INTERESSE PROVINCIALE ESISTENTE
 -  VIABILITÀ DI INTERESSE PROVINCIALE CON ADEGUAMENTO STRADALE
 -  VIABILITÀ DI INTERESSE LOCALE ESISTENTE
 -  VIABILITÀ DI INTERESSE LOCALE DI PROGETTO









RETE FERROVIARIA:

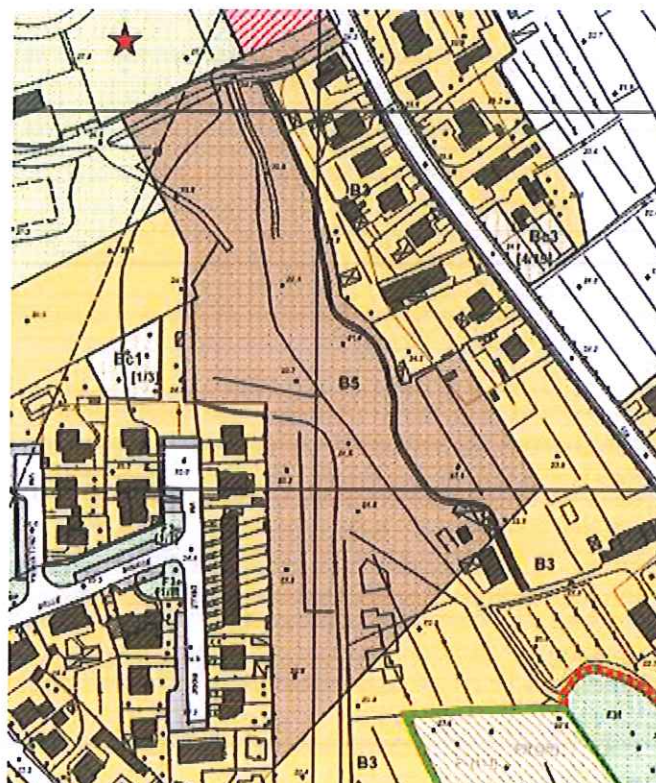
-  FERROVIA
-  STAZIONE ESISTENTE
-  LIMITE DI COMUNE



ESTRATTO TAVOLA "A6" del RU del Comune di Buggiano

Zona B - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale

	Sottozona B0	- Zone edificate di interesse storico
	Sottozona B1	- Zone edificate di interesse ambientale
	Sottozona B2	- Zone edificate con impianto urbano consolidato e riconoscibile
	Sottozona B3	- Zone edificate con impianto urbano labile
	Sottozona B4	- Zone edificate con piani attuativi di iniziativa pubblica (P.E.E.P.)
	Sottozona B5	- Zone edificate con piani attuativi di iniziativa privata (P.D.L., P.D.R., P.U.C.)
	Sottozona B6	- Zone edificate in contesti urbani produttivi
	Sottozona B.c.	- Zone edificate di completamento



Articolo 37 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente

Art. 37. La sottozona "B5"

37.1. Definizione

La sottozona "B5", individua sia quella parte del territorio comunale edificata e/o oggetto di recupero, attraverso la attuazione P.D.L., P.D.R. o P.U.C., sia quella parte del territorio comunale i cui strumenti attuativi sono in itinere e/o comunque già adottati dalla A.C. Tali strumenti attuativi risultano avere la prevalente destinazione residenziale.

Più in particolare, la sottozona "B5" individua gli ambiti territoriali di cui alle schede n. 1, 2,3,4,6,7,9 e 10 allegate al P.S. Con la scheda n. 10, la sottozona B5 perimetra pertanto anche l'ambito del PDR degli immobili del centro storico di Borgo (Piazza Mercato Bestiame ed aree limitrofe), quale punto 6 della scheda n. 10 del P.S. e l'ambito del "Piano di recupero del complesso ex Monastero di Santa Scolastica nella frazione di Buggiano Castello", quale punto 7 della scheda n. 10 del P.S.

La sottozona "B5", è assoggettata ai soli interventi di recupero del P.E.E. ed a quelli previsti nei piani attuativi, come di seguito specificato.

37.2. Prescrizioni di carattere generale

Al fine di favorire il corretto recupero e la riqualificazione del P.E.E. e del P.U., valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- a) Tutti gli interventi edilizi ammissibili sul P.E.E., ubicato all'interno della sottozona "B5", dovranno rispettare le presenti prescrizioni di carattere generale, nonché quanto successivamente indicato ai punti 37.3 e 37.4;
- b) Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici ed i parametri urbanistici indicati nello strumento attuativo, nel pieno rispetto della convenzione stipulata con la P.A.;
- c) sono ammessi i soli interventi edilizi disciplinati dallo strumento attuativo, salvo quanto successivamente disposto nelle lettere d) ed e);
- d) non è ammessa la esecuzione di nuovi volumi pertinenziali di cui ai precedenti artt 21 e 22;
- e) Negli edifici ubicati all'interno della sottozona "B5" è vietato il rialzamento della quota della copertura. Tale quota potrà essere modificata solo per il maggior spessore dovuto all'inserimento di strati isolanti di impermeabilizzazione e di ventilazione, nonché il consolidamento strutturale ai fini dell'adeguamento alla normativa antisismica, che comunque non ecceda cm 20;
- f) Le destinazioni d'uso ammesse nella presente sottozona "B5", sono quelle indicate nel piano attuativo.
- g) In deroga a quanto sopra disposto nelle precedenti lettere, è data facoltà di inoltrare variante al piano attuativo per la applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi regolati dal presente RU, per l'ammissibilità di volumi pertinenziali o di altre pertinenze di cui agli artt. 21 e 22 del presente RU, che possano determinare altezze eccedenti la limitazione della precedente lettera e), o per altre destinazioni d'uso, diverse da quelle indicate nel piano attuativo, la cui approvazione è comunque demandata alla A.C. (48) (52)

37.3. Interventi ammessi

37.3.1. Gli interventi edilizi ammessi sul P.E.E. all'interno della sottozona "B5", sono quelli indicati nel piano attuativo, cui si rimanda, salvo quanto disposto dalla lettera g) dell'art.37.2. Limitatamente al previsto P.D.R. degli immobili posti nel centro storico di Borgo (Piazza Mercato Bestiame ed aree limitrofe), si stabilisce in Mc 6.000, il dimensionamento massimo per la esecuzione di nuovi edifici,

quale previgente dimensionamento attribuito dalle NTA del PRG, così suddivisi: Mc 4.500 per nuovi edifici residenziali, commerciali e terziari; Mc 1.500 (Mq 500 di Sul) per nuove strutture sportive di interesse comune e generale. Il suddetto PDR, indicato con la sigla B5 scheda 10.6., non determina consumo sul dimensionamento previsto dall'art. 100 delle N.T.A. del P.S., in quanto recupera un dimensionamento già assegnato dal previgente PRG. Per l'attuazione del PDR, di iniziativa pubblica e/o privata, risultano vincolanti le seguenti prescrizioni: (48) (52)

- ubicazione di nuovi edifici residenziali, commerciali e terziari a Nord della strada via caduti di tutte le guerre;
- ubicazione di nuove strutture sportive di interesse comune e generale, ad Ovest della strada via caduti di tutte le guerre;
- normativa di dettaglio per il recupero di tutto il P.E.E. posto su Piazza Mercato Bestiame;
- H max 7,50 ml; Sup min netta abit. \geq mq 60; Rc Max 40%.

37.4. Destinazioni d'uso

37.4.1. Le destinazioni d'uso ammesse sul P.E.E. all'interno della sottozona "B5" sono quelle indicate nel piano attuativo, cui si rimanda, salvo quanto disposto dalla lettera g) dell'art.37.2. (48) (52)

Articolo 21 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente

Art. 21. Nuovi volumi pertinenziali

21.1. Sono volumi posti all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio e sono destinati in modo durevole al servizio o ad ornamento del medesimo edificio.

21.2. Si dicono tali: le autorimesse, le cantine, i locali esterni al fabbricato principale con destinazioni accessorie, i locali di deposito e ricovero attrezzi, i locali di sgombero, annessi agricoli, stalle, annessi per il ricovero di animali etc.

21.3. Per ogni unità abitativa, esistente e/o di progetto, è ammessa la esecuzione di volumi pertinenziali sotto individuati, quando ammessi nelle varie zone, in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici, sino alla consistenza max di seguito indicata, (tra esistente e di progetto), in cui siano computate anche eventuali superfici analoghe già esistenti, quando siano rispettate le seguenti condizioni: (33)

a) Autorimessa:

- consistenza max = ≤ 40 mq di superficie netta per ogni unità abitativa; (33) (35)
- H max = \leq mt 2,40
- deposito in Comune, unitamente alla D.I.A., di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale, il proprietario o chi ne abbia titolo, si impegna a: 1) non modificare la destinazione d'uso della autorimessa; 2) non alienare separatamente la nuova autorimessa dal fabbricato principale, al quale è legata da vincolo pertinenziale.

b) Ripostigli esterni per deposito attrezzi da lavoro

- consistenza max = ≤ 6 mq; (33)
- H max = \leq mt 2,40 (36)
- Caratteristiche: manufatti in legno
- N max = 1 per ogni unità abitativa.

c) Piccole serre da giardino

- consistenza max = ≤ 10 mq; (33)
- H max = \leq mt 2,40 (36)
- Caratteristiche: strutture leggere (legno o ferro) che consenta il massimo passaggio della luce in ogni sua parte;
- N max = 1 per ogni unità abitativa.

d) Ricovero per animali domestici e/o altri animali di piccola taglia (cuccia per il cane, voliere ecc.)

- consistenza max = ≤ 4 mq; (33)
- H max = \leq mt 2,00
- Caratteristiche: strutture leggere (legno o ferro).
- N max = 2 per ogni unità abitativa.

21.4. I volumi pertinenziali di cui alle lettere b), c) e d), nel rispetto delle condizioni sopra indicate, dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo, ovvero appoggiati a piccoli plinti in corrispondenza degli angoli o su piccola platea in calcestruzzo. Tali volumi potranno essere collocati a non meno di ml 3.00 sia dal confine di proprietà che dai fabbricati esistenti, oppure in aderenza a fabbricati esistenti, posti anche sul confine di proprietà, senza la necessità di convenzione con il confinante.

21.5. Al fine del riordino delle aree di pertinenza degli edifici, per tutti i manufatti di servizio esistenti ed oggetto di condono edilizio, costruiti in modo causale e con materiali atipici, è possibile effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di sostituzione edilizia (SE). Nella ricostruzione, al fine di un corretto recupero tipologico, dovranno essere di norma seguite le seguenti indicazioni:

Articolo 22 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente

Art. 22. Altre tipologie di pertinenze

22.1. Le sotto elencate tipologie di pertinenze poste all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio ed anch'esse destinate in modo durevole al servizio o ad ornamento del medesimo edificio, si differenziano da quelle individuate nel precedente art., unicamente perché, ai fini delle presenti N.T.A. e nel rispetto di quanto successivamente disposto al comma 22.3, non determinano volume urbanistico.

22.2. Si dicono tali: le verande e/o logge e/o porticati e/o tettoie, di superficie inferiore o uguale a mq 30,00, le tettoie per il ricovero della legna, i pergolati, i forni ed i barbecue. (17)

22.3. Per ogni unità abitativa, esistente e/o di progetto, è ammessa la esecuzione delle pertinenze sotto individuate, quando ammesse nelle varie zone, in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici, sino alla consistenza max di seguito indicata, (tra esistente e di progetto), in cui siano computate anche eventuali superfici analoghe già esistenti, ove siano rispettate le seguenti condizioni: (34)

a) Verande e/o logge e/o porticati e/o tettoie: (17)

- consistenza max ≤ 30 mq di superficie totale per ogni unità abitativa. Tale consistenza può essere destinata per intero o per quota parte a verande, logge, porticati, tettoie. La sommatoria delle superfici a verande e/o logge e/o porticati e/o tettoie, non dovrà eccedere mq 30 per ogni unità abitativa. (34)
- H max < mt 2,70 nel caso di coperture piane;
- H max in gronda (sotto trave nel caso di struttura lignea) < mt 2,40 nel caso di copertura a falda (37)

b) Tettoie per il ricovero della legna:

- consistenza max $6 \leq$ mq; (34)
- H max $= \leq$ mt 2,40 (36)
- Caratteristiche: manufatti in legno
- N max = 1 per ogni unità abitativa.

c) Pergolati:

- consistenza max $30 \leq$ mq; (34)
- H max < mt 2,70 nel caso di strutture piane;
- H max in gronda (sotto trave nel caso di struttura lignea) < mt 2,40 nel caso di strutture in pendenza (37)
- Caratteristiche: strutture leggere (legno o ferro) con struttura di copertura costituita in legno (travi e travicelli) o ferro (grigliato), con sovrastante piante rampicanti o copertura di tipo mobile e non rigido.
- N max = 1 per ogni unità abitativa.

d) Forni e/o barbecue:

- consistenza max $4 \leq$ mq; (34)
- H max $= \leq$ mt 2,40 (punto di inizio canna fumaria)
- Caratteristiche: struttura in muratura, oppure prefabbricati, quando ammessi;
- N max = 1 per ogni unità abitativa.

22.4. Le pertinenze di cui alle lettere b) e c), nel rispetto delle condizioni sopra indicate, dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo, ovvero appoggiati a piccoli plinti in corrispondenza degli angoli o su piccola platea in calcestruzzo. Le pertinenze di cui alle lettere a), b) e c), potranno essere collocate a non meno di ml 3.00 sia dal confine di proprietà che dai fabbricati esistenti, oppure in aderenza a fabbricati esistenti, posti anche sul confine di proprietà, senza la necessità di convenzione con il confinante.

22.5. Le pertinenze di cui al presente articolo, eseguite in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici, non potranno mutare la loro destinazione d'uso.

22.6. Quando le superfici di cui sopra superano le limitazioni sopra indicate, nel computo della superficie (e del volume, ove ricorrente), dovrà essere conteggiata la superficie in eccedenza a tale limitazione.

PDL Residenziale Terrarossa- Tabella dimensionamento PRIMO STRALCIO					
Stralcio n. 1 - UNITA' DI INTERVENTO N.1				NOTE	
LOTTO	Primo stralcio PDL APPROVATO	Primo stralcio PDL ESEGUITO	Primo stralcio PDL VARIANTE	Nella unità di intervento n. 1, già eseguita, non vi è alcuna modifica volumetrica tra quanto già approvato e quanto oggi proposto	
2	Mc 1.656,75	Mc 1.639,45	Mc 1.656,75		
3	Mc 3.512,97	Mc 3.502,92	Mc 3.512,97		
Sommano	Mc 5.169,72	Mc 5.142,37	Mc 5.169,72		
Stralcio n. 1 - UNITA' DI INTERVENTO N.2				NOTE	
LOTTO	Primo stralcio PDL APPROVATO	Primo stralcio PDL ESEGUITO	Primo stralcio PDL VARIANTE	Nella unità di intervento n. 2 vi è una riduzione volumetrica tra primo stralcio PDL approvato e Variante a primo stralcio PDL di Mc 3.791,50 come di seguito indicato:	
1	Mc 11.832,63	Mc /	lotto		
			1a	Mc 450	
			1b	Mc 420	
			1c	Mc 420	
			1d	Mc 420	
			1e	Mc 420	
			1f	Mc 1800	
			1g	Mc 1800	
			1h	Mc 1800	
4	Mc 1.488,87	Mc /	1	Mc 7.530,00	
Sommano	Mc 13.321,50	Mc /	4	Mc 2.000,00	
				Mc 9.530,00	
Stralcio n. 1 -UNITA' DI INTERVENTO n.3				NOTE	
LOTTO	PDL APPROVATO	PDL ESEGUITO	VARIANTE PDL	Nella unità di intervento n.3 non vi è alcuna modifica volumetrica tra quanto già approvato e quanto oggi proposto	
5	Mc 2.572,47	Mc /	Mc 2.572,47		
TOTALE STRALCIO N. 1				NOTE	
(UNITA' DI INTERVENTO n.1 + UNITA' DI INTERVENTO n.2 + UNITA' DI INTERVENTO n.3)					
LOTTI	PDL APPROVATO	PDL ESEGUITO	VARIANTE PDL		
n.5	Mc 21.063,69	Mc 5.142,37	Mc 17.272,19		
DETERMINAZIONE STRANDARD URBANISTICI (Mc 17.272,19/80 = 215,94 arrotondato a 216)					
Minimi richiesti da art 22 delle NTA del PRG				Standard variante primo stralcio del PDL	
a) Aree per istruzione	Mc 4,50	x	216	=	Mc 972,00
b) Aree per attrezzat. Int. Coll.	Mc 2,00	x	216	=	Mc 432,00
c) spazi a verde pubblico attrezzato	Mc 15,00	x	216	=	Mc 3.240,00
a) + b) + c)	Mc 21,50	x	216	=	Mc 4.644
d) Parcheggi pubblici	Mc 12,50	x	216	=	Mc 2.700,00
				d) Mc 2702,03 > Mc 2.700 (vedi Tav. 10)	

Estratto articolo 78 delle NTA del PS del Comune di Buggiano

Art. 78 CARATTERI GENERALI : OBIETTIVI E PRESCRIZIONI

1. Oltre agli obiettivi di carattere generale già indicati nell'art. 2, il P.S., per i sistemi insediativi, persegue i seguenti obiettivi generali:

- mantenere e rafforzare il polo del sistema insediativo del Capoluogo di Borgo a Buggiano, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;
- promuovere la tutela dei complessi edilizi e dei beni di interesse storico ed architettonico, posti all'interno dei sistemi insediativi;
- qualificare ed incrementare il sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, con particolare riferimento alle aree da destinare a verde, a parco urbano ed a parcheggio;
- incentivare e privilegiare il recupero del p.e.e.;
- incentivare ed agevolare la esecuzione di parcheggi privati;
- migliorare e connotare le aree di frangia per definire i limiti dello spazio urbanizzato;
- favorire il recupero e la riorganizzazione delle infrastrutture esistenti;
- consolidare il sistema produttivo attraverso l'azione prioritaria di riqualificazione e potenziamento del comparto produttivo esistenti posti nella frazione di Pittini e in località l'Aquila;
- riqualificare ed adeguare le aree attigue al polo scolastico del Capoluogo;
- consolidare e potenziare il comparto sportivo posto nella frazione di S.Maria;
- assegnare la nuova disponibilità edificatoria tenendo conto delle esigenze del pubblico e del privato, e più in particolare, nuovi impieghi di suolo dovranno comunque garantire:
 - a) una dotazione idrica procapite di circa lit. 100/ab die;
 - b) la depurazione e difesa del suolo da forme di inquinamento;
 - c) la messa in sicurezza da esondazioni e frane;
 - d) lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - e) la presenza o la realizzazione delle infrastrutture che consentiranno la tutela delle risorse essenziali del territorio.

2. Al fine di perseguire gli obiettivi di cui sopra, il P.S., detta le seguenti prescrizioni:

- subordinare la crescita degli abitanti alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali;
- contrastare l'affermazione della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade;
- commisurare le aree di espansione alla attività edilizia ed alle dinamiche demografiche più recenti, privilegiando la soddisfazione della domanda abitativa, attraverso il recupero dei centri storici, la riqualificazione ed il consolidamento dell'esistente, la ristrutturazione urbanistica ed il riempimento dei vuoti sul tessuto urbano.

3. Oltre agli obiettivi di cui sopra ed a quelli contenuti nell'art. 2, il P.S. persegue nel sistema insediativo, gli obiettivi specifici indicati di seguito, articolati per subsistema territoriale, in relazione alle diverse caratteristiche che gli insediamenti assumono nelle diverse aree del Comune.

Estratto articolo 80 delle NTA del PS del Comune di Buggiano

IL SISTEMA INSEDIATIVO DELLA PIANURA

Art. 80 IL SISTEMA INSEDIATIVO DELLA PIANURA

A) ...omissis...

B) ...omissis...

C) **I nuclei di recente formazione della pianura.**

1. ...omissis...

2. ...omissis...

3. Obiettivi. Per questo sistema insediativo, oltre agli obiettivi di carattere generale, indicati nell'articolo 2 e nell'articolo 78, il P.S. persegue i seguenti obiettivi specifici:

- il potenziamento del sistema delle attività terziarie a servizio della residenza ed un'equilibrata distribuzione dei servizi di interesse collettivo finalizzata alla riduzione delle esigenze di mobilità, favorendo nel contempo il trasferimento di attività artigianali e/o industriali incompatibili in questo sistema insediativo;
- la riqualificazione formale e tipologica dell' edificato recente, avvenga tramite la riorganizzazione ed il limitato incremento dei tipi edilizi, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e funzionale, anche con demolizione e ricostruzione;
- la salvaguardia dei varchi inedificabili per bloccare lo sviluppo lineare e la tendenza alla "saldatura tra filamenti" edificati lungo il tracciato viario;
- la programmazione di estese aree a verde (parchi) quali elementi di saldatura tra l'ambiente urbano e quello naturale-agricolo;
- la riorganizzazione e il completamento del sistema viario urbano con la creazione di nuovi tratti che, agendo in supporto alle nuove previsioni di insediamenti residenziali ed attrezzature pubbliche, facilitino il collegamento tra le aree residenziali riducendo la mobilità, nella direttrice est-ovest;
- soddisfacimento del fabbisogno edilizio attraverso modelli urbanistici che superino i limiti di una pianificazione basata su parametri ed indici normativi, spesso riconducibili a criteri volumetrici;
- potenziamento della attuale struttura sportiva, in grado di soddisfare le esigenze sia scolastiche che dei gruppi sportivi locali;
- riqualificazione delle aree limitrofe ai corsi d'acqua;
- qualificare ed incrementare il sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, con particolare riferimento alle aree da destinare a verde, a parco urbano ed a parcheggio;
- riqualificazione del tessuto urbano anche mediante microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la viabilità urbana e ad attenuare i disagi della mobilità;
- agevolare ed incentivare la esecuzione di parcheggi privati;
- sviluppare sistemi alternativi di mobilità, attivabili con la creazione di piste ciclabili, percorsi pedonali, con l'obiettivo di garantire la transitabilità a piedi o in bicicletta in sicurezza e come alternativa reale all'uso dell'auto;
- incentivare e privilegiare il recupero del p.e.e.;

Estratto articolo 102 delle NTA del PS del Comune di Buggiano

Art. 102 U.T.O.E. N. 1 "IL CAPOLUOGO COMUNALE"

1. Descrizione. Questa U.T.O.E., come sopra denominata, è individuata nella Tav. B31 del P.S. Tale U.T.O.E., corrisponde ad un'area centrale del territorio comunale ad alta densità abitativa, su cui insiste il Capoluogo di Borgo a Buggiano e la sua immediata periferia, dislocata principalmente a Sud, nella frazione di S.Maria.

2. Svolge principalmente funzione di presidio abitativo, commerciale, amministrativo, sportivo, scolastico e turistico.

3. Le caratteristiche peculiari sono:

- gli edifici storici, le strade e le piazze del Capoluogo;
- gli edifici destinati ai servizi amministrativi ed al culto;
- l'area scolastica e la palestra;
- l'area del Castello di Bellavista;
- l'area P.E.E.P. di S.Maria;
- l'area sportiva di S.Maria con i campi di calcio del "Bonelli" e del "Benedetti".

4. Gli obiettivi prioritari che il P.S. persegue all'interno dell'U.T.O.E. n. 1 sono:

- il recupero del p.e.e., al fine di tutelare i complessi edilizi ed i beni di interesse storico ed architettonico, posti all'interno del centro storico del Capoluogo di Borgo a Buggiano;
- il recupero del p.e.e., di recente formazione, al fine di contenere il consumo del suolo da una parte, e consentire la riqualificazione tipologico edilizia dall'altra;
- il rafforzamento della identità del sistema insediativo del Capoluogo di Borgo a Buggiano, con il potenziamento della attività amministrativa pubblica, della attività commerciali e di servizio alla residenza, favorendo il trasferimento di attività artigianali e/o industriali;
- qualificare ed incrementare il sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, con la realizzazione di aree da destinare a verde pubblico ed a parco urbano, quali elementi di saldatura tra l'ambiente urbano e quello naturale-agricolo, con particolare riferimento all'area limitrofa al torrente Cessana ed in prossimità della Villa di Bellavista;
- riqualificazione del tessuto urbano anche mediante microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la viabilità urbana e ad attenuare i disagi della mobilità, con particolare riferimento alle aree limitrofe al polo scolastico del Capoluogo ed alla stazione ferroviaria;
- la riqualificazione tipologica dell'edificato recente, anche attraverso una riorganizzazione dell'edificato e mediante interventi di ristrutturazione urbanistica;
- tutela della funzione produttiva-agricola e paesaggistica del corridoio ambientale, collocato tra l'emergenza ambientale di Torricchio e quella storica del complesso monumentale di Bellavista, favorendo nel contempo il sostegno e la permanenza dell'agricoltura tradizionale di pianura, come componente strutturale del paesaggio;
- la riorganizzazione e il completamento del sistema viario urbano con la creazione di nuovi tratti che, agendo in supporto alle nuove previsioni di insediamenti residenziali ed attrezzature pubbliche, facilitino il collegamento tra le aree residenziali riducendo la mobilità, nella direttrice est-ovest;
- potenziamento della attuale struttura sportiva, in grado di soddisfare le esigenze sia scolastiche che dei gruppi sportivi locali.

5. ... omissis...



