

ALL. C

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**

**CONTENUTI DELLA VARIANTE  
AL PRIMO STRALCIO  
DEL PDL RESIDENZIALE TERRAROSSA**  
con la indicazione degli elementi richiesti  
dall' art. 109 co.1 della L.R. n. 65 del 10.11.2014

**OTTOBRE 2017**



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



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

## **CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE TERRAROSSA**

### **INDICE**

#### **1. PREMESSA**

- 1.1.OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE TERRAROSSA
- 1.2.LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE
- 1.3.INQUADRAMENTO CATASTALE
- 1.4.INQUADRAMENTO URBANISTICO

#### **2. LA INDIVIDUAZIONE PROGETTUALE DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. a)**

- 2.1.LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- 2.2.LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

#### **3. L'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO COMPLESSIVO DELL'AREA DI INTERVENTO CON SPECIFICHE INDICAZIONI RELATIVE AI PROSPETTI LUNGO LE STRADE E PIAZZE (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. b)**

- 3.1.SPECIFICHE INDICAZIONI RELATIVE AI PROSPETTI LUNGO LE STRADE E LE PIAZZE

#### **4. LA LOCALIZZAZIONE DEGLI SPAZI RISERVATI AD OPERE O IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO, IVI COMPRESA LA LOCALIZZAZIONE DELLE AREE NECESSARIE PER INTEGRARE LA FUNZIONALITA' DELLE MEDESIME OPERE (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. c)**

- 4.1.LOCALIZZAZIONE DEGLI SPAZI RISERVATI AD OPERE O IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO
- 4.2.LOCALIZZAZIONE DELLE AREE NECESSARIE PER INTEGRARE LA FUNZIONALITA' DELLE MEDESIME OPERE

5. **LA INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI O PARTI DI ESSI OGGETTO DI RECUPERO E RIUSO, CON L'INDICAZIONE DELLE SPECIFICHE CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE, NONCHE' L'INDICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE PER I NUOVI FABBRICATI DERIVANTI DA INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE O DA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. d)**
  - 5.1.LA INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI O PARTI DI ESSI OGGETTO DI RECUPERO E RIUSO, CON L'INDICAZIONE DELLE SPECIFICHE CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE
  - 5.2.LA INDICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE PER I NUOVI FABBRICATI DERIVANTI DA INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE
  - 5.3.LA INDICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE PER I NUOVI FABBRICATI DERIVANTI DA INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
6. **LA SUDDIVISIONE DEL PIANO IN PIU' UNITA' DI INTERVENTO TRA LORO FUNZIONALMENTE COORDINATE (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. e)**
  - 6.1.LA LOCALIZZAZIONE DELL'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N.1
  - 6.2.LA LOCALIZZAZIONE DELL'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N.2
  - 6.3.LA LOCALIZZAZIONE DELL'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N.3
7. **LA INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI DELLE EVENTUALI PROPRIETA' DA ESPROPRIARE O DA VINCOLARE SECONDO LE PROCEDURE E MODALITA' PREVISTE DALLE LEGGI STATALI E DALL'ARTICOLO 108 DELLA L.R. N. 65 DEL 10.11.2014 (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. f)**
8. **RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLA VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE TERRAROSSA (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. g)**
  - 8.1.GLI INTERVENTI PREVISTI ED IL LORO INSERIMENTO NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO, CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLE CONNESSIONI CICLOPEDONALI ED ECOLOGICHE, AL TESSUTO URBANO O AL MARGINE CON IL TERRITORIO RURALE
  - 8.2.LA CONFORMITA' DEGLI INTERVENTI RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO
    - a) VERIFICA RISPETTO AL DIMENSIONAMENTO ASSEGNATO DALLO STRUMENTO GENERALE
    - b) VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI
    - c) VERIFICA RISPETTO ALLO SVILUPPO SOSTENIBILE
    - d) VERIFICHE GEOLOGICHE ED IDRAULICHE
    - e) VERIFICA SUL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO
9. **LO SCHEMA DI CONVENZIONE ATTO A REGOLARE GLI INTERVENTI PREVISTI DALLA VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE TERRAROSSA E LE CORRELATE OPERE ED INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. h)**



## **ALLEGATI**

<b>Allegato 1</b>	<b>Estratto articolo 37 delle NTA del RU vigente del Comune di Buggiano</b>
<b>Allegato 2</b>	<b>Estratto articolo 21 delle NTA del RU vigente del Comune di Buggiano</b>
<b>Allegato 3</b>	<b>Estratto articolo 22 delle NTA del RU vigente del Comune di Buggiano</b>
<b>Allegato 4</b>	<b>Tabella del consumo di suolo all'interno del primo stralcio PDL residenziale terrarossa</b>
<b>Allegato 5</b>	<b>Rilievo fotografico dell'ambito interessato dalla variante</b>
<b>Allegato 6</b>	<b>Estratto planimetria catastale dell'ambito interessato dalla variante</b>
<b>Allegato 7</b>	<b>Estratto di Google map dell'ambito interessato dalla variante</b>
<b>Allegato 8</b>	<b>Estratto Tavola "A6 " del R.U. vigente del Comune di Buggiano</b>
<b>Allegato 9</b>	<b>Estratto Tavola "B30 -Sistema funzionale per il turismo e lo sport" del PS del Comune di Buggiano</b>



## **1. PREMESSA**

La presente premessa intende fornire alcune notizie al fine di meglio comprendere i contenuti che caratterizzano la presente variante al primo stralcio del PDL residenziale terrarossa, di seguito evidenziati.

A tale fine, saranno rilevati gli obiettivi del piano, l'ambito territoriale interessato dal piano, la relativa individuazione catastale, nonché i riferimenti urbanistici che disciplinano le trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel suddetto ambito, come di seguito esposto nei successivi paragrafi.

### **1.1. OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE TERRAROSSA**

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

- 1) individuazione, all'interno dello stralcio n. 1 del PDL, di n. tre unità di intervento così nominate:
  1. unità minima di intervento n.1 (già eseguita ed incidente sui lotti edificabili n.2 e n.3)
  2. unità minima di intervento n.2 (da eseguire ed incidente sui lotti edificabili n.1 e n.4);
  3. unità minima di intervento n.3 (da eseguire ed incidente sul lotto edificabile n.5);come rilevabile dagli elaborati grafici allegati alla presente richiesta;
- 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 1**), per la ammissibilità di volumi pertinenziali di cui all'articolo 21 delle NTA del RU (**Allegato 2**) o di altre pertinenze di cui all'articolo 22 delle NTA del RU (**allegato 3**);
- 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 4**), 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.

### **1.2. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE**

L'ambito territoriale interessato dalla variante al primo stralcio del PDL residenziale Terrarossa, è ubicato nella zona centrale del territorio comunale, in Località Terrarossa, limitrofa ed a sud dell'area sportiva comunale, ove sono presenti talune strutture sportive tra cui lo stadio di calcio e relativa pista di atletica leggera.

L'ambito di cui trattasi, è accessibile dalla strada denominata "Via dello stadio" e da una traversa a questa, denominata Via 12 novembre, come rilevabile da estratto di Google maps (**Allegato 7**) e da rilievo fotografico (**Allegato 5**) e risulta dotato di opere di urbanizzazione, eseguite direttamente dai lottizzanti in attuazione delle convenzioni stipulate con la Amministrazione Comunale.

### **1.3. INQUADRAMENTO CATASTALE**

L'area oggetto di variante al primo stralcio del PDL residenziale Terrarossa, è rappresentata catastalmente nel foglio di mappa n. 15 del Comune di Buggiano ed il cui ambito risulta identificato nell'estratto della planimetria catastale (**Allegato 6**).

Tale ambito risulta essere catastalmente rappresentato da tutti i mappali meglio indicati nel documento "Relazione tecnica", cui si rimanda, in cui sono identificati i mappali determinanti le superfici fondiarie dei lotti edificabili (n.1, n.2, n.3, n.4 e n.5), i mappali che identificano il parcheggio privato, nonché i mappali che individuano le aree pubbliche da cedere alla Amministrazione Comunale, quali il verde, le strade, i parcheggi, i marciapiedi.)

### **1.4. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'ambito territoriale oggetto della presente variante, in esecuzione delle previsioni urbanistiche del PRG, vigente al 1993, risulta essere già oggetto di piano attuativo (PDL), la cui attuazione risulta disciplinata da convenzione stipulata in data 28.05.1993 tra la Amministrazione Comunale ed i Soggetti lottizzanti, da successiva modifica alla stessa convenzione in data 12.07.1995, e da ulteriore convenzione del 12.12.2006, per recepire una variante al PDL approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 18.09.2006.

A seguito della approvazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Buggiano con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 27 e 28 luglio 2010, l'ambito territoriale di cui trattasi, risulta identificato con la sigla "B5" ovvero "zone edificate con piani attuativi di iniziativa privata, con prevalente destinazione residenziale", come da estratto della Tav. A6 del RU (**Allegato 8**), le cui trasformazioni sono disciplinate dall'articolo 37 delle NTA del RU (**Allegato 1**).

## **2. LA INDIVIDUAZIONE PROGETTUALE DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. a)**

La L.R. n. 65 del 10.11.2014, identifica, con l'articolo 62 comma 4 e comma 5, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, come di seguito indicato:

*"4. Sono opere di urbanizzazione primaria:*

- a) strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;*
- b) spazi di sosta o di parcheggio;*
- c) reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento;*
- d) opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso potabile;*
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;*
- f) pubblica illuminazione;*
- g) spazi di verde attrezzato;*
- h) reti per il trasferimento dei dati.*

*5. Sono opere di urbanizzazione secondaria:*

- a) asili nido e scuole materne;*
- b) plessi scolastici per l'istruzione primaria e secondaria;*
- c) mercati di quartiere;*
- d) uffici comunali;*
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;*
- f) impianti sportivi di quartiere;*



- g) centri sociali, attrezzature culturali pubbliche e sanitarie pubbliche;
- h) le opere e le reti per l'adduzione e la distribuzione, il trattamento di acque destinate ad usi non idropotabili, provenienti dal riuso o dal recupero;
- i) impianti di riciclo e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- l) aree verdi di quartiere e verde di uso pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani;
- m) strutture pubbliche di servizio o di supporto all'attività d'impresa, quali centri servizi, spazi per incubatori d'impresa, laboratori di ricerca, strutture e spazi destinate al coworking, esercizi polifunzionali;
- n) edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica."

Per quanto sopra indicato e per quanto richiesto dall'articolo 109 comma 1 lettera a), si relazione sulla individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dell'ambito territoriale oggetto di variante.

## **2.1. LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

In attuazione della convenzione stipulata tra la Amministrazione Comunale ed i Soggetti attuatori del PDL residenziale terrarossa in data 28.05.1993, come successivamente modificata con convenzione in data 12.07.1995, ed ulteriormente modificata in data 12.12.2006, i Lottizzanti, si dotavano di titoli edilizi per le trasformazioni delle aree oggetto di piano attuativo. In particolare, per quello che attiene la esecuzione delle opere di urbanizzazione, i lottizzanti acquisivano permesso di costruire n. 32 del 26.10.2004, al fine di eseguire le stesse opere di urbanizzazione primaria all'interno del primo stralcio del PDL Terrarossa.

Con nota del 29.04.2006, veniva comunicata la ultimazione dei lavori attinenti la prima fase delle OO.UU., e successivamente l'UT del Comune di Buggiano ne rilasciava il certificato di regolarità.

Si rileva che la prima fase delle opere di urbanizzazione, come da convenzione, attiene la "struttura" di tali opere, con la esclusione delle finiture, alberature, pali di illuminazione ecc.

La opere di urbanizzazione primaria, quali strade, piste pedonali e ciclabili, pista di pattinaggio, spazi di sosta o di parcheggio, reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, rete di acquedotto per l'adduzione ai fini dell'uso potabile, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, peraltro ultimate ad un certo stadio, come sopra indicato, a seguito della presente variante, risultano essere rappresentate negli elaborati grafici, cui si rimanda.

## **2.2. LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Le convenzioni stipulate tra la A.C. ed i Lottizzanti, per l'attuazione del primo stralcio del PDL residenziale terrarossa, non prevedevano alcuna opera di urbanizzazione secondaria.

Con il P.C. n. 32 del 26.10.2004, i Lottizzanti infatti provvedevano unicamente alla esecuzione di opere di urbanizzazione primaria come sopra indicato quali strade, piste pedonali e ciclabili, pista di pattinaggio, spazi di sosta o di parcheggio, reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, rete di acquedotto per l'adduzione ai fini dell'uso potabile, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

A seguito di incontri tra i Lottizzanti e la Pubblica Amministrazione, è emersa la necessità di attrezzare l'attuale area già destinata a verde dal Piano convenzionato, con una struttura sportiva polivalente, idonea a potenziare le attuali strutture sportive e tali da consentirne l'uso anche a società sportive locali o per le attività scolastiche.

La suddetta struttura sportiva polivalente, assimilabile ad opera di urbanizzazione secondaria,



sarà eseguita in luogo della prevista pista di pattinaggio, come meglio localizzata negli elaborati grafici "stato di variante", cui si rimanda.

### 3. L'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO COMPLESSIVO DELL'AREA DI INTERVENTO CON SPECIFICHE INDICAZIONI RELATIVE AI PROSPETTI LUNGO LE STRADE E LE PIAZZE (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. b)

Come già indicato al precedente paragrafo 1, gli obiettivi della variante al primo stralcio del PDL residenziale terrarossa, risultano, tra l'altro, finalizzati al completamento della edificazione dei lotti edificabili con la riduzione del consumo di suolo rispetto a quanto già convenzionato.

In particolare si mette in evidenza che dei cinque lotti edificabili insistenti nell'ambito del primo stralcio, solo il lotto n.1 ed il lotto n.4, risultano essere oggetto di variante, in quanto:

- i lotti n. 2 e n. 3 risultano essere già edificati e completati;
- il lotto n.5, da edificare, non risulta interessato dalla presente variante.

Al fine di mettere in evidenza le modifiche volumetriche, insistenti sui soli lotti n. 1 e n. 4, si ritiene comunque utile riportare la sottostante tabella, ove sono evidenziati i Volumi, le altezze (di progetto) e le unità abitative.

Lotto n.	PDL convenzionato 1° stralcio			PDL di variante 1° stralcio			Variazioni		
	H prog	Volume	Alloggi	H prog	Volume	Alloggi	H prog	Volume	Alloggi
1	Mt 8,95	Mc 11.832,63	n. 60	Mt 6,50-8,95	Mc 7.530,00	n. 23	Mt 0.00/- 2.45	Mc -4.302,63	n. - 37
2	Mt 9,25	Mc 1.656,75	n. 6	Mt 9,25	Mc 1.656,75	n. 6	/	/	/
3	Mt 8,95	Mc 3.512,97	n. 17	Mt 8,95	Mc 3.512,97	n. 17	/	/	/
4	Mt 8,95	Mc 1.488,87	n. 8	Mt 8,95	Mc 2.000,00	n. 6	/	Mc + 511,13	n. - 2
5	Mt 8,95	Mc 2.572,47	n. 14	Mt 8,95	Mc 2.572,47	n. 14	/	/	/
Totale		Mc 21.063,69	n. 105		Mc 17.272,19	n. 70	/	Mc -3.791,50	n. - 39

Dalla lettura dei dati contenuti nella tabella di cui sopra, si può rilevare che, l'assetto planivolumetrico come da convenzione, rappresentato nell'elaborato grafico Tavola 6 ter allegata alla presente, risulterà modificato e molto più contenuto, nel lotto n.1 mentre sarà leggermente ampliato nel lotto n. 4, come da rappresentazione grafica di cui alla tavola 19 allegata alla presente.

L'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, trova rappresentazione grafica nell'elaborato Tavola 19, cui si rimanda.

### 3.1. SPECIFICHE INDICAZIONI RELATIVE AI PROSPETTI LUNGO LE STRADE E LE PIAZZE

Come già sopra detto, i lotti n. 2 e n. 3, sono stati già stati edificati con la esecuzione di n. due fabbricati per complessivi 23 alloggi. Tali fabbricati, prospettano sulla viabilità e risultano essere delimitati dalla suddetta strada da recinzioni eseguite in muratura.

Al fine di dare omogeneità alle recinzioni, è prescritto che nei lotti residui ancora da edificare (n.1, n. 4 e n.5) le suddette recinzioni di confine con le strade pubbliche, dovranno essere eseguite come quelle già realizzate.

### 4. LOCALIZZAZIONE DEGLI SPAZI RISERVATI AD OPERE O IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO, IVI COMPRESA LA LOCALIZZAZIONE DELLE AREE NECESSARIE PER INTEGRARE LA FUNZIONALITA' DELLE MEDESIME OPERE (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. c)

L'ambito territoriale del primo stralcio del PDL residenziale Terrarossa, come individuato nella planimetria catastale allegata (**Allegato 6**), rappresenta la zona Ovest dell'intero ambito sottoposto a PDL, ove la sua porzione ad Est, rappresenterà il secondo stralcio e la cui attuazione sarà sottoposta a distinta approvazione.

Sull'ambito del primo stralcio, come già detto sono state già eseguite le opere di urbanizzazione, localizzando anche le aree destinate a spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico.

In particolare è stata eseguita una viabilità (Via XII novembre) che consente l'accessibilità ai vari lotti edificabili, su cui si attestano le aree destinate a parcheggio pubblico, oltre alla localizzazione di due spazi destinati a verde pubblico, l'uno posto a nord, l'altro posto a sud, collegati da pista ciclabile e pedonale, ubicata in sinistra idrografica del corso d'acqua denominato "Fosso S. Maria".

A seguito di esplicita richiesta della Amministrazione Comunale, in luogo della prevista pista di pattinaggio, sarà realizzata una piccola struttura sportiva polivalente, che insisterà nell'area a verde posta a nord del comparto in esame.

#### 4.1. LOCALIZZAZIONE DEGLI SPAZI RISERVATI AD OPERE O IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO

La localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, risulta rappresentata negli elaborati grafici allegati alla presente richiesta, denominati "stato di variante".

Secondo la presente variante al primo stralcio del PDL residenziale terrarossa, gli spazi pubblici avranno le seguenti consistenze:

Verde pubblico (di PRG)	(vedi tavola 11)	mq	2.206,06
Verde pubblico (di PDL)	(vedi tavola 11)	mq	3.156,76
Parcheggio pubblico (di PDL)	(vedi tavola 10)	mq	2.702,03
Sedi stradali e marciapiedi	(vedi tavola 5)	mq	4.244,06
Aree per isole ecologiche	(vedi tavola 15)	mq	15,93
<b>Totale spazi pubblici</b>		<b>mq</b>	<b>12.324,84</b>

Sull'area a verde posta a nord, risulta insistere una piccola struttura sportiva polivalente, dotata di servizi igienici spogliatoi, nonché di piccolo chiosco.

La consistenza di tale struttura è contraddistinta dai seguenti parametri (vedi Tavola 20 quater):



Palestra			
Superficie coperta	=	mq	470,25
H max	=	mt	6,53
Volume	=	Mc	2.343,97
Spazio accessorio - "zona spogliatoi"			
Superficie coperta	=	mq	79,56
H max	=	mt	3,50
Volume	=	Mc	278,46
Spazio accessorio - "zona ristoro"			
Superficie coperta	=	mq	82,32
H max	=	mt	3,00
Volume	=	Mc	246,96
Palestra + spazi accessori			
Superficie coperta	=	mq	632,13
H max	=	mt	6,53
Volume	=	Mc	2.869,39

#### **4.2. LOCALIZZAZIONE DELLE AREE NECESSARIE PER INTEGRARE LA FUNZIONALITA' DELLE MEDESIME OPERE**

Gli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, così come localizzati e rappresentati graficamente negli elaborati grafici "stato di variante", non necessitano di ulteriori aree per la funzionalità delle medesime.

Fa eccezione la funzionalità della pista ciclabile che, ad oggi collega due spazi di verde pubblico, uno a nord l'altro a sud, ma potrebbe avere un suo naturale proseguimento a valle (direzione sud) e lungo il corso d'acqua denominato "Fosso S. Maria", che tuttavia è esterno all'ambito sottoposto a PDL.

#### **5. LA INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI O PARTI DI ESSI OGGETTO DI RECUPERO E RIUSO, CON L'INDICAZIONE DELLE SPECIFICHE CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE, NONCHE' L'INDICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE PER I NUOVI FABBRICATI DERIVANTI DA INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE O DA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. d)**

##### **5.1. LA INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI O PARTI DI ESSI OGGETTO DI RECUPERO E RIUSO, CON L'INDICAZIONE DELLE SPECIFICHE CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE**

La presenta variante al primo stralcio del PDL residenziale Terrarossa, non individua alcun edificio o parti di esso oggetto di recupero e/o riuso, non prevedendo pertanto alcuna indicazione delle specifiche categoria di intervento ammesse.

##### **5.2. LA INDICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE PER I NUOVI FABBRICATI DERIVANTI DA INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

I nuovi fabbricati da realizzare insisteranno nel lotto n. 1, nel lotto n.4 e nel lotto n.5, quest'ultimo, come più volte detto, non oggetto di variante.

Le tipologie edilizie previste dalla presente variante, saranno le seguenti:



- nel lotto n. 1 (da sud a nord):
  - sub lotto 1a: tipologia edilizia monofamiliare per n. 1 U.I.U;
  - sub lotto 1b: tipologia edilizia bifamiliare per n. 1 U.I.U;
  - sub lotto 1c: tipologia edilizia bifamiliare per n. 1 U.I.U;
  - sub lotto 1d: tipologia edilizia bifamiliare per n. 1 U.I.U;
  - sub lotto 1e: tipologia edilizia bifamiliare per n. 1 U.I.U;
  - sub lotto 1f: tipologia edilizia condominiale per n. 6 U.I.U;
  - sub lotto 1g: tipologia edilizia condominiale per n. 6 U.I.U;
  - sub lotto 1h: tipologia edilizia condominiale per n. 6 U.I.U;
- nel lotto n. 4:
  - tipologia edilizia condominiale per n. 6 U.I.U;
- nel lotto n. 5:
  - tipologia edilizia condominiale per n. 14 U.I.U;

Quanto sopra risulta essere graficamente rappresentato negli elaborati grafici "stato di variante" allegati alla presente richiesta, con particolare riferimento alla Tavola n.13.

### **5.3. LA INDICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE PER I NUOVI FABBRICATI DERIVANTI DA INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

La presente variante al primo stralcio del PDL residenziale Terrarossa, non prevede interventi di demolizione e ricostruzione per la esecuzione di nuovi fabbricati, e pertanto non indica alcuna tipologia edilizia riconducibile ad intervento edilizio non previsto dalla norma tecnica di attuazione.

### **6. LA SUDDIVISIONE DEL PIANO IN PIU' UNITA' DI INTERVENTO TRA LORO FUNZIONALMENTE COORDINATE (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. e)**

La presente variante al primo stralcio del PDL residenziale Terrarossa, prevede la individuazione di n. tre unità minime di intervento, così articolate:

- unità minima di intervento n.1;
- unità minima di intervento n.2;
- unità minima di intervento n.3.

come rilevabile dagli elaborati grafici allegati alla presente richiesta, di cui all'elaborato grafico 9 ter.

#### **6.1. LA LOCALIZZAZIONE DELL'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N.1**

La unità minima di intervento n.1 , risulta essere stata già eseguita e comprende i lotti edificabili n. 2 e n. 3. Sul lotto n. 2 è stato edificato un fabbricato con n. 6 alloggi, mentre nel lotto n. 3 è stato costruito altro fabbricato, costituito da n. 17 alloggi. Alla suddetta unità minima di intervento, risulta infine essere ricompresa anche la parte terminale (sud) degli spazi destinati a verde, con pista ciclabile.

#### **6.2. LA LOCALIZZAZIONE DELL'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N.2**

La unità minima di intervento n.2, risulta ancora da eseguire e comprende i lotti edificabili n. 1 e n. 4. Su tale unità minima di intervento, nel lotto n.1 saranno eseguiti n. 6 fabbricati per complessivi n. 23 alloggi, mentre sul lotto edificabile n.4 sarà eseguito un fabbricato per n. 6 alloggi.

Nella suddetta unità minima di intervento, sono ricomprese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (struttura sportiva polivalente).

### **6.3. LA LOCALIZZAZIONE DELL'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO N.3**

La unità minima di intervento n.3, risulta ancora da eseguire e comprende il solo lotto edificabile n. 5, che peraltro non risulta essere oggetto della presente variante. Il dimensionamento già assegnato e convenzionato su tale lotto rimarrà pertanto immutato. Su tale lotto n.5, sarà pertanto ribadita la edificazione di un fabbricato per n. 14 alloggi.

Alla suddetta unità minima di intervento, non risulta essere ricompresa alcuna opera di urbanizzazione.

### **7. LA INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI DELLE EVENTUALI PROPRIETA' DA ESPROPRIARE O DA VINCOLARE SECONDO LE PROCEDURE E MODALITA' PREVISTE DALLE LEGGI STATALI E DALL'ARTICOLO 108 DELLA L.R. N. 65 DEL 10.11.2014 (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. f)**

Stante quanto riportato nel precedente paragrafo 6, all'interno dell'ambito territoriale interessato dalla presente variante, non vi sono aree di altre proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108 della L.r. n. 65 del 10.11.2014.

### **8. RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLA VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE TERRAROSSA (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. g)**

La presente relazione intende descrivere sinteticamente gli interventi previsti dal piano e come questi si inseriscono nel contesto di riferimento, come si relazionano con i sistemi ciclopodoni, con le emergenze ecologiche, con il tessuto urbano o con il sistema rurale.

Inoltre, procederà a verificare la conformità degli interventi sotto vari profili, urbanistici, edilizi, ambientali e procedurali, così come esplicitato al successivo paragrafo 8.2.

#### **8.1 GLI INTERVENTI PREVISTI ED IL LORO INSERIMENTO NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO, CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLE CONNESSIONI CICLOPEDONALI ED ECOLOGICHE, AL TESSUTO URBANO O AL MARGINE CON IL TERRITORIO RURALE**

L'area interessata dalla presente variante al primo stralcio del PDL residenziale terrarossa, è posta all'interno di un vasto contesto territoriale di pianura ed ubicata all'interno di un sistema insediativo residenziale di recente formazione, posto in località Terrarossa.

L'area, come rilevabile da estratto di Google maps (**Allegato 7**) si trova a sud ed attiguo ad una vasta area sportiva ed in adiacenza, sui lati est e sud, ad un sistema edificato di recente formazione (anni 60-70).

Il paesaggio risulta pertanto fortemente caratterizzato da insediamenti antropici, sia residenziali che sportivi, che denotano un paesaggio tipicamente urbano.

Nello specifico, secondo quanto già convenzionato, all'interno del lotto n. 1, dovevano essere realizzati n. tre blocchi di edifici, costituenti, da un punto di vista paesaggistico, una lunga barriera edilizia con forte pregiudizio al paesaggio.

La proposta di variante, indirizza la progettazione a tipologie edilizie mono e bifamiliari, nonché piccoli condomini di n 6 unità abitative, tale comunque da ottenere, a livello plani-volumetrico,



un edificato ben più contenuto, sia a livello di superficie coperta, sia a livello di altezza, contenuta in mt 6,50-8.95. La soluzione progettuale, può essere ritenuta coerente con le tipologie edilizie già radicate sul territorio, inserendosi adeguatamente nel contesto ambientale di riferimento, che, come già evidenziato, ha peculiarità urbane.

Si deve inoltre rilevare che la soluzione progettuale prevedeva già, e la presente variante ne dà riconferma, la esecuzione di un percorso ciclabile e pedonale, limitrofo al corso d'acqua (di modeste dimensioni) denominato "Fosso di S. Maria", con il fine di collegare le due aree a verde poste all'interno del PDL.

Tale intervento risulta coerente con le indicazioni del Piano Strutturale del Comune di Buggiano, ove con la Tavola B30 "Sistema funzionale per il turismo e lo sport", (**Allegato 9**), si prevedeva un percorso ciclo pedonale proprio lungo il Fosso S. Maria.

Si auspica che questo primo tratto eseguito, possa essere completato secondo le indicazioni proprio indicate dal P.S., tale da consentire un collegamento ciclo pedonale del Capoluogo di Borgo a Buggiano con la frazione di Pittini, passando attraverso le aree sportive, prossime all'ambito territoriale oggi interessato dagli interventi edilizi.

## 8.2 LA CONFORMITA' DEGLI INTERVENTI RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO

### a) Verifiche rispetto al dimensionamento assegnato dallo strumento generale

Prima di procedere alla verifica di quanto oggetto della presente variante al primo stralcio del PDL residenziale Terrarossa, si riportano di seguito preliminarmente i parametri urbanistici assegnati dallo strumento generale, la successiva indicazione di quelli approvati e convenzionati, per passare poi a quelli oggetti di variante.

#### Parametri urbanistici dello strumento generale (ex P.R.G.)

St (superficie territoriale)	It mc/ha (indice di fabbricabilità territoriale)	Sf (superficie fondiaria)	If mc/mq (Indice di fabbricabilità fondiaria)	RC max Sc/Sf (Rapporto di copertura)	H max mt
	10000		3	35,00%	10
Mq 21.063,72	Mc 21.063,72	Mq 7.783,06			



### Verifiche urbanistiche attinenti il primo stralcio già convenzionato

PDL Terrarossa					
STATO CONVENZIONATO Primo stralcio					
Lotti edificabili	Superficie fondiaria	Altezza edifici	Volume	If	
1	4220,25	8,95 < 10,00	11832,63 < 12660,75	2,80 < 3,00	
2	553,07	9,25 < 10,00	1656,75 < 1659,21	3,00 = 3,00	
3	1350,94	8,95 < 10,00	3512,97 < 4052,82	2,60 < 3,00	
4	689,05	8,95 < 10,00	1488,87 < 2067,15	2,16 < 3,00	
5	969,75	8,95 < 10,00	2572,47 < 2909,25	2,65 < 3,00	
	7783,06		8.95-9,25 < 10,00	21063,69 < 21063,72	= < 3.00

### Verifiche urbanistiche attinenti il primo stralcio stato di variante

PDL Terrarossa Primo stralcio STATO DI VARIANTE					
Lotti edificabili	Superficie fondiaria	Superficie coperta di progetto < massima	Altezza edifici di progetto < massima	Volume di progetto < massimo	If
1					
1a	558,78	113,37 < 195,57	6,50 < 10,00	450 < 1676,34	0,80 < 3,00
1b	400,2	117,87 < 140,07	6,50 < 10,00	420 < 1200,60	1,05 < 3,00
1c	441,66	117,87 < 154,58	6,50 < 10,00	420 < 1324,98	0,95 < 3,00
1d	441,67	117,87 < 154,58	6,50 < 10,00	420 < 1325,01	0,95 < 3,00
1e	400,2	117,87 < 140,07	6,50 < 10,00	420 < 1200,60	1,05 < 3,00
1f	690	216,97 < 241,50	8,95 < 10,00	1800 < 2070	2,61 < 3,00
1g	690	216,97 < 241,50	8,95 < 10,00	1800 < 2070	2,61 < 3,00
1h	795,17	216,97 < 262,57	8,95 < 10,00	1800 < 2385,51	2,26 < 3,00
2	553,07	184,90 < 193,57	9,25 < 10,00	1656,75 < 1659,21	3,00 = 3,00
3	1350,94	408,84 < 472,83	8,95 < 10,00	3512,97 < 4052,82	2,60 < 3,00
4	1070,43	280,89 < 374,65	8,95 < 10,00	2000,00 < 3426,60	1,87 < 3,00
5	969,75	304,27 < 339,41	8,95 < 10,00	2572,47 < 2909,25	2,65 < 3,00
	8361,89	2414,66 < 2910,90	6,50-8.95-9,25 < 10,00	17272,19 < 21063,72	= < 3.00

### **b) Verifiche degli standard urbanistici**

Con la riduzione volumetrica da Mc 21.063,69 a Mc 17.272,19, come risultante dalla tabella allegata (**Allegato 4**), si ha una diminuzione del carico urbanistico che passa da n. 264 abitanti insediabili, come da convenzione, a n. 216 abitanti insediabili, con riduzione di n. 48 abitanti insediabili.

Sulla base della suddetta diminuzione di carico urbanistico, anche gli spazi pubblici richiesti hanno avuto una leggera diminuzione che sono stati determinati in mq 2.702,03 per parcheggi pubblici, in mq 3.054,15 da destinare a verde pubblico, oltre ad una superficie di mq 2.206,06, quale verde pubblico di PRG, che risulterà essere attrezzato con la struttura sportiva polivalente. Per gli standard urbanistici abbiamo pertanto il seguente raffronto tra stato convenzionato e stato di variante, come da tabella che segue:

STANDARD PUBBLICI		
PDL CONVENZIONATO	PDL DI VARIANTE	VARIAZIONI
Carico urbanistico (Mc 21.063,69/80 = 263,29 abitanti) 264	Carico urbanistico (Mc 17.272,19/80 = 215,90 abitanti) 216	- 48 abitanti
Parcheggio pubblico Mq 3.302,28	Parcheggio pubblico Mq 2702,03	- mq 600,25
Verde pubblico Mq 3.508,26	Verde pubblico Mq 3.156,76	- mq 351,50
Verde da PRG Mq 2.206,06	Verde da PRG Mq 2.206,06	/

### **c) Verifica rispetto dello sviluppo sostenibile**

Il vigente R.U. dispone e prescrive che debbono essere rispettati i criteri per la progettazione per la sostenibilità ambientale ed il comfort abitativo, contenuti nell'Allegato "B" alle NTA del RU. Pertanto, attraverso il rispetto di tale allegato, saranno attuate soluzioni progettuali e costruttive finalizzate allo sfruttamento degli apporti energetici gratuiti, al contenimento delle dispersioni di calore, alla produzione distribuzione ed emissione efficiente di calore, al contenimento dei carichi solari nel periodo estivo, all'efficienza nell'uso finale dell'energia elettrica, alla salvaguardia della risorsa idrica, alla prevenzione dell'impermeabilizzazione del territorio ed al comfort ed alla qualità edilizia.

### **d) Verifiche geologiche ed idrauliche**

La presente variante al primo stralcio del PDL residenziale Terrarossa comporta una riduzione del consumo di suolo dei lotti edificabili di Mc 3.791,50, così come indicato nel paragrafo 1.1. e nella tabella allegata (**Allegato 4**).

Nel contempo, si rileva che vi è una nuova edificazione, non prevista dal previgente strumento attuativo, consistente nella esecuzione di una modesta struttura sportiva pubblica, della consistenza complessiva di Mc 2.869,39 (Tavola 20 quater) .



Complessivamente possiamo pertanto asserire che la variante al primo stralcio del PDL residenziale Terrarossa comporta una riduzione della quantità edificabile, di talchè, ai sensi di quanto disposto dal D.P.G.R. n. 53/R del 25 ottobre 2011, articolo 3 comma 4 lettera c), il Comune non dovrà effettuare nuove indagini geologiche. Il testo del riferimento normativo sopra richiamato, così dispone:

*"4. Il comune non effettua nuove indagini geologiche nei casi di:*

*... omissis...c) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili comunque denominate".*

#### **e) Verifica sul procedimento amministrativo**

La presente variante al primo stralcio del PDL residenziale Terrarossa, sarà approvata secondo il procedimento amministrativo contemplato dalla L.R. n. 65 del 10.11.2014 articolo 111, attraverso la adozione e successiva approvazione, secondo modalità e tempistiche contenute nell'articolo sopra richiamato.

### **9. LO SCHEMA DI CONVENZIONE ATTO A REGOLARE GLI INTERVENTI PREVISTI DALLA VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE TERRAROSSA E LE CORRELATE OPERE ED INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. h)**

La attuazione della presente variante al primo stralcio del PDL residenziale Terrarossa, determinerà necessariamente l'adeguamento della convenzione del 12.12.2006, quale completamento delle previsioni dello strumento generale, non ancora eseguite nel primo stralcio, il cui schema viene allegato alla presente richiesta.

La approvazione della presente variante costituisce pertanto volontà della pubblica amministrazione al completamento delle previsioni urbanistiche dei previgenti strumenti urbanistici generali (ex PRG), non ancora attuate dallo strumento attuativo, che pertanto, in virtù della suddetta approvazione, beneficerà di ulteriori anni 10 dalla stipula dell'adeguamento della convenzione del 12.12.2006, per l'attuazione delle opere di completamento attinenti il primo stralcio, come rappresentate nella presente richiesta.

Lo schema della convenzione necessario a disciplinare le modalità attuative degli interventi previsti nella presenta variante al primo stralcio del PDL residenziale terrarossa da parte del Soggetto attuatore, ivi compreso le opere di urbanizzazione primaria da completare e la struttura sportiva polivalente, quale opera di urbanizzazione secondaria, con la indicazione di idonee garanzie a favore del Comune di Buggiano, risulta essere allegato alla presente richiesta, in documento distinto, cui si rimanda.

Il suddetto documento risulta essere stato concertato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Buggiano.



**ALLEGATI AL DOCUMENTO  
I CONTENUTI DELLA VARIANTE  
AL PRIMO STRALCIO  
DEL PDL RESIDENZIALE TERRAROSSA**  
(con la indicazione degli elementi richiesti dall'art. 109 della L.R. n. 65 del 10.11.2014)

- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Allegato 1</b> | Articolo 37 delle NTA del RU vigente  |
| <b>Allegato 2</b> | Articolo 21 delle NTA del RU vigente  |
| <b>Allegato 3</b> | Articolo 22 delle NTA del PRG vigente al 1993   |
| <b>Allegato 4</b> | Tabella del consumo di suolo all'interno del primo stralcio PDL residenziale terrarossa             |
| <b>Allegato 5</b> | Rilievo fotografico dell'ambito interessato dalla variante  |
| <b>Allegato 6</b> | Estratto planimetria catastale dell'ambito interessato dalla variante                               |
| <b>Allegato 7</b> | Estratto di Google maps dell'ambito interessato dalla variante                                      |
| <b>Allegato 8</b> | Estratto Tavola "A6" del R.U. vigente del Comune di Buggiano  |
| <b>Allegato 9</b> | Estratto Tavola "B30- Sistema funzionale per il turismo e lo sport" del P.S. del Comune di Buggiano |





## **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 =  $\leq 40$  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 =  $\leq 6$  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 =  $\leq 10$  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 =  $\leq 4$  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:





- Esecuzione di coperture inclinate, con preferenza delle coperture a capanna: solo e soltanto nel caso di documentata impossibilità tecnica a tale esecuzione, sarà possibile la esecuzione di copertura piana;
- altezza massima in gronda di mt 2,40;
- altezza massima in colmo di mt 3,50;
- massima sporgenza di gronda cm 30.

21.6. I volumi pertinenziali esistenti che presentano una copertura piana, quando non necessitano di essere demoliti, in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici, possono essere modificati con l'aggiunta di copertura a falde con pendenza massimo non superiore al 30% e gronda a sbalzo massimo di cm 30. In suddetta ipotesi, l'intradosso del nuovo solaio di copertura, potrà essere collocato non oltre cm 20 dal piano della preesistente copertura piana.

21.7. I nuovi volumi pertinenziali di cui al presente articolo, eseguiti in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici, di cui alle precedenti lett. a), b), c) e d), non potranno mutare la loro destinazione d'uso.

21.8. 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.





## 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  $\leq 30$  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							
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 <b>Mc 3.791,50</b> come di seguito indicato:  Mc (13.321,50-9.530,00)=Mc 3.791,50			
1	Mc 11.832,63	Mc /	lotto				
			1a				
			1b				
			1c				
			1d				
			1e				
			1f				
			1g				
			1h				
4	Mc 1.488,87	Mc /	Mc 7.530,00				
			Mc 2.000,00				
Sommano	Mc 13.321,50	Mc /	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	<b>Mc 21.063,69</b>	Mc 5.142,37	<b>Mc 17.272,19</b>				
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	Verde di PRG = Mc 2.206,06
b) Aree per attrezzat. Int. Coll.		Mc 2,00	x	216	=	Mc 432,00	Verde lottiz. = Mc 3.156,76
c) spazi a verde pubblico attrezzato		Mc 15,00	x	216	=	Mc 3.240,00	<b>Totale verde pubblico Mc 5.362,82 &gt; Mc 4.644</b>
a) + b) + c)		Mc 21,50	x	216	=	Mc 4.644	(vedi Tav. 11)
d) Parcheggi pubblici		Mc 12,50	x	216	=	Mc 2.700,00	<b>d) Mc 2702,03 &gt; Mc 2.700</b> (vedi Tav. 10 )





# COMUNE DI BUGGIANO

OGGETTO : VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL  
RESIDENZIALE TERRAROSSA

PROPRIETA' :

EDILIZIA TERRAROSSA s.r.l. - Pistoia - Viale Adua 159

POLVANI Claudia Salvatrice

POLVANI Claudio

POLVANI Iolanda

POLVANI Aurora

WISDOM Anthony

PROGETTISTA : **ING. ZELONI GABRIELE**

TAVOLA

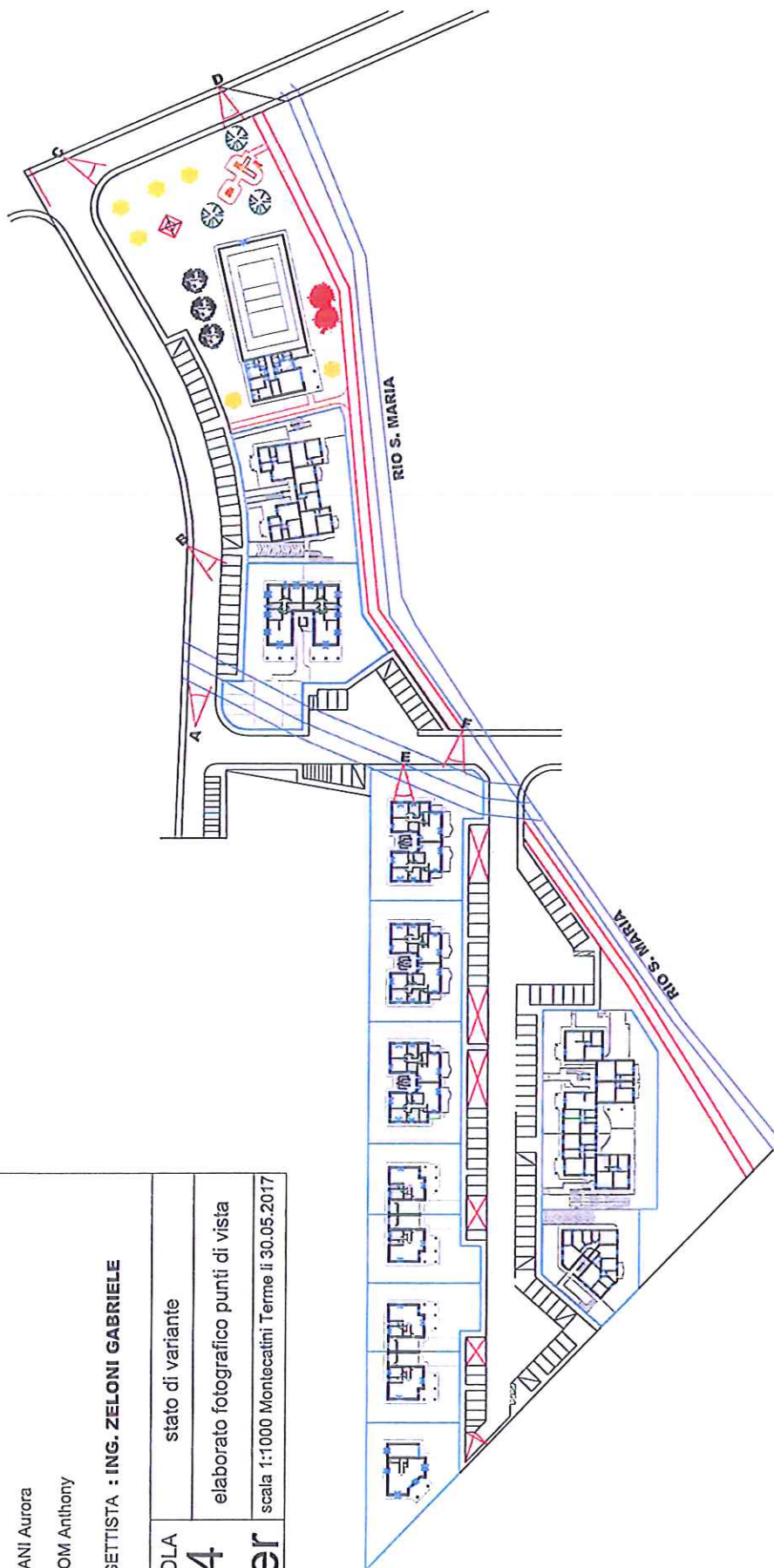
14

ter

stato di variante

elaborato fotografico punti di vista

scala 1:1000 Montecatini Terme il 30.05.2017





# COMUNE DI BUGGIANO

OGGETTO : VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL  
RESIDENZIALE TERRAROSSA

PROPRIETA' :  
EDILIZIA TERRAROSSA s.r.l. - Pistoia - Viale Adua 159

POLVANI Claudia Salvatrice

POLVANI Claudio

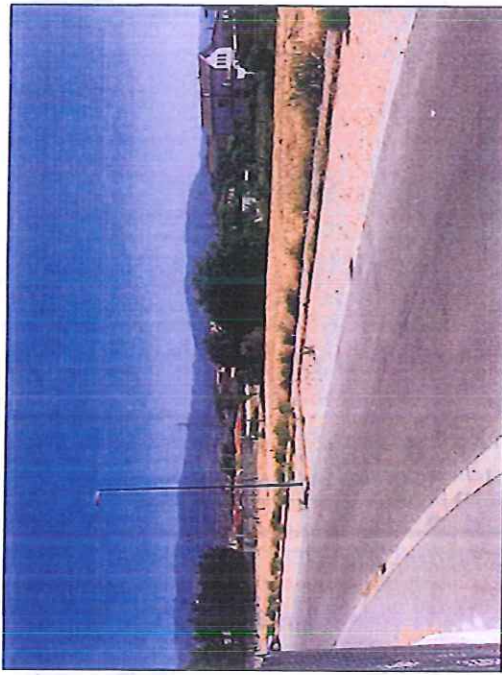
POLVANI Iolanda

POLVANI Aurora

WISDOM Anthony

PROGETTISTA : **ING. ZELONI GABRIELE**

TAVOLA	14	stato di variante
		elaborato fotografico
		Montecatini Terme Il 30.05.2017



punto di vista A



punto di vista B



punto di vista C



punto di vista D





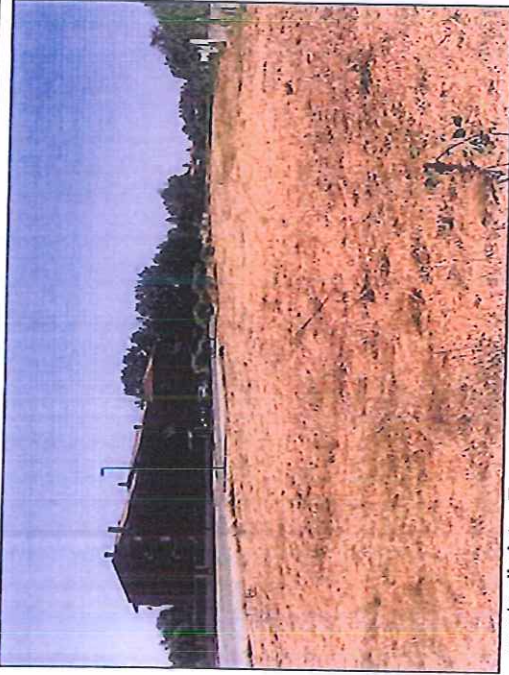
**COMUNE DI BUGGIANO**  
OGGETTO : VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL  
RESIDENZIALE TERRAROSSA

PROPRIETA' :  
EDILIZIA TERRAROSSA s.r.l. - Pistoia - Viale Adua 159

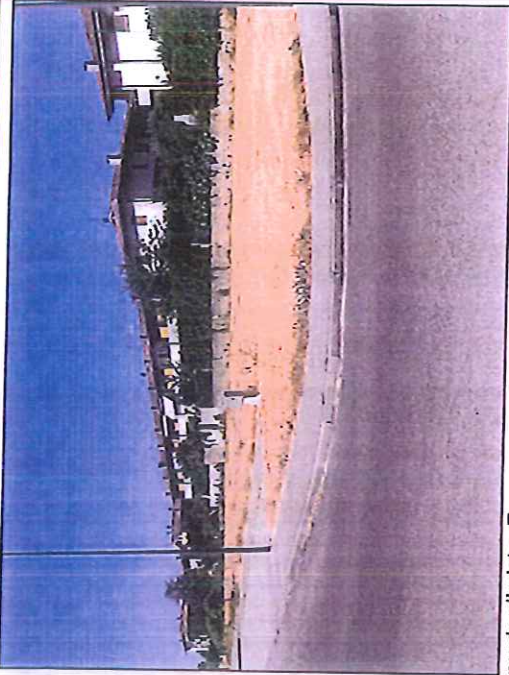
POLVANI Claudia Salvatrice  
POLVANI Claudio  
POLVANI Iolanda  
POLVANI Aurora  
WISDOM Anthony

PROGETTISTA : **ING. ZELONI GABRIELE**

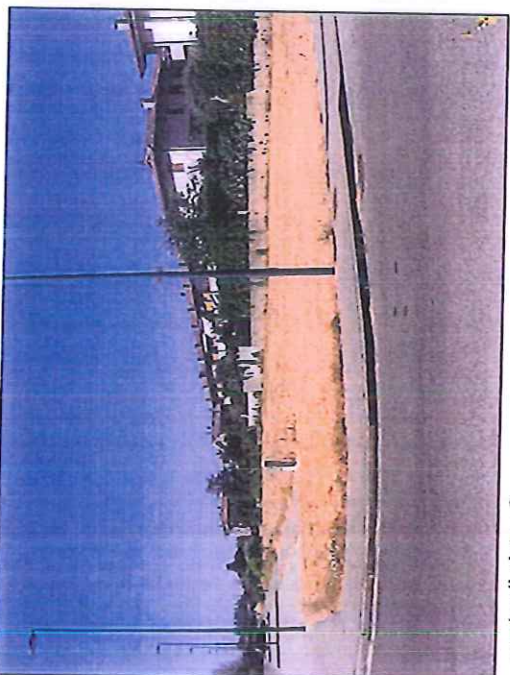
TAVOLA <b>14</b> <b>bis</b>	stato di variante
	elaborato fotografico
	Montecatini Terme li 30.05.2017



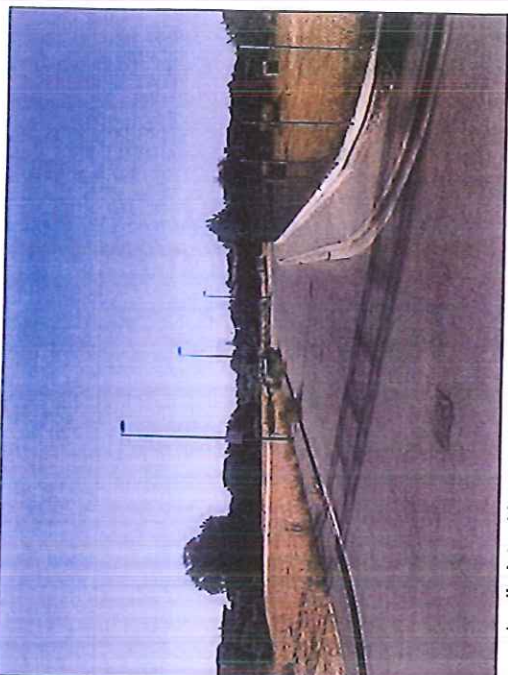
punto di vista E



punto di vista F



punto di vista G

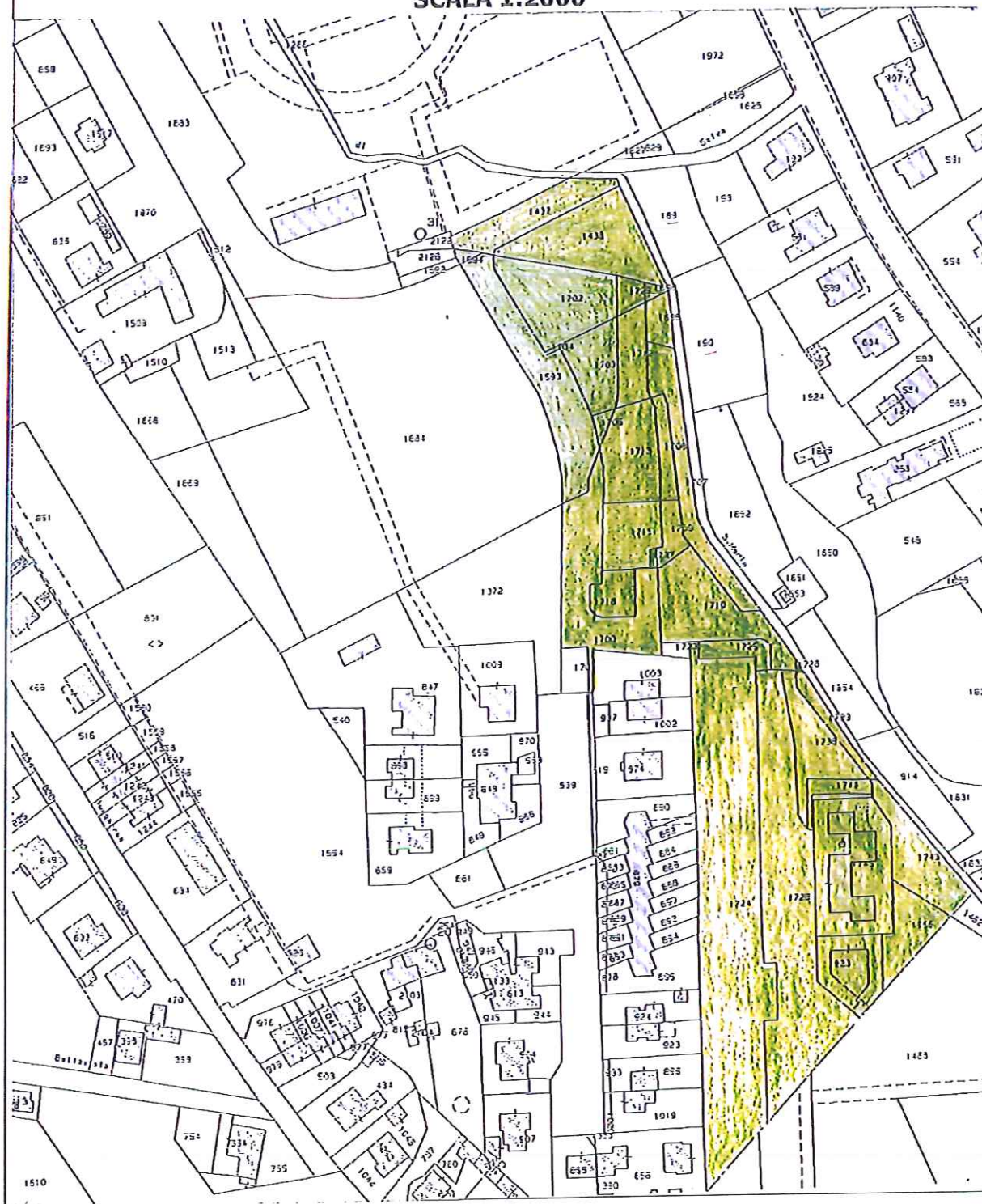


punto di vista H





**ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE**  
**SCALA 1:2000**





## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

ESTRATTO DA GOOGLE MAPS











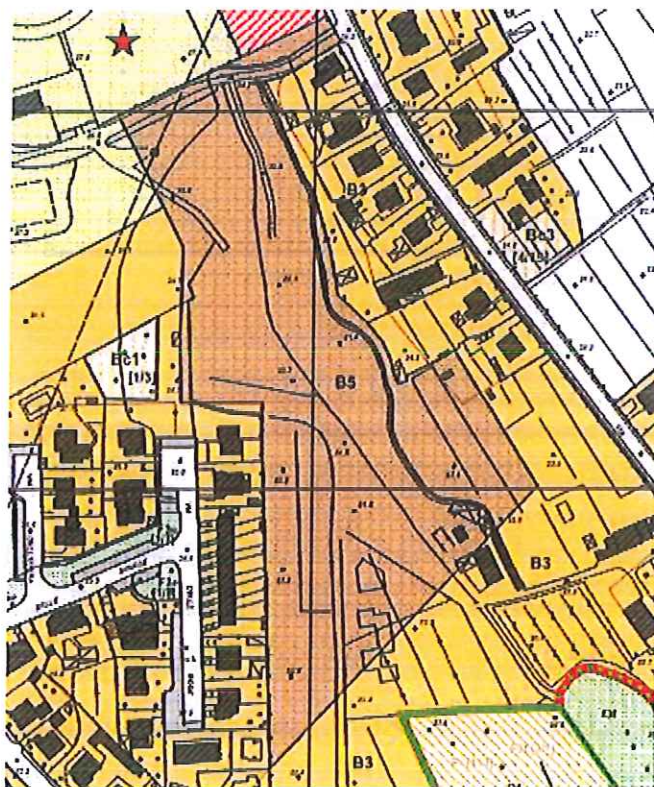




## ESTRATTO TAVOLA "A6" del RU del Comune di Buggiano

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







# **ESTRATTO TAVOLA "B 30"** **Sistema funzionale per il turismo e lo sport** **del PS del Comune di Buggiano**

## LEGENDA

### ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE

-  CENTRI STORICI
-  AREA DI INTERESSE NATURALISTICO  
PARCHIOLOGICO AMBIENTALE
-  AREA DI NOTIZIATO INTERESSE PUBBLICO  
D.M. 07/03/1965
-  IMPIANTI SPORTIVI
-  SITO DI INTERESSE CULTURALE
-  AREA RICETTA DEI CROCIATI
-  MUSEI
-  AREA PROTETTA DEL PARCO REGIONALE DI BUGGIANO
-  AZIENDA TURISTICO-RECREATIVA
-  SISTEMA AREA PROTETTA C. C. 199/199
-  PIANO C. C. 199/199
-  PARCOLOGIO TURISTICO-RECREATIVO
-  AREA ATTREZZATA PER CONSUMO NATURALISTICO

Fonte: Comune di Buggiano

