

comune di Buggiano

provincia di Pistoia

SINDACO
Daniele Bettarini

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Giovanna Bagnatori

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Adriano Magrini

GARANTE DELL'INFORMAZIONE
E DELLA PARTECIPAZIONE
Veronica Pierini

piano operativo

relazione illustrativa

PROGETTO URBANISTICO E VAS
Riccardo Luca Breschi - coordinatore
Andrea Giraldi
con Luca Agostini

collaborazione per CLE
Gaddo Mannori
Silvia Cipriani

STUDI AGRONOMICI E FORESTALI
Andrea Fedi

STUDI GEOLOGICI
Massimo Marrocchesi

STUDI IDROLOGICO-IDRAULICI
Cristiano Cappelli
A4 Ingegneria

ASPETTI GIURIDICI
Guido Giovannelli

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE
Adriano Magrini - responsabile
Cesare Arinci
Veronica Pierini
Mara Moroni
Stefano Fedi
Elena Critelli

DOC. 1

Indice generale

Premessa.....	3
1. Gli obiettivi del Piano Operativo.....	6
OBIETTIVO 1: Le politiche e le strategie di area vasta.....	6
OBIETTIVO 2: La riqualificazione ambientale del territorio rurale.....	8
OBIETTIVO 3: <i>Valorizzare il carattere policentrico del sistema insediativo</i>	10
OBIETTIVO 4: La riqualificazione e la rigenerazione urbana.....	12
OBIETTIVO 5: La città pubblica e la rete dei servizi.....	14
OBIETTIVO 6: Partecipazione e semplificazione del piano.....	15
2. L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo.....	16
2.1 La ricognizione del patrimonio territoriale.....	16
2.2 <i>L'andamento demografico del Comune e le tendenze socio economiche</i>	18
2.3 Il quadro di riferimento ambientale e gli studi geologici idraulici.....	25
2.4 Gli aggiornamenti mutuati da altri atti di governo del territorio.....	28
3. Il progetto del Piano.....	29
3.1 L'impostazione del progetto.....	29
3.2 Gli insediamenti urbani esistenti.....	33
3.3 Il territorio rurale.....	38
3.4 Le aree di trasformazione.....	40
3.5 La città pubblica.....	42
3.6 Le condizioni per le trasformazioni.....	44
3.7 Il dimensionamento del Piano.....	45
4. La rappresentazione e gli elaborati del Piano.....	51
APPENDICE - Il dimensionamento del Piano Operativo.....	54

Premessa

Il Comune di Buggiano è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n° 43 del 28/06/2005 ed è altresì dotato di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n° 14 del 28/07/2010 e pubblicato su BURT del 29/09/2010.

Successivamente il Comune ha approvato le seguenti varianti al Regolamento Urbanistico:

- “Variante al RU (N. 1) Campeggio Malocchio” adottata con DCC n. 4 del 12/04/2012, presa d’atto mancata presentazione osservazioni e approvazione con DCC n. 38 del 25/07/2012, pubblicata sul BURT n. 36 del 05/09/2012 (Variante normativa e cartografica), con relativo Progetto Unitario Convenzionato PUC per la esecuzione del campeggio naturalistico approvato con DCC n.40 del 04.09.2017 ai sensi dell’art. 121 della LR 65/2014.
- “Variante al RU (N. 2) per localizzazione attrezzature religiose ed esecuzione spazi pubblici all’interno del sistema insediativo residenziale di PS” - adottata con DCC n. 19 del 27/06/2013, approvata (con presa d’atto di mancata presentazione osservazioni) con DCC n. 35 del 14/10/2013 (Variante normativa e cartografica), pubblicata su BURT n. 46 del 13.11.2013. Previsione attuata con P.C. n. 7 del 11/06/2015 (p.e. n. 9/2015).
- “Variante al RU (N. 5) rotatoria via Falciano”, adottata con DCC n. DCC 15 del 25/07/2014, approvata con DCC n. 41 del 13/11/2014, pubblicata su BURT n. 50 del 17/12/2014 (Variante cartografica). Opera pubblica eseguita.
- “Variante al RU (N. 6) Pozzo di uso pubblico località malocchio” efficace a seguito di procedimento di cui all’articolo 34 della LR 65/2014. Decreto AIT n. 24 del 07.06.2017, pubblicazione sul BURT n. 25 del 21.06.2017.
- “Variante semplificata al RU (N. 7) per estensione di ambito territoriale già sottoposto a PDR denominato “S.Scolastica” al fine di localizzare una nuova area da destinare a verde pubblico” - adottato ai sensi dell’articolo 32 della LR 65/2014 con DCC n. 51 del 27/08/2015, approvato con DCC n. 62 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURT n. 51 del 23.12.2015.
- “Variante semplificata al RU (N. 8) e contestuale Piano di Recupero via Gobetti” adottata con DCC n. 52 del 29/09/2016 e presa d’atto di mancate osservazioni con DCC n. 73 del

21/12/2016, pubblicata su BURT n. 3 del 18/01/2017. Piano di Recupero convenzionato il 16.02.2017 rep. 27822 con scadenza 16/02/27. Permesso di costruire n. 7 del 26/04/2017 (p.e. n. 1/2017).

Il Comune ha inoltre dato avvio ad altre due varianti al RU: la Variante n.3 di tipo normativo e la Variante n.4 per la localizzazione di area per edilizia residenziale pubblica, parcheggi pubblici e verde pubblico percorso pedonale-ciclabile. Le due varianti non sono mai state adottate. Il Piano Strutturale non è mai stato oggetto di varianti.

Con atto di indirizzo (DGC n. 29 del 07/03/2013) la Giunta Comunale ha deciso di intraprendere l'iter per la redazione della variante generale al Regolamento Urbanistico (RU).

A seguito dell'entrata in vigore in data 27/11/2014 della LR 65/2014 sul governo del territorio e a seguito dell'approvazione con DCRT n. 37 del 27/03/2015 della Variante al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR), la Giunta Comunale in un primo momento (atto di indirizzo DGC n. 75 del 10/07/2015) ha deciso di portare a termine l'iter intrapreso di una Variante generale al RU.

L'entrata in vigore del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, efficace dal 18/02/2017 ha comportato che lo studio idrologico idraulico a livello comunale, indispensabile ed imprescindibile per la redazione degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, non potesse essere più redatto in ambito comunale bensì in ambito sovracomunale, interessando aree dei limitrofi Comuni di Massa e Cozzile ed Uzzano.

Dato il conseguente dilatarsi di tempi il Comune ha quindi ritenuto opportuno, piuttosto che modificare il Regolamento Urbanistico, intraprendere direttamente l'iter di redazione del Piano Operativo (PO) assumendo il territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale (PS) vigente, come indicato dall'art. 224 della LR 65/2014.

L'Avvio del Procedimento del Piano Operativo è stato approvato con DCC n° 23 del 11/04/2018, il documento preliminare di VAS è stato approvato con DCC n° 24 del 11/04/2018.

Nella relazione che segue, il primo capitolo è dedicato all'illustrazione degli obiettivi che hanno ispirato l'elaborazione del PO, come indicati nel documento di avvio e come concretamente perseguiti nella redazione del piano. Segue una sintetica descrizione dei contenuti dello stesso piano articolata nei seguenti capitoli e paragrafi: l'aggiornamento del quadro conoscitivo;

l'impostazione del progetto di piano; gli insediamenti urbani esistenti; il territorio rurale; gli interventi di trasformazione urbana; la città pubblica; le condizioni per le trasformazioni comprendenti le disposizioni per la tutela paesaggistica ed ambientale e la fattibilità geologica, idraulica e sismica; il dimensionamento del piano. Conclude la relazione una sintetica elencazione degli elaborati che compongono lo strumento urbanistico.

Nell' Appendice della relazione, a supporto delle considerazioni sul dimensionamento del PO in riferimento alle previsioni del Piano Strutturale vigente e del Regolamento Urbanistico previgente, sono raccolti in apposite tabelle i dati relativi agli interventi realizzati ed in corso di realizzazione previsti dai suddetti piani nonché il dimensionamento complessivo del Piano Operativo e la conseguente verifica di coerenza con il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale.

1. Gli obiettivi del Piano Operativo

Il Piano Operativo, redatto ai sensi della LR 65/2014, si inserisce in questo quadro, attingendo dall'insieme delle analisi e delle conoscenze aggiornate e dando coerente attuazione alle indicazioni statutarie e strategiche del piano territoriale comunale. L'adeguamento alla nuova legge regionale e la conformità al PIT-PPR non entrano in contrasto con una sostanziale adesione alle disposizioni del PS; anzi il Piano Operativo si configura come un utile passaggio nel percorso che dovrà portare, nei tempi previsti dall'art.222 della LR 65/2014, alla redazione del nuovo Piano strutturale. Della consapevolezza di questo percorso era un segno evidente l'indicazione, nel documento di avvio, del tema dell'adeguamento del piano alla disciplina ed agli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati come primo obiettivo del PO. A questo tema si aggiungono altre questioni che definiscono le finalità e l'ambito di lavoro del Piano operativo, secondo l'elenco degli obiettivi indicato in fase di avvio e riportato di seguito:

OBIETTIVO 1: Le politiche e le strategie di area vasta

OBIETTIVO 2: La riqualificazione ambientale del territorio rurale

OBIETTIVO 3: Valorizzare il carattere policentrico del sistema insediativo

OBIETTIVO 4: La riqualificazione e la rigenerazione urbana

OBIETTIVO 5: La città pubblica e la rete dei servizi

OBIETTIVO 6: Partecipazione e semplificazione del piano

Di seguito si illustrano nel dettaglio i sei obiettivi enunciati nel Documento di avvio, le azioni conseguenti e le modalità con cui sono stati perseguiti nella concreta elaborazione del Piano Operativo

OBIETTIVO 1: Le politiche e le strategie di area vasta

Il Comune di Buggiano è parte integrante della Valdinievole, un'area caratterizzata da un forte policentrismo territoriale, amministrativo ed economico, in un territorio complessivo di 266 kmq, pari al 27,5% della Provincia di Pistoia, con una popolazione di quasi 120.000 persone (120.393 abitanti) pari al 41% di tutta la popolazione della Provincia.

Lo studio dell'IRPET "Elementi per la conoscenza del territorio toscano - RAPPORTO 2009" classifica l'insediamento della Val di Nievole tra Pescia e Monsummano in una delle sette "Città

lineari” toscane, in particolare tra quelle città lineari formatesi lungo le principali vie di comunicazione. La pianificazione territoriale ed urbanistica di ciascun comune di quest’area non può prescindere da una visione comune e dall’adozione di strategie condivise per affrontare temi e problemi che possono trovare soluzioni efficaci solo a livello sovracomunale, in una dimensione di area vasta: questo riguarda in particolare i temi della mobilità, dell’organizzazione del sistema produttivo, della valorizzazione del territorio rurale, delle fragilità territoriali a partire dal rischio idraulico.

1.1 La mobilità

Ricadono in questo tema le seguenti questioni:

- l’adeguamento delle infrastrutture di grande comunicazione che attraversano il territorio comunale: il raddoppio della ferrovia da Pistoia a Viareggio; la previsioni, contenuta nel PTC, di un nuovo casello sull’A11 in loc. Vasone e di un collegamento viario con Pescia,
- il potenziamento e la qualificazione della viabilità di livello sovracomunale: S.R. n. 435 e viabilità provinciale (SP 26 e SP Buggianese),
- la realizzazione di un efficiente modello intermodale di mobilità: potenziamento ed integrazione fra servizio ferroviario e trasporto pubblico su gomma; qualificazione della stazione di Borgo come polo intermodale attrezzato con servizi e parcheggi,
- il miglioramento della rete viaria minore di interesse prevalentemente locale,
- la promozione di una rete diffusa ed interconnessa di tracciati per la mobilità lenta.

Il PO conferma e sostiene la previsione del raddoppio della ferrovia da Montecatini a Viareggio, rinviando ad una specifica variante l’individuazione delle aree interessate dall’intervento, sulla base di un progetto dettagliato di adeguamento dell’infrastruttura ferroviaria.

1.2 Il sistema produttivo

La presenza di importanti insediamenti produttivi nel Comune testimonia una storia ed una vocazione manifatturiera che è necessario non disperdere. Il Piano Operativo dovrà disciplinare l’evoluzione del sistema produttivo tenendo conto che gli addetti al settore manifatturiero sono circa un quarto del totale (con prevalenza dei settori alimentare e lavorazione metalli, dati Istat 2015) e che il settore terziario ha visto una costante crescita negli ultimi decenni (gli addetti al settore commercio superano quelli del manifatturiero).

Fra i principali temi che il PO affronta vi sono: il riuso di complessi produttivi dismessi o sottoutilizzati (come l’area SALPI nel capoluogo) per il quale si propongono procedure semplificate di trasformazione attraverso la classificazione di tali complessi nei tessuti misti e

l'obiettivo di potenziare e qualificare le aree produttive poste principalmente in loc. Pittini. Tali obiettivi hanno dovuto misurarsi, oltre che con i temi dell'accessibilità, della domanda di spazi per la produzione e della conseguente dotazione di servizi di supporto. con problematiche emerse dall'aggiornamento degli studi idrologici idraulici che hanno evidenziati condizioni di elevata pericolosità idraulica sia nel centro del capoluogo che nella zona di Pittini.

1.3 Il territorio rurale

Per la sostanziale omogeneità e continuità del paesaggio agrario dei versanti collinari e delle residue aree agricole della pianura il Piano operativo, oltre alla definizione di coerenti discipline dell'attività agricole, fa leva sulla tutela e valorizzazione del territorio rurale per le potenzialità turistiche che esso esprime (prossimità a Firenze, Montecatini e Lucca) e per lo specifico valore paesaggistico, ambientale ed ecologico che lo connota. Nella disciplina delle attività agricole si è tenuto conto tenere conto del peso che l'agricoltura amatoriale ha nella coltivazione delle aree collinari e periurbane, dell'obiettivo di elevare le produzioni tipiche e specializzate.

1.4 Il rischio idraulico

Nella Valdinievole il tema della valutazione del rischio idraulico e della previsione dei necessari interventi di mitigazione è necessariamente un tema di livello sovracomunale. Non a caso gli studi di supporto al PO per gli aspetti idraulici sono stati effettuati d'intesa con i limitrofi comuni di Uzzano e di Massa e Cozzile. Allo stesso modo si rende necessaria una concertazione a livello sovracomunale per la definizione e la messa in opera di un'efficace strategia per superare le condizioni di pericolosità evidenziate negli studi effettuati: le aree con maggiori problematiche idrauliche riguardano il sistema insediativo della pianura con particolare attenzione al capoluogo ed alla porzione sud est del territorio comunale. Il PO non avanza proposte risolutive per mitigare le condizioni di rischio idraulico rinviando alla concertazione di area vasta ed alla redazione del nuovo Piano strutturale l'individuazione di efficaci interventi per la messa in sicurezza del territorio comunale.

OBIETTIVO 2: La riqualificazione ambientale del territorio rurale

2.1 Le connessioni ecologiche

Il PO persegue l'obiettivo di salvaguardare e riqualificare le connessioni ecologiche presenti sul

territorio. In particolare, riguardo ai corridoi ecologici fluviali, mira a riqualificare le aree di pertinenza, in modo tale che le sponde degli alvei costituiscano, soprattutto nei tratti urbani, sistemi lineari di verde pubblico attrezzato, con piste ciclabili o piazzole per la sosta dei pedoni. Il PO prevede uno specifico progetto di recupero e valorizzazione del contesto fluviale del torrente Cessana con specifico riferimento al tratto collinare, caratterizzato da significative testimonianze storico culturali: opere d'arte idraulica e stradali, mulini. La valorizzazione delle aree pertinenziali del torrente Cessana interessa anche la zona pianeggiante, a sud della S.R. n. 435, che ha una elevata valenza ambientale soprattutto nel tratto tra il capoluogo e l'emergenza architettonica della Villa di Bellavista.

Il PO ha come obiettivo quello di preservare e conservare i varchi inedificati di fondovalle, in particolare lungo la SR 435, evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui e la marginalizzazione degli spazi rurali residui, che svolgono un fondamentale ruolo di collegamento ecosistemico tra la pianura e la collina. A tal fine il PO definisce le modalità per il mantenimento, l'arricchimento e la valorizzazione dei varchi inedificabili.

Il PO ha inoltre come obiettivo la salvaguardia delle aree boscate, come matrice ecosistemica di collegamento tra i vari nodi della rete ecologica. Una particolare attenzione è posta, oltre che alle coperture forestali dell'alta collina e dei crinali, ai residui boschi planiziali in località Tavolaia per la loro particolare funzione naturalistica.

2.2 Il territorio a vocazione agricola

Il PO assume come obiettivo la tutela e la promozione dello sviluppo sostenibile del territorio agricolo, di cui riconosce la valenza paesaggistica, ecosistemica, identitaria ed economica.

Le aree di grande valore ambientale corrispondono infatti alle aree agricole di collina a prevalenza di oliveti, colture promiscue e non intensive, con presenza di elementi seminaturali e aree incolte ed elevata densità di elementi naturali. Comprendono anche le aree agricole di pianura situate attorno ai corsi dei torrenti Rio Torto, Cessana e Pescia Nuova e la pianura coltivata ai margini delle aree della bonifica del Padule con elevata umidità invernale e densità del reticolo idrografico.

Il PO persegue la salvaguardia dei caratteri ambientali, paesaggistici e produttivi attraverso la riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato, il mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi (siepi, filari alberati, boschetti e alberi camporili), il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti e ciglionamenti) e della tessitura agraria e il mantenimento degli assetti idraulici

e del reticolo idrografico minore per l'area di pianura. A tal fine il PO:

- recepisce gli obiettivi del PIT-PPR e del PTC oltre che del PS,
- recepisce il regolamento attuativo sul territorio rurale, DPGR 63/R/2016, approfondendo ove necessario gli aspetti di competenza degli strumenti urbanistici comunali,
- disciplina gli interventi di recupero di edifici in territorio rurale,
- individua e disciplina gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e delle emergenze architettoniche,
- individua e disciplina gli ambiti periurbani.

OBIETTIVO 3: Valorizzare il carattere policentrico del sistema insediativo

3.1 Tutelare le diverse identità del sistema insediativo

La crescita demografica della seconda metà del Novecento (circa + 50%) e le dinamiche di inurbamento hanno creato una città della Valdiniievole in cui permangono poli di una rete di centri identitari da preservare e potenziare. Nel Comune di Buggiano sono ancora forti riferimenti dell'originario sistema insediativo: i centri storici collinari (Buggiano Castello, Colle e Stignano), il tessuto storico del capoluogo, i piccoli aggregati minori della pianura e le emergenze architettoniche di Villa Bellavista e di S. Maria in Selva.

Questo sistema policentrico deve essere tutelato e valorizzato non solo nelle sue componenti storiche ma anche nei tessuti di più recente formazione che si sono addensati attorno ai poli originari degli insediamenti di pianura. In queste aree vanno create nuove centralità dotate di spazi per la vita associata, di attrezzature collettive, di servizi culturali e per le diverse fasce di età, di spazi verdi attrezzati, ed una coesa rete di percorsi di fruizione lenta possono incrementare il carattere identitario degli insediamenti e ricucire le espansioni novecentesche con i centri e nuclei storici da un lato, e con il territorio aperto dall'altro.

Il PO mira inoltre a riqualificare il sistema insediativo consolidato, favorendo una radicale azione di rinnovo del patrimonio edilizio anche di recente costruzione ma ormai obsoleto, perché strutturalmente non sicuro, energivoro e di bassa qualità abitativa e architettonica. A tale fine il PO mette in campo procedure innovative per favorire la necessaria realizzazione di infrastrutture, di spazi e di strutture di interesse pubblico nonché per recuperare flessibilità nella ricostruzione della città e nel recupero ed eventuale rilocalizzazione dei volumi dismessi e non riutilizzabili. Fra queste procedure si segnala in particolare:

- la previsione di affidare a Progetti di Centralità (PC) la predisposizione di programmi e progetti coordinati per migliorare gli spazi e le attrezzature pubbliche di interesse urbano a partire dal nucleo originario del capoluogo

- la possibilità di effettuare trasferimenti volumetrici attraverso l'individuazione e la specifica disciplina delle aree di atterraggio e di decollo dei volumi.

3.2 Migliorare i collegamenti alla scala locale e promuovere la mobilità alternativa

Il PO, attraverso l'integrazione della mobilità di trasporto, l'adeguamento e l'interconnessione della rete delle infrastrutture, favorisce interventi finalizzati al potenziamento del trasporto pubblico ed interventi tesi al migliorare i collegamenti, all'interno del centro abitato, in particolare nella direzione Est-Ovest, e ad elevare l'accessibilità alle aree urbane principali ed alla funzioni generatrici di traffico (poli sportivi, amministrativi, stazione ferroviaria, ecc...). Sono specifici obiettivi del PO:

- l'adeguamento puntuale della viabilità a servizio della zona collinare
- la valorizzazione della viabilità storica e panoramica
- e soprattutto la promozione della mobilità lenta attraverso la previsione di un'ordinata e interconnessa rete di percorsi pedonali e ciclabili, coordinata con le indicazioni del PTC.

3.3 Valorizzare le frazioni ed i centri minori

La promozione dei caratteri peculiari dei centri minori e delle aree urbanizzate più periferiche del territorio comunale è un obiettivo fondamentale del PO.

Per le frazioni di pianura si prevede il potenziamento del sistema delle attività terziarie a servizio della residenza, un'equilibrata distribuzione dei servizi di interesse collettivo, la programmazione di estese aree a verde, favorendo nel contempo il trasferimento di attività artigianali e/o industriali incompatibili in questo sistema insediativo; oltre a questo, è contemplata una riqualificazione formale e tipologica dell'edificato recente, attraverso procedure snelle di attuazione degli interventi.

Per la collina è previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione degli insediamenti più recenti, insieme alle relative aree di pertinenza: è inoltre favorito il completamento degli interventi turistico ricettivi in corso e la promozione di una fruizione

turistica del territorio da integrare in un programma di complessiva valorizzazione del patrimonio culturale, paesaggistico e naturalistico delle colline della Valdinievole. Per gli insediamenti storici, come indicato dalle prescrizioni contenute nel PS, sono previste azioni rivolte al recupero e alla valorizzazione dei centri di Buggiano Castello, Stignano e Colle di Buggiano, mirati, prima di tutto, alla tutela del patrimonio edilizio di valore ed al miglioramento degli spazi e delle strutture pubbliche. Il PO definisce inoltre interventi mirati alla tutela paesaggistica dell'immediato intorno dei centri storici che dovranno essere compatibili con il contesto territoriale di elevato interesse storico architettonico.

Su tutto il territorio comunale il PO mira a:

- promuovere la natura policentrica degli insediamenti, anche attraverso interventi sulla viabilità e per la promozione della mobilità sostenibile,
- evitare la saldatura dei diversi nuclei insediativi,
- rafforzare i luoghi di centralità ed i punti di incontro delle frazioni, ripensando ove necessario le modalità definite dal vigente RU, e individuando una adeguata rete di servizi ed attrezzature per ciascuna frazione da mettere in relazione anche con progetti di centralità.

OBIETTIVO 4: La riqualificazione e la rigenerazione urbana

4.1 Riqualificare il capoluogo

Il PO definisce le modalità degli interventi compatibili nel centro storico del capoluogo con la finalità di favorire il recupero del patrimonio edilizio di valore storico architettonico e di promuovere il riuso degli edifici degradati o sottoutilizzati. In generale gli indirizzi per il centro abitato riguardano la promozione delle attività commerciali e terziarie; il consolidamento del ruolo del centro storico, come polo della funzione amministrativa e della vita sociale; la promozione del recupero e del riuso di tutto il complesso dell'ex convento di S. Marta e delle altre proprietà comunali presenti nell'area; il riordino delle aree di pertinenza dell'edificato, anche mediante interventi di rinnovo edilizio; il trasferimento delle attività incompatibili, quali attività industriali e artigianali, e l'introduzione di nuove funzioni coerenti con i caratteri e le tipologie dell'edificato. Un tema di particolare interesse per il capoluogo è il recupero ed il riuso dell'area SALPI, un'area strategica per la sua localizzazione e per le funzioni che può accogliere. Tutte queste previsioni, come già spiegato, debbono misurarsi con le condizioni di pericolosità

idraulica che interessano il centro storico dell'abitato.

4.2 Razionalizzare gli insediamenti produttivi

Uno degli obiettivi del PO è la riorganizzazione e la qualificazione delle attività produttive esistenti sul territorio comunale promuovendo anche la rilocalizzazione di attività situate in situazioni svantaggiate e incompatibili. Uno specifico tema che il PO ha affrontato nella parte sud del territorio comunale è la verifica sulle reali possibilità di mitigare le condizioni di rischio idraulico, per assumere conseguenti decisioni sulla permanenza di previsioni di consolidamento e di sviluppo degli insediamenti produttivi. A tal fine sono stati condotti studi di approfondimento sulla zona di Pittini, per valutare se la previsione di realizzare casse di espansione lungo il corso del t.Cessana e del fosso Santa Maria avrebbe potuto dare soluzione ai problemi evidenziati. La verifica purtroppo non ha dato esito positivo per cui si è ritenuto non opportuno individuare casse di espansione nel presente PO, rinviando ad una successiva fase lo studio e la valutazione di interventi di maggiore consistenza .

Il PO disciplina le trasformazioni urbanistiche delle aree produttive in modo da riqualificare le piattaforme produttive e ricostruire le relazioni, ambientali e paesaggistiche, anche attraverso piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature e barriere antirumore) tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città. Oltre a questo il PO sollecita e favorisce negli insediamenti esistenti la sperimentazione di strategie di ecosostenibilità e di produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico e rifiuti di lavorazioni).

4.3 Recuperare e rinnovare il patrimonio edilizio esistente

Il PO disciplina le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico in conformità alla definizione delle categorie di intervento contenute nella LR 65/2014: tale disciplina supera le valutazioni contenute nelle schede del patrimonio edilizio attraverso l'introduzione dell'obbligo di predisporre una specifica analisi storico critica per gli edifici di valore storico architettonico e culturale.

In generale per gli edifici privi di significativi elementi di valore si incentivano forme di riqualificazione e di riuso di ciò che è non utilizzato anche con contenuti incrementi volumetrici, a seconda della loro sostenibilità. Il PO effettua poi una ricognizione delle aree degradate dove è possibile fare interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana, rinviando però all'iniziativa dei soggetti privati od a fasi successive della pianificazione urbanistica l'attivazione delle procedure previste dalla LR 65/2014. Per l'edificato di recente formazione, privo di

requisiti di efficienza strutturale, energetica e costruttiva, sono incentivati e promossi interventi di sostituzione edilizia finalizzati alla qualificazione dei tessuti urbani ed al miglioramento delle condizioni abitative.

OBIETTIVO 5: La città pubblica e la rete dei servizi

5.1 Migliorare la qualità e la distribuzione dei servizi di prossimità

Il PO ha come obiettivo il potenziamento e l'efficientamento dei servizi al cittadino, in particolare quelli di prossimità, finalizzati alla promozione e al sostegno dell'identità socio-culturale delle singole comunità frazionali. Una specifica attenzione è poi dedicata al potenziamento dei poli di attrezzature scolastiche e sportive del capoluogo.

Viene inoltre incentivata la promozione di una efficiente rete commerciale, in equilibrio con le altre componenti del sistema insediativo, per salvaguardare la permanenza dei servizi di vicinato nei centri storici e nelle frazioni di pianura.

5.2 Integrare le reti dei percorsi connettivi, delle aree a verde e degli spazi della comunità

E' obiettivo del PO valorizzare i luoghi pubblici nel capoluogo comunale e costituire aree e servizi pubblici, presso ciascuna frazione, connotati spazialmente e funzionalmente come centri urbani di aggregazione e socializzazione. I luoghi di aggregazione individuati dal PS (Piazza del Grano, Piazza Matteotti, Piazza Coluccio Salutati, Piazza delle Erbe, Piazza Mercato Foraggi, Piazza del Mercato Bestiame e Piazza del Popolo) dovranno essere salvaguardati ed attrezzati con interventi sugli spazi pubblici e sugli elementi dell'arredo urbano, anche attraverso una progettazione coordinata affidata ai Progetti di Centralità. In generale è previsto un potenziamento del sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, con particolare riferimento alle aree da destinare a verde e a parco urbano, attraverso la creazione di aree di sosta, piazze e alberature. In relazione agli obiettivi indicati dal piano per il miglioramento della mobilità il PO incentiva modalità alternative di spostamento attraverso il potenziamento e l'integrazione dei servizi di trasporto pubblico e la creazione di una rete diffusa di piste ciclabili e percorsi.

OBIETTIVO 6: Partecipazione e semplificazione del piano

6.1 La partecipazione all'elaborazione del piano

E' un importante obiettivo del PO l'impostazione di un percorso partecipativo finalizzato all'elaborazione del piano. Ciò si deve intendere come la conoscibilità degli atti posti in essere dall'Amministrazione, e, soprattutto, come la possibilità, per tutti i cittadini e di altri altri soggetti interessati, di contribuire alla formazione dello strumento urbanistico in oggetto, attraverso l'espressione di valutazione di merito, raccomandazioni e proposte. Il percorso che conduce alla realizzazione del piano è quindi scandito da diverse fasi: quella antecedente all'adozione del PO, quella successiva all'adozione e che prepara la presentazione e la controdeduzione delle osservazioni, quella finale successiva alla conferenza paesaggistica e che si conclude con l'approvazione del PO. Di particolare rilievo, nel rapporto con i cittadini, è la fase delle osservazioni per la quale è previsto uno specifico percorso di informazione per favorire la conoscenza dei contenuti del piano adottato.

6.2 La semplificazione del piano

Nell'opera di revisione della struttura del Piano in conformità alle indicazioni del PIT-PPR e della LR 65/2014, si è tenuto conto del complesso delle disposizioni normative sovraordinate ed in particolare dei regolamenti attuativi della stessa LR 65/2014 e del DPGR 39/R/2018 sui parametri edilizi e urbanistici unificati.

Rispetto al previgente Regolamento Urbanistico, il nuovo PO si caratterizza per:

- la notevole semplificazione e la snellezza dell'apparato normativo,
- la sintetica e puntuale rappresentazione grafica delle previsioni del Piano, distinte fra previsioni relative al territorio rurale in scala 1:5000 e previsioni relative al territorio urbanizzato in scala 1:2000,
- la semplificazione delle procedure e delle modalità per l'attuazione delle previsioni di trasformazione, perseguita attraverso il frequente ricorso ai progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014.

2. L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo

La redazione del Piano Operativo è stata supportata dall'ampio quadro di conoscenze messo a punto in occasione dell'elaborazione del Piano strutturale che per molti aspetti relativi alle analisi delle caratteristiche del territorio comunale conserva la sua validità. Tale quadro conoscitivo è stato integrato con le analisi elaborate in occasione della redazione del Regolamento Urbanistico e delle sue successive varianti ed attraverso l'acquisizione del quadro di conoscenze fornito dal PIT con valenza di piano paesaggistico (PIT-PPR) e dalla variante generale al PTC della provincia di Pistoia. Tale insieme di conoscenze è stato aggiornato con un mirato approfondimento degli aspetti che nell'ultimo decennio hanno registrato le più significative modificazioni:

- l'andamento demografico, la composizione della popolazione e la domanda di edilizia sociale,
- i trend economici e l'assetto della struttura produttiva del Comune,
- lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici previgenti ed in particolare del Regolamento Urbanistico, già contenuto nel Documento di avvio del procedimento,
- il quadro di riferimento ambientale elaborato per i documenti di valutazione ambientale strategica,
- le condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica emerse dagli appositi studi di supporto al PO elaborati alla luce delle modificazioni normative intervenute a livello regionale ed a seguito dei piani approvati dall'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Nei paragrafi che seguono si dà sinteticamente conto del lavoro di approfondimento del quadro conoscitivo relativamente al quadro demografico e socio economico, al quadro di riferimento ambientale, agli studi geologici ed idraulici, alle conoscenze mutate dal PIT-PPR e dal PTC.

A queste puntualizzazioni viene premessa un riferimento alla ricognizione del patrimonio territoriale effettuata in sede di avvio del procedimento, come richiesto dalla LR 65/2014.

2.1 La ricognizione del patrimonio territoriale

La definizione del patrimonio territoriale ai sensi della LR 65/2014 è un compito specifico del nuovo Piano Strutturale che sarà elaborato nei tempi previsti dall'art.222 della stessa legge. Ai fini della redazione del Piano Operativo sono state considerate come componenti essenziali del patrimonio territoriale del Comune le risorse naturali del territorio, le città ed i sistemi degli

insediamenti, il paesaggio, i documenti materiali della cultura, i sistemi infrastrutturali e tecnologici, già individuati come invarianti strutturali nello **Statuto dei luoghi** del Piano Strutturale redatto ai sensi della LR 5/1995 ed approvato con DCC n° 43 del 28/06/2005.

Lo Statuto dei luoghi del PS individua e disciplina le invarianti strutturali che:

- a) hanno rilevanti peculiarità storiche, architettoniche, paesaggistiche, agricolo ed ambientali,
- b) assolvono alla funzione di prevenzione dal rischio geologico ed idraulico;
- c) assicurano il corretto uso del suolo, tutelando e migliorando l'integrità fisica del territorio. tali da determinare l'identità culturale e paesaggistica del territorio comunale.

Sono considerate **invarianti strutturali** dal vigente PS, le seguenti tipologie di beni e risorse e le funzioni e le prestazioni ad esse associate:

a) la città e gli insediamenti urbani

- 1) il centro storico del Capoluogo Borgo a Buggiano
- 2) i centri storici della collina
- 3) gli edifici di particolare valore architettonico ambientale
- 4) le chiese e gli edifici a carattere religioso
- 5) le margini votive
- 6) parchi e giardini di particolare pregio

b) il territorio rurale

- 1) i corsi d'acqua e rispettive aree ripariali di pertinenza
- 2) le aree limitrofe i pozzi e sorgenti destinati all'approvvigionamento idropotabile
- 3) i varchi inedificabili
- 4) le aree contigue all'alveo del torrente Cessana, immediatamente a nord ed a sud della strada regionale 435
- 5) i mulini
- 6) le aree soggette a casse di espansione
- 7) le aree boscate dei crinali
- 8) le aree di collina di pregio paesaggistico
- 9) le aree agricole di particolare valenza ambientale
- 10) il bosco di pianura
- 11) le emergenze vegetazionali puntuali e lineari
- 12) gli edifici di particolare valore architettonico ambientale appartenenti ad aziende agricole

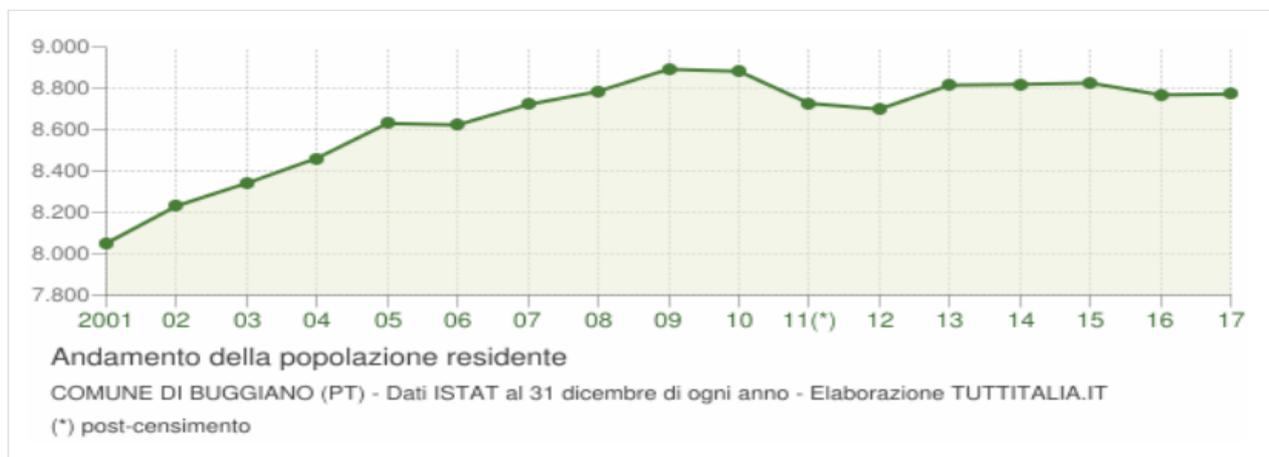
c) la rete delle infrastrutture per la mobilità

- 1) le piazze storiche e gli spazi di aggregazione sociale
- 2) la viabilità storica
- 3) la viabilità storica panoramica
- 4) i percorsi turistico-naturalistici.

2.2 L'andamento demografico del Comune e le tendenze socio economiche

Per le analisi delle tendenze storiche dell'andamento della popolazione nel Comune di Buggiano rimangono ancora validi gli studi elaborati per il primo Piano strutturale, aggiornati in occasione della redazione del Regolamento Urbanistico del 2009 ed implementati con la Variante 1 allo stesso RU.

L'andamento demografico del Comune di Buggiano dopo il 2000, aggiornato con i dati relativi al 2017, è rappresentato nei grafici seguenti:

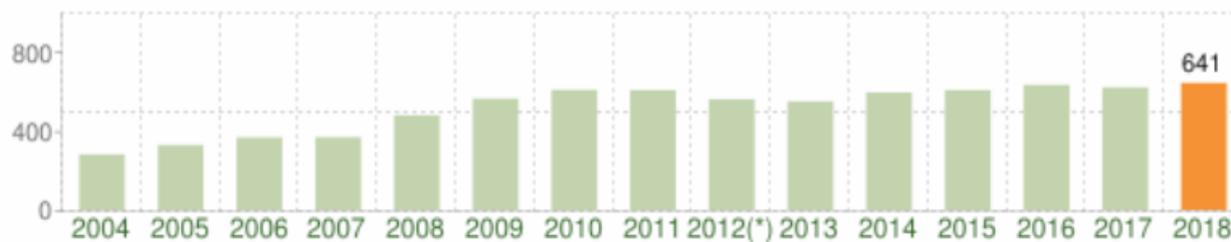


Il caso di Buggiano è molto simile a quello di altri Comuni della Valdinievole come Ponte Buggianese, Uzzano, Chiesina e il Comune di Massa e Cozzile. Qui si evidenzia la crescita costante della popolazione dagli anni '60 agli anni '80 in parallelo allo sviluppo industriale e un rallentamento della crescita demografica nei decenni successivi. La crescita demografica di Buggiano si è invece ridotta sensibilmente nell'ultimo decennio ed è basata sul saldo migratorio, in particolare dall'estero.

Secondo i dati forniti dall'Ufficio Anagrafe la popolazione residente nel Comune di Buggiano al 31.12.2018 era di 8.912 abitanti così distribuiti nelle varie UTOE:

1 - Capoluogo comunale	ab. 3936
2 - Territorio di pianura a Sud-Ovest	ab. 1249
3 - Territorio di pianura a Sud	ab. 1132
4 - Territorio di pianura a Est	ab. 1682
5 - La collina	ab. 913

Come detto in precedenza un dato che pesa fortemente sulla crescita e poi sulla stabilizzazione della popolazione negli ultimo decennio è il costante incremento del numero dei cittadini stranieri sul totale della popolazione, come si evince dal grafico sottostante.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2018

COMUNE DI BUGGIANO (PT) - Dati ISTAT 1° gennaio 2018 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

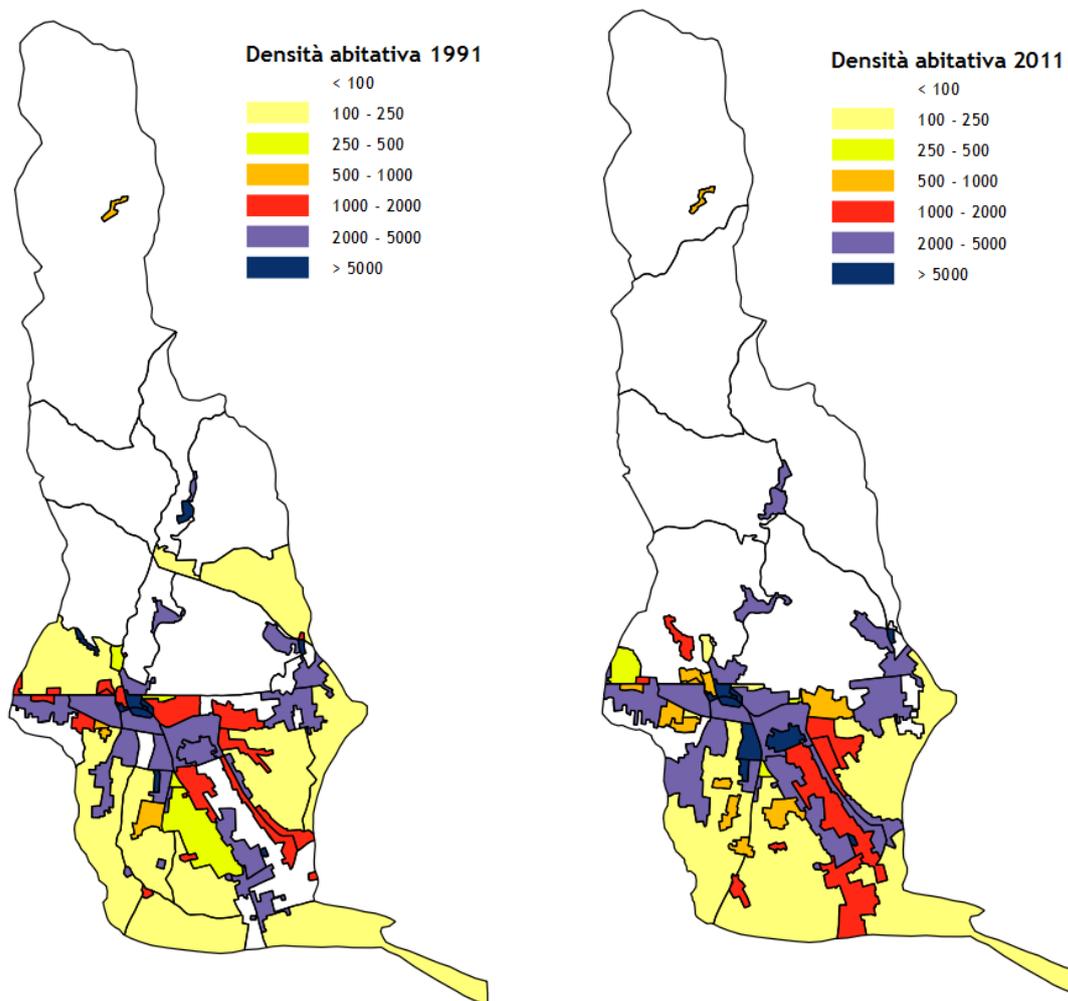
(*) post-censimento



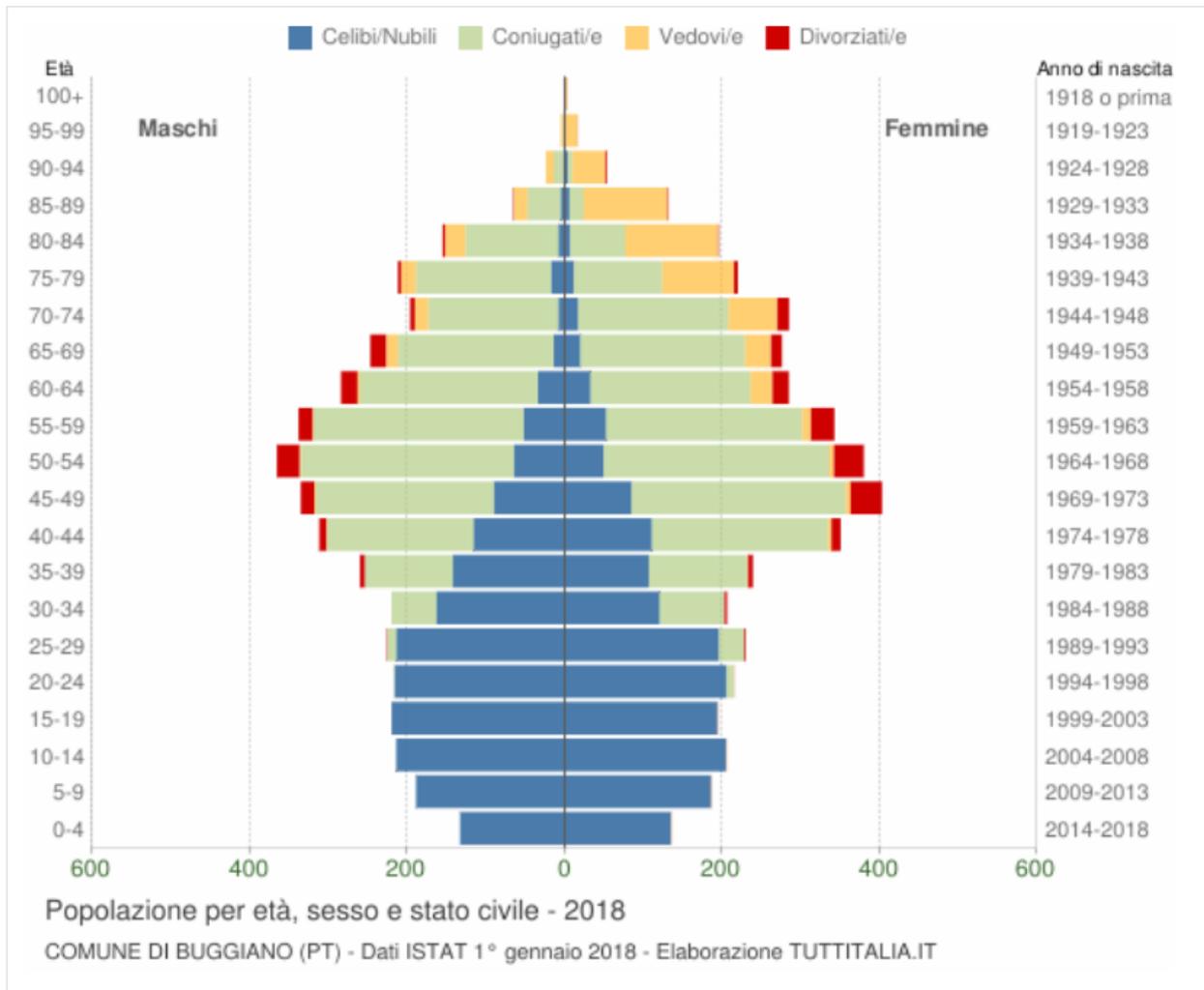
Il contributo dei flussi immigratori nei trend demografici, per quanto non raggiunga i livelli di altri Comuni della stessa Toscana, rimane comunque importante. Al 2017, i cittadini stranieri residenti nel Comune di Buggiano erano 641, circa il 7,3 del totale della popolazione, con una netta prevalenza di persone provenienti dalla Romania e dall'Albania.

In conclusione si può ritenere che dai dati demografici emerga una sostanziale stabilizzazione

dei livelli della popolazione cresciuta con una forte intensità fino al 2010, per effetto soprattutto dei flussi migratori interni ed esterni, e successivamente attestatasi intorno alle 8800 unità che corrispondono a circa 3600 famiglie.

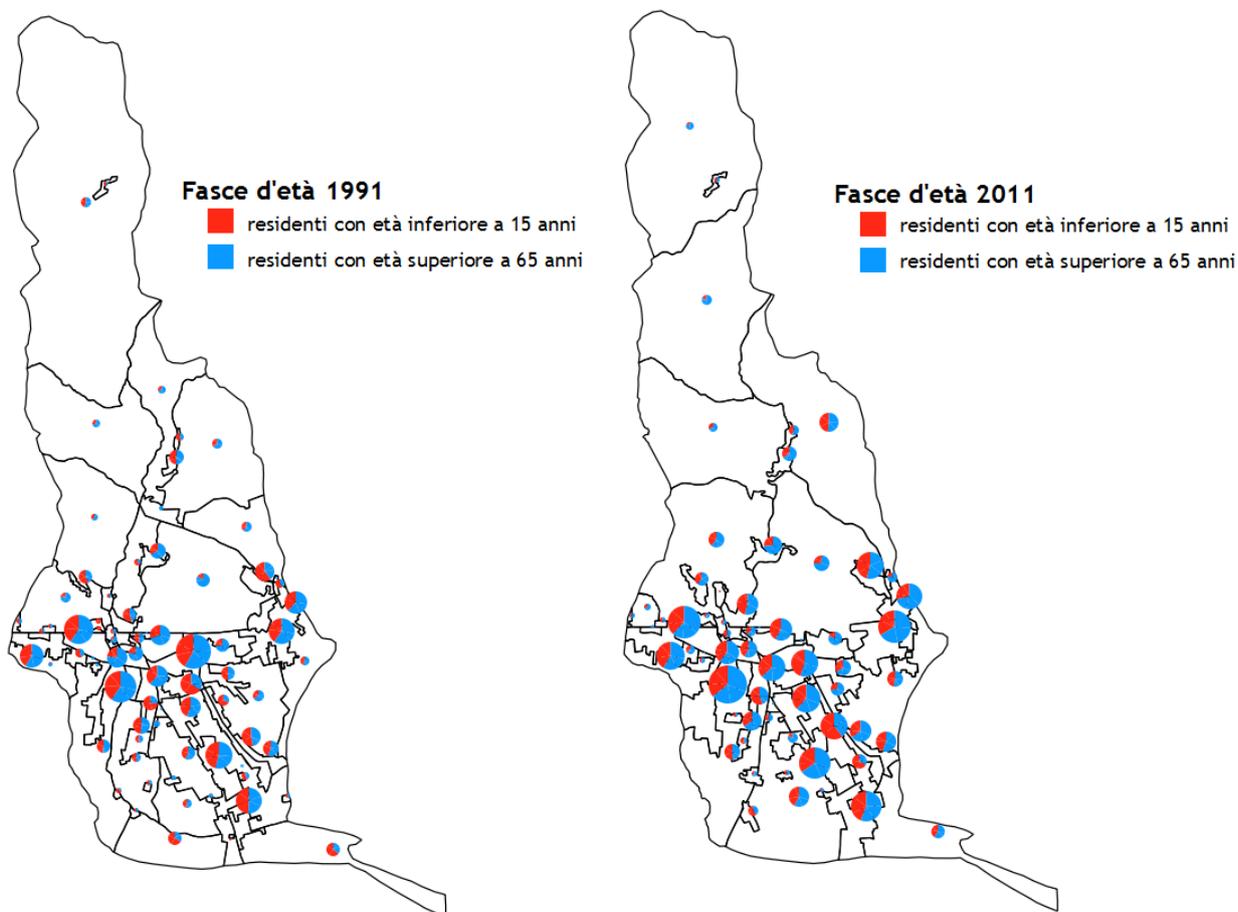


L'indice di vecchiaia, cioè il numero di over 65 ogni 100 under 14, è passato dal 146,6 del 2002 al 196,4 del 2018. Mentre la maggior parte della popolazione è ricade nelle fasce d'età comprese tra i 40 e i 60 anni.



Struttura per età della popolazione (valori %)

COMUNE DI BUGGIANO (PT) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT



La domanda di edilizia sociale

Nell'ambito delle analisi socio demografiche ha un importante significato per l'elaborazione del Piano Operativo la valutazione della domanda di edilizia sociale espressa dalla popolazione del Comune. In particolare sono stati già raccolti i seguenti dati e sono stati confrontati con i dati medi toscani rilevati dalla "Relazione 2017 sul disagio abitativo in Toscana" redatto dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 3 comma 2 LR 75/2012. Dai dati più aggiornati forniti dai competenti uffici comunali risulta:

**Ricognizione edilizia popolare
COMUNE DI BUGGIANO**

OFFERTA DI EDILIZIA SOCIALE

**ALLOGGI DI PROPRIETA'
COMUNALE**

N. Residenti in Edilizia Popolare:	73	
% residenti in ERP sul totale residenti	0,8%	media Toscana: 3%
N. alloggi occupati:	46	
% alloggi ERP su totale famiglie residenti	1,2%	media Toscana: 3%
N. alloggi indisponibili:	2	cattive condizioni di manutenzione

**ALLOGGI SOCIALI DI ALTRE
PROPRIETA'** 0

DOMANDA DI EDILIZIA SOCIALE

DOMANDA INEVASA (nuclei familiari):	24	DI CUI 14 NUCLEI CON UNA SOLA PERSONA
% famiglie in attesa su totale famiglie	0,6%	media Toscana: 1,6%

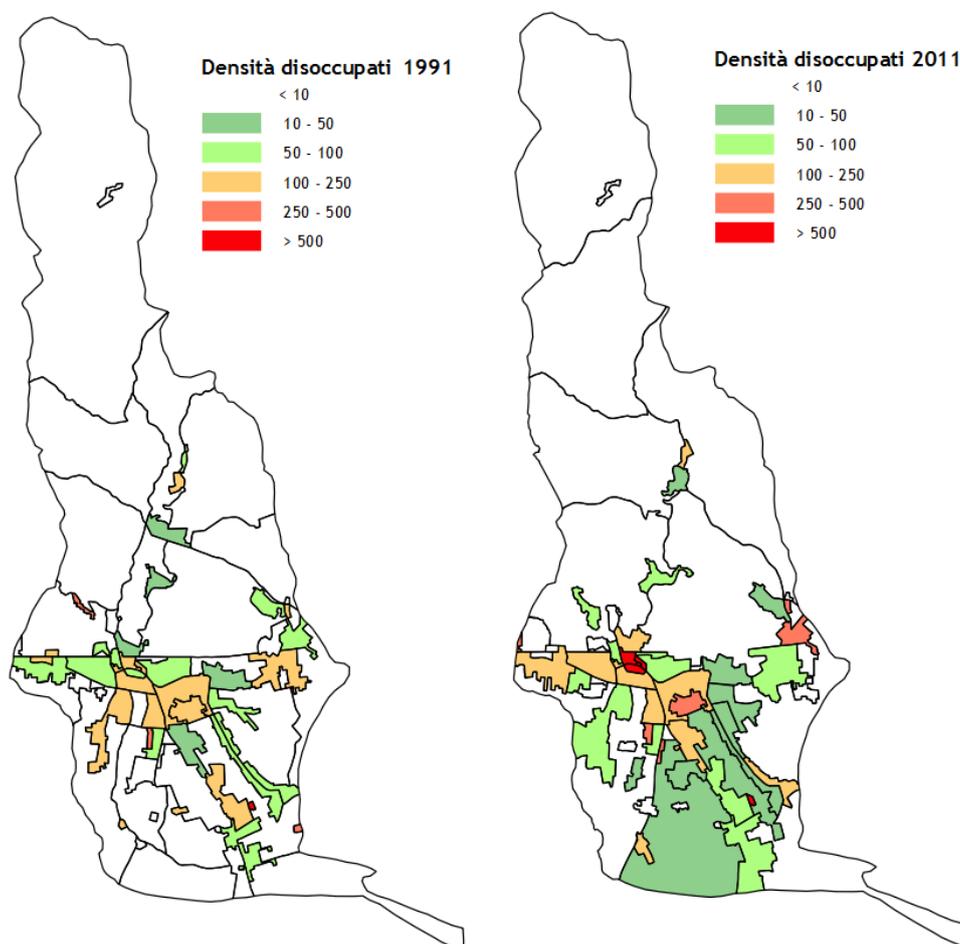
Tutti gli alloggi "popolari" risultano essere di proprietà del "Comune di Buggiano" e sono situati in:

- Via Rossini (n.24 alloggi);
- Via Siena (n.6 alloggi);
- Via XXIV Maggio (n.2 alloggi);
- Piazza del Grano - Palazzo Comunale (n.16 alloggi);

Di tali alloggi due risultano al momento essere attualmente inagibile per mancanza di manutenzione.

Tutti gli alloggi sono in gestione completa della S.P.E.S. di Pistoia.

Tendenze economiche



In uno specifico paragrafo del Rapporto ambientale di VAS è contenuto un quadro aggiornato della situazione socio economica del Comune costruito sulla base dei dati raccolti in rapporti e repertori di analisi sull'economia regionale, provinciale e locale. Si rinvia a quel testo per un quadro complessivo delle tendenze socio economiche nel Comune.

Di seguito si riportano soltanto le tendenze economiche del territorio comunale degli ultimi anni:

- Gli addetti al settore manifatturiero sono circa un quarto del totale (con prevalenza dei settori alimentare e lavorazione metalli, dati Istat 2015) e il settore terziario ha visto una costante crescita negli ultimi decenni (gli addetti al settore commercio superano quelli del manifatturiero).

- Il Tasso di disoccupazione fra il censimento del 2004 e quello del 2016, a livello provinciale, è passato dal 6% al 16%. In particolare il tasso di disoccupazione giovanile in questo periodo è

nettamente aumentato arrivando al 30 %.

- L'indagine congiunturale svolta nel 4° trimestre del 2015, evidenzia una lenta ma costante decelerazione nella contrazione della produzione manifatturiera nella provincia di Pistoia il cui andamento si mantiene coerente da quattro trimestri. Dopo un brusco calo nel 2014 l'andamento della produzione è tornato a salire recuperando i livelli del 2011.

2.3 Il quadro di riferimento ambientale e gli studi geologici idraulici

Il quadro di riferimento ambientale

Nel Rapporto ambientale di VAS è dettagliatamente descritto il quadro di riferimento ambientale nelle sue diverse componenti, attraverso dati e indicatori correlati a specifici obiettivi di sostenibilità ambientale, socio-economica e di qualità paesaggistica, qui di seguito elencati sinteticamente. Si rimanda al Rapporto Ambientale di VAS per approfondimenti:

Aria: Riduzione e controllo dell'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico.

Acqua: Riduzione e controllo dell'inquinamento dei corpi idrici, Risparmio idrico e riduzione consumi, Trattamento adeguato delle acque reflue.

Suolo: Contenimento del consumo e gestione sostenibile del suolo, Tutela delle aree agricole di pregio, Prevenzione del rischio idrogeologico e sismico, Riduzione della contaminazione del suolo.

Energia: Risparmio energetico e riduzione consumi, Incremento dell'energia prodotta da fonti rinnovabili

Rifiuti: Riduzione della produzione di rifiuti e promozione di riuso e riciclaggio, Smaltimento dei rifiuti residui in condizioni di sicurezza.

Clima: Gestione dei cambiamenti climatici

Natura e biodiversità: Tutela e promozione della biodiversità

Risorse paesaggistiche: Tutela e riqualificazione dei beni storico-artistici, archeologici e paesaggistici

Società: Promozione della vivibilità nelle frazioni e nel capoluogo, adeguata risposta alla domanda abitativa, incremento del grado di utilizzo degli immobili esistenti, specializzazione dei poli urbani nel quadro regionale e promozione di ricerca e sviluppo, contrasto della disoccupazione, promozione del turismo e del commercio

Gli studi geologici idraulici e sismici

Il Comune di Buggiano è dotato di un Piano Strutturale approvato ai sensi della L.R 94/85 ed Regolamento Urbanistico approvato ai sensi del regolamento 26/R/2007; rispetto a quest'ultimo, le principali novità intervenute nel quadro normativo riguardano l'entrata in vigore di:

- PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Bacino del Fiume Arno - delibere del Comitato Istituzionale n. 231 e 232 del 17 dicembre 2015); si tratta di un aggiornamento del quadro conoscitivo dal punto di vista idraulico che interessa l'intero territorio comunale. Nell'ambito dello stesso il PGRA comporta significative modifiche sia in termini di pericolosità idraulica alla luce dei risultati di nuovi studi idraulici effettuati, che di classificazioni di pericolosità idraulica in quanto vengono cambiate le Classi di pericolosità idraulica rispetto alla 53r/2011 (passano da 4 a 3)
- Legge Regionale 41/2018; si tratta di una norma fortemente vincolante sull'utilizzo del territorio ai fini edilizi nelle aree interessate da allagamenti sia per Tr30 (corrispondenti alle zone ricadenti in Pericolosità 3 nelle nuove classi del PGRA) sia per Tr200 (corrispondenti alle zone ricadenti in Pericolosità 2 nelle nuove classi del PGRA) In particolare i vincoli riguardano la realizzazione di nuovi edifici, ma anche il riuso dell'edificato esistente ai fini residenziali.

Dal punto di vista sismico il Piano Operativo recepisce gli studi di Microzonazione Sismica di Primo Livello approvati dal Servizio Prevenzione Sismica Regionale e dal competente Ufficio Ministeriale. Si tratta dello studio che poi è stato utilizzato per la redazione della Carta di Pericolosità Sismica di supporto al Piano Operativo

Sulla base di questi elementi e criteri, il Piano Operativo ha provveduto a definire le condizioni di fattibilità degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica procedendo nel modo seguente:

- definizione della fattibilità delle tipologie di intervento indicate nel quadro progettuale;
- definizione della fattibilità degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree agricole;
- indicazione delle prescrizioni sul tipo di indagini ed approfondimenti da eseguire in fase di strumento urbanistico intermedio nelle aree di trasformazione.

L'attribuzione delle classi di fattibilità ha tenuto conto delle carte di pericolosità geologica, sismica ed idraulica allegate al PO ed ha seguito i criteri indicati dal regolamento regionale 53/R/2011.

La classificazione di fattibilità è stata espressa mediante tre tabelle secondo l'uso ormai comune (vedi Elaborato G15 allegato fuori testo alla relazione geologica).

- La **Tabella 1** indica le classi di fattibilità riferite agli **interventi diretti** (non soggetti a piano attuativo); in particolare la fattibilità è riferita agli interventi di maggior incidenza sul terreno consentiti nelle singole zone urbanistiche. In questa tabella sono state riportate anche le classificazioni di fattibilità delle aree ACR, AR, CTR, CTP e CTT, la cui attuazione passa attraverso piani convenzionati ed in cui è già stata definita la distribuzione interna delle destinazioni (zoning).
- Nella **Tabella 2** è riportata la fattibilità relativa alle **aree di trasformazione** soggette a piano attuativo (PA).
- Nella **Tabella 3** è riportata la matrice attraverso la quale viene attribuita la classe di fattibilità per interventi a vulnerabilità minore all'interno del sistema insediativo e per quelli possibili nelle aree del territorio agricolo.

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici gli studi di supporto al Piano Operativo sono stati elaborati d'intesa con Comuni di Uzzano e di Massa e Cozzile con riferimento al Sottobacino Canale Maestro Sottocomparto Ovest. Gli studi idrologici idraulici sono stati condotti in ottemperanza alle disposizioni normative regionali (vedi D.P.G.R. del 25/10/2011 n.53/R) e con metodologia conforme all'Allegato 3 delle norme del P.G.R.A. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno. Le perimetrazioni delle aree allagabili sono state ricostruite con riferimento ai parametri (battenti e velocità) stabiliti per le varie classi di magnitudo dalla L.R. 41/2018 .

Dall'analisi idrologica e dall'analisi idraulica è emerso un quadro di aree allagabili più esteso di quello dei precedenti studi che ha generato una carta della pericolosità idraulica con condizioni di rischio molto elevate non solo nella zona sud-est del Comune ma anche in corrispondenza del centro storico del capoluogo e di alcune aree adiacenti a corsi d'acqua minori come il fosso Santa Maria ed il fosso Gamberaio.

In considerazione di tale quadro l'Amministrazione Comunale ha ritenuto utile approfondire lo "Studio idrologico-idraulico congiunto attinente il sottobacino Canale Maestro sottocomparto Ovest" in relazione a due aree (la zona industriale di Pittini e le aree lungo il fosso Gamberaio adiacenti al parco di Villa Ankuri) per verificare gli esiti ed i costi di possibili interventi di mitigazione del rischio idraulico finalizzati a creare le condizioni per realizzare previsioni di interesse pubblico sulle due aree ovvero: interventi di natura socio sanitaria vicino a Villa Ankuri ed interventi di tipo produttivo nella zona di Pittini. Entrambi gli studi non hanno dato esiti positivi per l'impossibilità di mettere in sicurezza idraulica le due aree con interventi di

proporzionata dimensione e ragionevole costo. Per tali motivi si è ritenuto opportuno non inserire nel presente PO le conseguenti opere di mitigazione del rischio idraulico.

2.4 Gli aggiornamenti mutuati da altri atti di governo del territorio

Come indicato in fase di avvio del procedimento l'implementazione e l'aggiornamento del quadro conoscitivo del piano si sono avvalsi dell'insieme di conoscenze, di analisi e di documentazioni elaborate per altri atti di governo del territorio ed in particolare per gli strumenti di pianificazione di pianificazione territoriale sovraordinati.

Il PIT con valenza di piano paesaggistico regionale costituisce un'eccezionale giacimento di dati, informazioni ed analisi che hanno consentito non solo di approfondire la conoscenza del territorio nelle sue componenti strutturali (struttura geomorfologica ed idraulica, struttura ecosistemica, struttura insediativa, struttura agricolo forestale) ma di mettere tale conoscenza in relazione con la conoscenza del più ampio contesto dell'area Val di Nievole e Val d'Arno inferiore illustrata nella scheda dell'Ambito di paesaggio 05.

Il PTC della Provincia di Pistoia e soprattutto la sua variante generale adottata nel marzo 2018 ed in fase di definitiva approvazione hanno fornito importanti elementi di conoscenza su alcuni specifici aspetti che riguardano in particolare: lo stato del sistema delle infrastrutture per la mobilità di livello sovracomunale con un'originale attenzione ai tracciati della mobilità lenta (percorsi ciclopedonali, itinerari naturalistici, itinerari culturali e tematici, ippovie); la visione di insieme delle condizioni idrogeomorfologiche del territorio, organizzata per bacini idrografici; la ricognizione delle risorse naturali e paesaggistiche di particolare valore che ha portato anche alla proposta di revisione dell'individuazione di alcuni beni paesaggistici tutelati per legge (ex Galasso); l'articolazione e le caratteristiche delle aree agricole produttive con specifico riferimento alle aree a vocazione vivaistica, individuate e disciplinate in conformità alla recente legislazione regionale di settore.

3. Il progetto del Piano.

3.1 *L'impostazione del progetto*

Il Piano Operativo, come indicato dall'art.95 della LR 65/2014, disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale ed è composto da due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato,
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, di cui alla Parte Terza delle presenti NTA.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni sono supportate da:

- gli approfondimenti del quadro conoscitivo illustrati nella prima parte della relazione
- le norme di carattere generale e dalle norme che dettano condizioni per le trasformazioni con particolare riferimento alle disposizioni per la tutela paesaggistica ed ambientale del territorio, per la sostenibilità degli interventi di trasformazione, per la fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi edilizi ed urbanistici

Il Piano Operativo dà coerente attuazione alle disposizioni del vigente Piano Strutturale approvato nel 2005, nel rispetto della normativa di settore e delle prescrizioni e degli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR) approvato nel 2015 ed il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia (PTC), di cui nel marzo 2018 è stata adottata una Variante generale per conformarlo al PIT-PPR.

Nell'elaborazione del Piano Operativo abbiamo perseguito un obiettivo di carattere generale che risponde ad una esigenza di semplificazione e di chiarezza del complesso quadro degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica delineato dalla normativa regionale: far assumere al Piano Operativo, che è lo strumento urbanistico conformativo a livello comunale, **il ruolo di strumento di riferimento fondamentale** per la definizione, l'attuazione ed il controllo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie sul territorio comunale. In parole semplici, a nostro avviso, nel PO i cittadini ed i soggetti interessati devono trovare un'esauriente e chiara informazione sulle condizioni, le procedure e le modalità di intervento e gli uffici competenti della pubblica amministrazione devono trovare tutte le indicazioni per esercitare con certezza la funzione di indirizzo, di autorizzazione e di controllo rispetto alle istanze dei privati. Ciò

comporta che le disposizioni statutarie del PIT-PPR e del PS comunale siano declinate **in modo chiaro ed esaustivo**, nelle previsioni e nelle norme del PO, e siano messe in relazione con il complesso delle disposizioni che riguardano le condizioni per la trasformazione del territorio

Il PO si fa carico di assumere nella propria disciplina i contenuti della nuova legge regionale e soprattutto del piano paesaggistico regionale nei limiti compatibili con la permanenza di un Piano Strutturale non redatto in conformità alla LR 65/2014 ed al PIT-PPR. Le modalità e gli esiti di questo impegno sono illustrati nel Doc.6 che illustra la coerenza e la conformità ai piani territoriali sovraordinati.

Un altro tema che ha fortemente condizionato l'elaborazione del Piano Operativo è il mutamento dello scenario delle norme e dei piani che definiscono e regolano le condizioni di pericolosità geologica, sismica e soprattutto idraulica del territorio e le conseguenti condizioni di fattibilità degli interventi. In particolare la recente approvazione del Piano Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e la successiva approvazione ed entrata in vigore della LR 41/2018 contenente "Disposizioni in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in applicazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n.49", hanno reso necessario un complessivo aggiornamento dei precedenti studi idrologici idraulici che è stato condotto d'intesa con i Comuni di Massa e Cozzile e di Uzzano, ed hanno richiesto una puntuale ed impegnativa verifica della fattibilità di interventi già previsti dai precedenti strumenti urbanistici comunali.

All'interno di questa cornice, l'impostazione del progetto del Piano Operativo si è ispirata **agli obiettivi generali indicati nel Documento di avvio del procedimento** del maggio 2018, che sono stati sinteticamente richiamati nel primo capitolo di questa relazione e si è misurata con una specifica condizione di questo strumento urbanistico: il breve arco temporale della sua efficacia (cinque anni per i vincoli preordinati all'esproprio e per la disciplina delle trasformazioni). Tale condizione, unita ad una riflessione sui profondi mutamenti degli scenari socio economici che dopo un decennio di crisi mostrano solo timidi segni di ripresa, ci hanno portato ad effettuare una **forte selezione degli obiettivi strategici** del PS. I temi ai quali abbiamo dato più importanza per una rinnovata ed integrata strategia dello sviluppo sostenibile del territorio comunale sono quelli elencati e brevemente commentati di seguito.

Il contenimento del consumo del suolo

Il PO orienta la crescita verso il recupero e la riqualificazione dell'esistente, il riuso del

patrimonio edilizio dismesso, la riqualificazione del patrimonio immobiliare, la realizzazione di interventi di nuova costruzione di limitate dimensioni finalizzati a ricucire o completare i tessuti esistenti, a qualificarne i margini nonché a favorire le operazioni di riqualificazione urbana e di potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici. In questa logica il PO non impegna con previsioni insediative tutte le aree racchiuse nel perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della Lr 65/2014, limitandosi ad investire solo quelle strettamente funzionali agli obiettivi sopraindicati.

Il perimetro del territorio urbanizzato è quello definito in fase di avvio del procedimento con una sola modesta correzione che riguarda la zona T3.2 in loc. Pittini, corrispondente al PdL residenziale via Firenze che era stato approvato prima del PS 2005 con una diversa perimetrazione rispetto a quella poi indicata dallo stesso PS: il Piano Operativo riporta la corretta perimetrazione del piano attuativo come approvato e poi convenzionato.

La costruzione e la manutenzione della "città pubblica"

Il PO prende atto delle deboli possibilità di costruire e mantenere la "città pubblica" con gli strumenti e le risorse della sola azione pubblica, nonché della persistente crisi del settore edilizio che ha sterilizzato le tradizionali pratiche di affidare agli interventi privati la realizzazione di parti significative della "città pubblica". Con gli strumenti della disciplina ed utilizzando gli istituti innovativi promossi dalla legislazione nazionale e regionale il PO cerca di costruire **percorsi innovativi** che mettono in campo **nuove forme di collaborazione fra pubblico e privato** e di ricerca di finanziamenti pubblici per non rinunciare a potenziare e qualificare il sistema dei servizi e degli spazi di interesse pubblico e per poter assicurare un'adeguata manutenzione delle dotazioni territoriali.

La riqualificazione del sistema insediativo

La frammentazione del sistema insediativo, la domanda di riconversione e di riuso di importanti insediamenti produttivi dismessi o sottoutilizzati, le esigenze di recupero di aree degradate hanno posto il problema di **definire un'organica strategia di riqualificazione degli insediamenti urbani**, che faccia leva sulla diffusa promozione di interventi di riuso e di recupero direttamente da parte dei cittadini e degli operatori privati. Il PO, per favorire questo processo, punta su una forte innovazione della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, stabilendo, all'interno di un quadro di riferimento strategico e generale, nuove norme per gli interventi di recupero, semplificando le procedure attuative ed i mutamenti di destinazione d'uso, riducendo il ricorso ai piani attuativi a favore di interventi di più limitate dimensioni ed assoggettati ad

intervento diretto od a progetti unitari convenzionati.

I Progetti di centralità del capoluogo

Il PO punta sul consolidamento e la qualificazione delle frazioni, e sulla valorizzazione **valorizzazione dei centri e dei nuclei storici** della collina. Insieme a queste azioni il Piano Operativo promuove **una coordinata qualificazione dell' area centrale del capoluogo** introducendo a tal fine lo strumento dei **Progetti di Centralità** che hanno la funzione di promuovere e mettere in relazione i progetti di intervento pubblici e privati con la finalità di:

- rafforzare i luoghi centrali e collegare i poli di servizi del capoluogo,
- dare una funzione reale ed un ordinato assetto al sistema degli spazi pubblici ed in primo luogo al verde pubblico che non deve essere solo uno standard ma un elemento di connessione della struttura urbana,
- esemplificare e promuovere una elevata qualità architettonica degli interventi edilizi, per migliorare complessivamente l'immagine urbana.

I Progetti di recupero e valorizzazione paesaggistico ambientale

Il piano paesaggistico regionale ha spinto tutti i Comuni a misurarsi concretamente ed in modo dettagliato con i problemi di una diffusa tutela paesaggistica ed ambientale che non si limiti alla salvaguardia delle aree e degli immobili di maggiore valore ma che sia capace di dare risposte convincenti alla necessità di tutelare in modo complessivo le molteplici risorse paesaggistiche, naturali, storico-culturali che definiscono l'identità e la peculiarità del territorio comunale. A tal fine il PO supporta la propria disciplina di tutela con due **specifici progetti di recupero e valorizzazione paesaggistica ambientale del territorio rurale ed urbano**:

- i progetti di recupero e valorizzazione dei contesto fluviale del torrente Cessana,
- gli interventi di riqualificazione dei margini urbani, finalizzati al riordino delle aree pertinenziali ed alla sistemazione paesaggistica dei confini della città con il territorio agricolo.

Innovare e semplificare la struttura del piano

Come indicato in precedenza nel PO sono concentrate, od almeno richiamate, le disposizioni che disciplinano le trasformazioni territoriali, urbanistiche ed edilizie, in modo da non obbligare gli interessati e gli stessi uffici a ricercare sull'intera filiera dei piani territoriali le norme e le condizioni per la realizzazione degli interventi.

Per gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi il PO seleziona le strategie del PS che

è giusto e possibile perseguire nel breve-medio periodo. La rappresentazione grafica delle previsioni del piano è semplice, direttamente correlata con le norme di attuazione e chiaramente distinta fra il territorio rurale e gli ambiti urbani. Le NTA del piano evitano inutili ripetizioni di norme sovraordinate, limitandosi a richiamarle, ove necessario, e declinando le disposizioni legislative e le prescrizioni e gli indirizzi del PIT-PPR in relazione allo specifico contesto ed in uno stretto rapporto di coerenza con i contenuti delle fonti. Le NTA poi distinguono con chiarezza le previsioni a tempo indeterminato da quelle a scadenza quinquennale e dettagliano in quattro appendici: gli indirizzi, i criteri ed i parametri per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbana; il dimensionamento insediativo del piano nel rispetto sia delle prescrizioni del PS che delle disposizioni della LR 65/2014 e del Regolamento 32R/2017; le dotazioni di attrezzature e spazi pubblici e le conseguenti verifiche degli standard ai sensi del DM 1444/1968 e degli indirizzi del PTC; le tabelle per le verifiche di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi previsti dal PO.

Nei successivi paragrafi di questo capitolo il Piano operativo viene descritto attraverso una sintetica analisi della disciplina degli insediamenti urbani esistenti e del territorio rurale; della disciplina delle trasformazioni; dei caratteri della "città pubblica"; delle condizioni per le trasformazioni; del dimensionamento del piano.

3.2 Gli insediamenti urbani esistenti

Gli insediamenti urbani sono stati distinti in relazione ai caratteri dei tessuti che li compongono tenendo conto della zonizzazione consolidatasi nei precedenti strumenti urbanistici comunali, adeguandola ed innovandola in relazione alle indicazioni del PIT-PPR con particolare riferimento ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee come spiegato nel Doc. 5 che analizza la conformità al PIT-PPR. I morfotipi individuati sono i seguenti:

TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati;

TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata;

TR5 - Tessuto puntiforme;

TR6 - Tessuto a tipologie miste;

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine;

TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali;

TPS3 - Insule specializzate

Di conseguenza gli insediamenti urbani sono stati articolati nel modo seguente e sono disciplinati nel Titolo IV della NTA.

Tessuti storici

I tessuti storici (TS) sono costituiti dagli insediamenti urbani di antico impianto e dai tessuti edilizi ad essi integrati, nonché dagli edifici e dai complessi edilizi di interesse storico inseriti nel tessuto urbano. Si articolano:

- Tessuti TS1 che identificano i nuclei formativi dei centri storici della collina: il centro storico di Buggiano Castello, Colle e Stignano che hanno conservato i caratteri originari degli antichi insediamenti;
- Tessuti TS2 che identificano il nucleo formativo dei centri storici della pianura, corrispondente alla parte originaria di Borgo a Buggiano;
- Tessuti TS3 che identificano i tessuti storici formati attorno al nucleo originario del capoluogo che pur presentando edifici anche di recente formazione sono da considerare parte integrante della sua struttura storica;
- Le Emergenze storico-architettoniche (ES) che individuano gli episodi di maggiore pregio architettonico e di più elevato interesse storico presenti sul territorio di Buggiano. Le Emergenze storico-architettoniche ES, fra le quali è compresa la Villa di Bellavista, sono localizzate sia all'interno che all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Tessuti consolidati

Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita del capoluogo e dei centri minori della collina e della pianura a partire dalla metà del secolo scorso ed includono singoli edifici e complessi edilizi di impianto storico che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario.

- I Tessuti consolidati TC1 individuano le espansioni, prevalentemente lineari, di recente formazione collocate nelle aree della collina e nelle aree della pianura di pregio ambientale in ragione della contiguità con Emergenze storico architettoniche ES o con contesti di significativo valore paesaggistico ed ambientale. adiacenti dei principali insediamenti urbani del territorio

comunale;

- I Tessuti TC2 individuano i tessuti delle espansioni urbane del capoluogo e dei centri della pianura in cui è riconoscibile una regola insediativa, fondata sulla prevalenza di isolati aperti con edifici isolati sul lotto e di tessuti puntiformi;

- I Tessuti TC3 individuano i tessuti urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale. I Tessuti consolidati pianificati TC3 sono così distinti, in base allo stato di attuazione, nelle tavole del PO:

- TC3.1 Tessuti consolidati pianificati risultanti da piani ed altri strumenti attuativi realizzati;
- TC3.2 Tessuti consolidati pianificati risultanti da piani ed altri strumenti attuativi in corso di realizzazione.

Tessuti di frangia

I Tessuti di frangia (TF) sono le aree urbanizzate sfrangiate e di margine del capoluogo e dei centri della pianura, generati in prevalenza da espansioni lineari o reticolari lungo la viabilità preesistente.

Interventi di completamento edilizio in corso di realizzazione nei tessuti TC e TF

Sono individuati gli interventi di completamento edilizio previsti dal previgente Regolamento Urbanistico (da esso classificati di norma come zone Bc) ed attualmente in corso di realizzazione: sono definiti tali gli interventi per i quali sono stati rilasciati solo una parte dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o alle nuove edificazioni ammesse dal RU.

Tessuti misti

I tessuti misti (TM) sono caratterizzati dalla presenza di strutture produttive in contesti a vocazione residenziali e di insediamenti residenziali in contesti a prevalente destinazione produttiva: essi sono presenti quasi esclusivamente come episodi isolati nelle aree urbane del capoluogo e dei centri della pianura. I tessuti misti sono così distinti in relazione alla

destinazione prevalente:

- Tessuti TM1: Tessuti misti a destinazione prevalentemente produttiva;
- Tessuti TM2: Tessuti misti a destinazione prevalentemente residenziale.

Tessuti edilizi a prevalente destinazione produttiva

I Tessuti edilizi a prevalente destinazione produttiva (TP) identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva, industriale e artigianale. In relazione alla localizzazione, alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso degli insediamenti, si articolano nel modo seguente:

- I Tessuti produttivi (TP1) sono le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, sorti per progressive aggregazioni ai margini della viabilità principale. Molti di questi tessuti sono caratterizzati dalla vicinanza o dalla diffusa compresenza di attività produttive con altre destinazioni: commerciale, di servizio ed anche residenziale.
- I tessuti pianificati (TP2) individuano i tessuti urbani risultanti da interventi di espansione e/ o di riqualificazione insediativa, sulla base di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata e di altri strumenti attuativi finalizzati alla realizzazione di insediamenti specializzati a destinazione artigianale e industriale.
- Le aree per depositi di materiali ed attività produttive all'aperto (TP3) corrispondono alle aree destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili.

Tessuti edilizi a prevalente destinazione terziaria

I tessuti terziari (TT) identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione terziaria: commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva. In relazione alle caratteristiche degli insediamenti, si articolano in:

- Tessuti terziari a destinazione commerciale, direzionale e di servizio (TT1)

Sono così classificate le parti del territorio urbanizzato occupate da insediamenti commerciali, direzionali e di servizio. Gli insediamenti TT1, in relazione alla localizzazione degli insediamenti, si distinguono in:

- TT1a: Insediamenti localizzati nei centri della collina
- TT1b: Insediamenti localizzati nei centri della pianura
- Aree per deposito, esposizione e servizi per autoveicoli (TT2)

Sono zone destinate al deposito, all'esposizione ed alla fornitura di servizi all'aperto per autoveicoli, inclusi servizi di alimentazione elettrica e di autolavaggio, ma esclusi i servizi di distribuzione carburanti.

Aree degradate e interventi di riqualificazione insediativa nelle aree degradate

Le aree degradate sono le aree poste all'interno del territorio urbanizzato connotate da condizioni di degrado urbanistico e/o di degrado socio-economico ai sensi dell'art.123 della Lr 65/2014. Su di esse sono ammessi ed incentivati gli interventi di riqualificazione insediativa e gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana.

Gli interventi di riqualificazione insediativa sono gli interventi di minuto riordino dei tessuti edilizi degradati, effettuati su uno o su più lotti contigui, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, anche ricostruttiva, e/o di sostituzione edilizia. Gli interventi di riqualificazione rientrano nella disciplina della gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 1, lettera a) dell'art.95 della LR 65/2014.

Gli interventi di riqualificazione urbana e di rigenerazione urbana sono gli interventi di più diffuso e profondo rinnovamento e riuso della struttura urbana. Essi rientrano nella disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al comma 1, lettera b) dell'art.95 della LR 65/2014. Il presente PO non individua in questa fase gli interventi di rigenerazione urbana, rinviando alle iniziative dei soggetti privati ed a successivi atti di pianificazione l'attivazione delle procedure di cui all'art.125 e segg. della LR 65/2014.

Aree inedificate nel territorio urbanizzato

Sono le aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che costituiscono elemento connettivo ed integrativo dei tessuti edilizi esistenti e delle aree di trasformazione e che si distinguono in relazione alle dimensioni, alle finalità ed alle previsioni del Piano Operativo. Esse comprendono:

- le aree di valore ambientale, non interessate da previsioni insediative, poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che costituiscono elemento connettivo dei tessuti edilizi

- esistenti od elemento di relazione e di tutela con il contesto rurale, individuate con la sigla VA,
- le aree a verde privato (Vpr) che costituiscono pertinenze di insediamenti residenziali e non residenziali oppure che individuano aree non interessate da previsioni insediative,
 - le aree a verde di particolare pregio (Vpreg) che corrispondono alle aree circostanti edifici di valore storico architettonico, coperte in modo prevalente o esclusivo da vegetazione arborea e/o arbustiva e sono spesso caratterizzate dalle geometrie delle direttrici viaria di raccordo alla viabilità storica o da percorsi storici,
 - le aree a verde per impianti sportivi privati (VSpriv) ove è ammessa la realizzazione di impianti sportivi e delle necessarie dotazioni di servizi,
 - i parcheggi privati di interesse pubblico e di servizio (PR) che individuano parcheggi privati che per la loro dimensione e posizione od in quanto a servizio di specifiche strutture ed attività produttive, possono rivestire un oggettivo interesse pubblico.

3.3 Il territorio rurale

Il territorio rurale del Comune di Buggiano è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014 e come rappresentato nella tavole del Piano Operativo. Esso è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e comprende:

- Aree boscate dei crinali e dell'alta collina (EC1) sono le aree della fascia collinare più alta fino ai crinali, coperta quasi completamente dal bosco ad eccezione di poche radure ed aree aperte classificate EC1.1: esse rivestono un particolare pregio ambientale e paesaggistico per la posizione elevata e per la copertura boschiva che le caratterizza;
- Aree agricole dei crinali e dell'alta collina (EC1.1) sono le radure e le aree aperte di limitate dimensioni situate all'interno delle aree boscate dell'alta collina e dei crinali, sopravvissute all'espansione del bosco e solo in piccola parte oggi coltivate. Esse svolgono un'importante funzione paesaggistica ed ecologica che deve essere tutelata e consolidata;
- Aree agricole della collina arborata (EC2) sono le aree, di elevato valore paesaggistico ed ambientale, delle colture tradizionali dell'olivo e della vite, caratterizzate dalla diffusa presenza di terrazzamenti e ciglionamenti e da frange di bosco, storicamente strutturate dagli insediamenti poderali della collina;

- Aree agricole di pianura (EP1) sono le aree agricole della pianura situate prevalentemente a sud del capoluogo. Queste aree sono prevalentemente caratterizzate dalla permanenza dei segni delle sistemazioni agrarie tipiche dell'appoderamento organizzato sul sistema storico delle ville-fattorie della pianura;
- Aree agricole di pianura interessate dalla previsione del nuovo casello della A11 (EP2) sono le aree agricole della pianura, situate nella porzione sud est del territorio comunale e delimitate a nord dal corso del t. Cessana, a nord est da via Pino, a sud dal confine con il Comune di Ponte Buggianese, ad ovest da via Buggianese. Dette aree sono interessate dalla previsione, contenuta nel PTC della Provincia di Pistoia, del nuovo casello dell'autostrada A11 in loc. Vasone;
- Ambiti di pertinenza dei centri storici e delle emergenze storico architettoniche della collina (EA1) sono le aree di rilevante valore paesaggistico e ambientale, che individuano e caratterizzano gli intorni dei centri storici e delle emergenze storico architettoniche della collina: in particolare esse individuano gli ambiti di pertinenza dei centri storici di Buggiano Castello, di Colle di Buggiano e di Stignano ed includono il corso del torrente Cessana punteggiato dai tipici mulini interessati dal progetto di recupero paesaggistico ambientale dello stesso t. Cessana;
- Ambiti di pertinenza dei centri storici e delle emergenze storico architettoniche della pianura (EA1.1) sono le aree, di rilevante valore paesaggistico, che individuano e caratterizzano l'intorno di Villa Bellavista e la stretta fascia agricola di valore ambientale che dalla Villa, lungo il corso del T. Cessana, arriva fino al centro storico del capoluogo;
- Ambiti periurbani (EA2) sono le aree, di valore ecologico e di interesse paesaggistico ambientale, adiacenti al territorio urbanizzato della pianura: esse sono localizzate in prevalenza lungo il corso del Rio Torto e del t. Cessana e nelle aree comprese fra la ferrovia e l'abitato del capoluogo. Gli ambiti EA2 sono caratterizzati sia dalla permanenza di sistemazioni agrarie tradizionali che dalla presenza di manufatti ed attività legati agli insediamenti urbani;
- Aree boscate di pianura (EA3) tali aree individuano il bosco posto lungo il t. Cessana ad est di via Livornese indicato come invariante strutturale all'art.22 del Piano Strutturale: esso per la sua particolare ubicazione e per il rapporto con le circostanti aree agricole di pianura caratterizzate da colture tradizionali assume un'importante funzione paesaggistica e naturalistica;

- le Emergenze storiche architettoniche (ES), collocate all'esterno del territorio urbanizzato;
- le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato e che comprendono:
 - Insedimenti terziari a destinazione commerciale direzionale e di servizio (TT1.1a): è così individuata una struttura destinata a somministrazione di alimenti e bevande posta lungo via Gavine in prossimità di Buggiano Castello. E' inclusa un'area destinata a parcheggio pertinenziale che fronteggia la struttura commerciale e che deve conservare la funzione di area di sosta a servizio dell'insediamento.
 - Insedimenti terziari a destinazione turistico ricettiva (TT1.1b): è così individuata un'area posta in località Malocchio destinata a campeggio naturalistico in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale;
 - Aree per deposito esposizione e per servizi per autoveicoli (TT2.1) sono aree, poste nel territorio rurale, destinate al deposito, all'esposizione ed alla fornitura di servizi all'aperto per autoveicoli, inclusi servizi di alimentazione elettrica e di autolavaggio ma esclusi i servizi di distribuzione carburanti;
 - Aree per depositi materiali (TP3.1) sono le aree, poste nel territorio rurale, destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, poste nel territorio aperto.
- le aree destinate ad impianti tecnologici, a servizi ed a standard (parcheggi, verde ed altri spazi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico).

3.4 Le aree di trasformazione

Sono interventi di trasformazione urbana le previsioni che interessano gli ambiti urbani interessati da operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana, da interventi di completamento edilizio e dei tessuti urbani, da interventi di ampliamento e riordino della struttura insediativa connessi in genere all'acquisizione ed al potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici, da interventi di trasferimento di volumi funzionali alla realizzazione delle operazioni di riqualificazione edilizia ed urbanistica. Gli interventi di trasformazione sono articolati nel modo seguente:

- Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (ACR): sono le aree per piccoli interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale nelle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse. A tali interventi infatti è di norma associata la realizzazione di standard e/o di piccoli interventi di adeguamento viario.

- Interventi di completamento dei tessuti urbani (CT): sono le aree per interventi di completamento dei tessuti urbani poste in contesti insediativi già dotati di opere di urbanizzazione, sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento dei tessuti urbani ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di aree a verde pubblico. A tali interventi infatti sono associati la realizzazione di standard e ove necessario limitati interventi di completamento o di adeguamento della viabilità come indicato nelle tavole del PO. In relazione alla destinazione d'uso prevalente nel PO di Buggiano le aree CT sono tutte classificate come aree CTR a prevalente destinazione residenziale.

- Interventi di rigenerazione urbana: Gli interventi di rigenerazione urbana interessano le aree ed i tessuti urbani connotati da condizioni di degrado e che, per la localizzazione e le specifiche caratteristiche, costituiscono dei punti di criticità e di negativa discontinuità del sistema insediativo, pur avendo le potenzialità per divenire dei capisaldi del processo di trasformazione e rinnovamento della struttura urbana. Gli interventi di rigenerazione urbana sono pertanto finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, mediante interventi di riordino urbanistico, di completamento e densificazione degli insediamenti e mediante la costituzione di forti connessioni urbane ed il potenziamento e la qualificazione degli spazi e delle attrezzature della città pubblica. Come spiegato in precedenza, il presente PO non effettua previsioni di interventi di rigenerazione urbana, limitandosi a definire gli ambiti in cui è possibile mettere in atto le specifiche procedure previste dalla Lr 65/2014.

- Progetti di Centralità (PC): sono gli ambiti urbani individuati dal PO per interventi finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali del capoluogo valorizzando il carattere storico e ambientale delle piazze, degli spazi comunitari e dei poli di servizi nonché rafforzando e qualificando le connessioni fra le diverse parti in cui si articola il sistema insediativo urbano. Essi sono così denominati e localizzati:

- PC1 Capoluogo che individua gli spazi ed i servizi pubblici, i tessuti urbani e le previsioni di trasformazione della parte nord del centro storico di Borgo a Buggiano, delimitata ad ovest dal t. Cessana, a sud da Corso Indipendenza, via Garibaldi, via Cavour, via

Circonvallazione, ad est da via Acquavivola, a nord dalla linea ferroviaria;

- PC2 Capoluogo che individua gli spazi ed i servizi pubblici, i tessuti urbani e le aree della parte sud del centro storico di Borgo a Buggiano, delimitata ad ovest dal t.Cessana, a nord da Corso Indipendenza, via Garibaldi, via Cavour ed a sud da via Circonvallazione.

- Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani (AT): sono le aree riservate agli interventi di ricucitura e di completamento delle infrastrutture e degli insediamenti esistenti, connessi e finalizzati al riordino della struttura urbana, alla sua riqualificazione interna ed all'ordinata sistemazione dei margini con il territorio rurale. Gli interventi nelle aree AT sono in genere conferma, parziale o totale, di previsioni del previgente Regolamento Urbanistico e si distinguono, in relazione alla finalità ed alla destinazione d'uso prevalente, in:

- Aree ATR a destinazione prevalentemente residenziale
- Aree ATP a destinazione prevalentemente produttiva e/o terziaria.

Nel Capo 2 del Titolo VI della NTA il Piano Operativo indica “**Istituti e disposizioni particolari per l'attuazione delle previsioni di trasformazione**”: in questo ambito sono disciplinati alcuni istituti innovativi per l'attuazione del piano, come la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica ed il credito edilizio, la perequazione territoriale. Vengono inoltre definite le modalità e le condizioni per attivare interventi di trasferimento dei volumi, anche attraverso l'indicazione delle aree di decollo e di atterraggio delle volumetrie, al fine di favorire e sostenere gli interventi di riordino e di riqualificazione di aree degradate e di aree strategiche nel contesto urbano.

3.5 La città pubblica

Il Piano Operativo individua “la città pubblica” nel complesso dei luoghi, degli spazi, delle attrezzature, degli impianti e dei servizi, delle infrastrutture tecnologiche e per la mobilità che innervano il territorio e la struttura urbana e che sono funzionali al loro uso ed alla loro fruizione da parte della collettività. Ne disciplina inoltre la manutenzione, l'uso, l'adeguamento e la trasformazione con la finalità di accrescerne e qualificarne le dotazioni al servizio di tutti i cittadini e per uno sviluppo duraturo e sostenibile della comunità di Buggiano.

Il Piano Operativo individua sulle tavole del PO e nel Titolo VII delle NTA gli spazi, i servizi e le infrastrutture della città pubblica nel modo seguente.

1. Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale: sono le aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano le aree e/o gli edifici destinati a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, sia esistenti che di progetto, che devono soddisfare gli standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68. Esse sono distinte in:

- Aree per l'istruzione (zone F1): sono le aree per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo indicate con lettera a) dal DM 1444/68 art. 3.
- Aree per attrezzature di interesse comune (zone F2): sono le aree indicate con lettera b) dal DM 1444/68 art. 3, destinate a servizi di interesse comune quali attrezzature religiose e cimiteriali, culturali, sociali, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la protezione incendi, assistenziali, amministrative e simili. Esse comprendono i cimiteri e le relative fasce di rispetto.
- Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS): sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444/68, art.3. Esse comprendono le aree alberate, le piazze, il verde di quartiere ed il verde sportivo, i parchi urbani, gli spazi aperti per il gioco e gli impianti aperti e chiusi per le pratiche sportive. Sulle tavole del PO le aree a verde pubblico sono distinte, con apposito simbolo grafico, fra le aree a verde pubblico (V) e le aree per impianti sportivi (VS); esse sono inoltre distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.
- Aree per parcheggi pubblici (P): sono le aree definite con la lettera d) dal DM 1444/68, art.3, sia esistenti che di progetto.

2. Aree per impianti tecnologici (IT): sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, impianti per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, centrali e ripetitori per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei rifiuti, per l'approvvigionamento idropotabile e simili.

3. Infrastrutture per la mobilità che comprendono l'insieme delle reti viarie, ferroviarie, i percorsi ciclopedonali e gli itinerari escursionistici nonché gli spazi e servizi e gli impianti ad esse funzionali. Esse sono pertanto articolate in:

- Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare: ovvero le strade, come definite all'art. 2, comma 1, lettere da "A" ad "F", del Nuovo Codice della Strada. In particolare esse si suddividono in:
 - o **A - Autostrade:** autostrada A11 (Firenze-Mare)

- C - Strade extraurbane secondarie: strada regionale SR 435 e strade provinciali (SP 4 Livornese, SP 15 Buggianese, SP 26 Camporcioni, SP 29 Colligiana, SP 31 Massa - Cozzile - Macchino)
- E - Strade urbane di quartiere: viabilità comunale all'interno dei centri abitati.
- F - Strade locali: viabilità comunale esterna ai centri abitati.
- F bis - Itinerari ciclopedonali.
- Zone destinate alle infrastrutture ferroviarie: sono le aree destinate alla linea ferroviaria Firenze Rifredi-Viareggio ed alle aree ed attrezzature ad essa connesse: stazione ferroviaria ed immobili di servizio, aree pertinenziali e di sosta collegate.
- Fasce di rispetto stradale: individuate in conformità al Codice della strada ed alla specifica deliberazione del Consiglio Comunale.
- Distributori di carburante.
- Verde di arredo stradale ovvero le piccole aree a verde che costituiscono elemento di completamento delle sede viarie e delle infrastrutture per la mobilità.
- Piazze che individuano gli spazi pubblici aperti che costituiscono specifici punti di interesse urbano sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito.
- Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici: che corrispondono ai tracciati dei percorsi ciclopedonali, inclusi gli itinerari ciclopedonali come definiti dal Codice della Strada, e dei percorsi di interesse naturalistico.

Alle infrastrutture per la mobilità è collegato anche il Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano che, ai sensi dell'art. 95, comma 6 della LR 65/2014, costituisce uno specifico elaborato del Piano Operativo.

3.6 Le condizioni per le trasformazioni

La parte finale delle NTA del PO contiene un insieme di disposizioni che definiscono e disciplinano le condizioni a cui sono assoggettati gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e le trasformazioni morfologiche del suolo. Esse sono organizzate nei seguenti nuclei tematici:

1. le norme di tutela paesaggistica ed ambientale (Titolo VIII Capo 1) che raccolgono le disposizioni per la tutela di:

- beni paesaggistici, ovvero le aree e gli immobili tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del

Paesaggio,

- corsi d'acqua con i relativi elementi di tutela (fasce di rispetto, ambiti di pertinenza, contesti fluviali),
- elementi naturali di pregio costituiti dalle emergenze vegetazionali sia in ambito urbano che nel territorio agricolo
- i varchi indeficabili, da conservare per garantire connessioni ecologiche e per proteggere visuali di valore paesaggistico.

2. i progetti di recupero paesaggistico ambientale (Titolo VIII Capo 2) che come ricordato in precedenza sono articolati in:

- i progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali del torrente Cessana,
- gli interventi di riqualificazione dei margini urbani, finalizzati alla sistemazione paesaggistica dei confini della città con il territorio agricolo;

3. le disposizioni per la sostenibilità degli interventi di trasformazione (Titolo IX Capo 1) che definiscono i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali e dettano prescrizioni ed indirizzi per le modificazioni del suolo, per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, per la depurazione, per le emissioni in atmosfera, per contenere l'inquinamento acustico e per il risparmio energetico;

4. le norme per la fattibilità geologica idraulica e sismica degli interventi urbanistici ed edilizi (Titolo IX Capo 2), formulate sulla base degli studi e delle analisi richiamate nell'aggiornamento del quadro conoscitivo.

3.7 Il dimensionamento del Piano

Il dimensionamento insediativo del Piano Operativo e la verifica degli standard urbanistici, ovvero la verifica dell'adeguatezza delle dotazioni di spazi, attrezzature e servizi pubblici sono illustrati nelle Appendici 2 e 3 delle NTA. Di seguito ci limitiamo a formulare alcuni sintetici commenti sugli esiti finali del calcolo del dimensionamento e della verifica degli standard, facendo riferimento al dimensionamento del vigente PS ed allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico illustrati nelle tabelle raccolte nell'Appendice della presente relazione.

Il dimensionamento insediativo del Piano Strutturale

Il dimensionamento del vigente Piano Strutturale approvato nel 2005 ai sensi della LR 5/1995

richiamava ma non includeva il dimensionamento di un gruppo di previsioni insediative mutate dal previgente PRG, definite *Interventi in itinere*, in quanto in molti casi si trattava di previsioni in corso di attuazione sulla base di piani attuativi approvati e convenzionati. Come spiegato nel Paragrafo 1 dell'Appendice dei 12 *Interventi in itinere*, 4 sono stati ultimati, 2 non vengono riconfermati dal presente PO (il Piano di recupero di via Battisti nel capoluogo ed il PdL industriale in loc. Pittini), 1 viene ripianificato dal PO per tenere conto delle mutate condizioni di pericolosità idraulica (PdL artigianale in località Terrarossa) e viene pertanto inserito nel dimensionamento del nuovo PO.

I seguenti 5 piani attuativi vengono integralmente confermati nel PO e classificati come zone TC3.2:

- PDL Loc. Terrarossa residenziale (UTOE 1)	mc 32.560
- P.D.L. Via Firenze loc. Pittini residenziale (UTOE 3)	mc 6.740
- Variante P.R.G. Acquavivola (residenziale, commerciale, direzionale)(UTOE 4)	mc 27.600
- P.D.L. Margine del Colle residenziale (UTOE 4)	mc 13.608
- PUC Gamberaio residenziale (UTOE 5)	mc 10.000

Il dimensionamento di questi 5 piani attuativi, in larga parte già realizzati, non è inserito nel dimensionamento del nuovo PO che tiene però conto, ai fini della valutazione della capacità insediativa del piano e della verifica degli standard, degli abitanti insediabili sulla base del parametro, già assunto dal PS, di 1 abitante=80 mc volume. Sulla base del livello di attuazione degli interventi si stima la capacità insediativa residua dei 5 piani attuativi ereditati dal PRG nel modo seguente:

- PDL Loc. Terrarossa residenziale (UTOE 1)	ab 290
- P.D.L. Via Firenze loc. Pittini residenziale (UTOE 3)	ab 84
- Variante P.R.G. Acquavivola (residenziale, commerciale, direzionale)(UTOE 4)	ab 115
- P.D.L. Margine del Colle residenziale (UTOE 4)	ab 145
- PUC Gamberaio residenziale (UTOE 5)	ab 19

Si ricorda infine (vedi paragrafo 1 dell'appendice) che il Piano Strutturale 2005, al netto degli *Interventi in itinere*, faceva le seguenti previsioni insediative a livello comunale:

- residenziale mq 60640
- turistico ricettivo mq 6000

- produttivo mq 64194
- commerciale direzionale mq 11000
- spazi pubblici mq 10000.

Per il calcolo della capacità insediativa delle nuove previsioni del PS veniva assunto il parametro 1 abitante = 40 mq Sul a destinazione residenziale.

Il dimensionamento insediativo del Piano Operativo

Il dimensionamento insediativo del PO è stato effettuato secondo le indicazioni della LR 65/2014, del Regolamento 32R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017.

Le indicazioni della vigente normativa regionale differiscono in modo significativo dai parametri e dai criteri del dimensionamento elaborato per il Piano strutturale del 2005 e poi per il Regolamento Urbanistico del 2010. Per dimensionare il PO si è optato per un'integrale adesione alle disposizioni della LR 65/2014 e dei suoi regolamenti attuativi per avere uno strumento urbanistico pienamente conforme alla nuova legge regionale, e già in grado di dialogare con i contenuti dimensionali del nuovo Piano Strutturale il cui avvio dovrà essere deliberato entro il 27 novembre 2019. Del vigente PS è stato assunto il parametro che commisura 1 abitante a 40 mq di Sul, considerando comunque la Sul pienamente corrispondente alla Superficie edificabile (o edificata) SE di cui al DPGR 39R/2018, che come tutti gli altri parametri e definizioni tecniche del Regolamento è stato assunto nella disciplina del Piano operativo.

Il Piano Operativo, come chiarito nel precedente paragrafo conferma senza includere nel dimensionamento (in analogia con quanto fatto dal PS 2005) i cinque interventi in itinere del previgente PRG che sono tuttora in corso di realizzazione.

Il dimensionamento delle nuove previsioni del Piano Operativo è il risultato della somma delle seguenti componenti:

- gli interventi di trasformazione di cui al Titolo VI delle NTA, con i dimensionamenti esplicitati nell'Appendice 1 delle stesse NTA,
- il dimensionamento degli interventi di nuova previsione o ripianificati dal PO, localizzati sia nel territorio urbanizzato che nel territorio rurale, che non rientrano fra gli interventi di

trasformazione di cui al Titolo VI delle NTA.

Non rientrano nel dimensionamento del Piano Operativo gli interventi previsti dal RU già realizzati (paragrafo 3 dell'Appendice) e quelli in corso di attuazione (paragrafo 4 dell'Appendice). I dimensionamenti di tali interventi, pur non rientrando nel dimensionamento delle nuove previsioni del PO, sono conteggiati sia ai fini del calcolo della popolazione insediabile che delle verifiche con il dimensionamento del PS (vedi paragrafo paragrafo 6 dell'Appendice della relazione).

Dalle tabelle riassuntive, a livello comunale, del dimensionamento delle nuove previsioni del Piano Operativo (vedi paragrafo 5 dell'Appendice della relazione e Appendice 2 delle NTA) emergono i seguenti dati:

- gli insediamenti residenziali complessivi assommano a mq 30600 di SE,
- gli insediamenti produttivi, comprensivi del commercio all'ingrosso e depositi, assommano a mq 28000 di SE,
- gli insediamenti commerciali hanno un dimensionamento totale di mq 6600 di SE,
- gli insediamenti per direzionale e servizi assommano a mq 3900 di SE,
- gli insediamenti turistici hanno un dimensionamento complessivo di mq 4500 di SE.

Per quanto riguarda il confronto del dimensionamento del PO con quello del PS ed il calcolo del dimensionamento residuo del PS si è provveduto nel paragrafo 6 dell'Appendice di questa relazione a verificare per le funzioni dimensionate dal PS 2005 (residenziale, turistico, produttivo, commerciale-direzionale) che i nuovi insediamenti previsti dal RU e già realizzati o in corso di realizzazione, sommati ai nuovi insediamenti previsti dal PO, non superino i valori massimi indicati dal PS. La verifica non è stata effettuata per gli spazi pubblici, in quanto non richiesta dalla LR 65/2014 e dal Regolamento 32R/2017. Come si vede dalla tabella conclusiva del paragrafo 6 dell'Appendice la verifica risulta soddisfatta per tutte le categorie funzionali indicate dal PS.

Per quanto attiene invece il calcolo della popolazione insediabile sulla base delle previsioni del PO essa risulta dalle somma delle seguenti voci riferite alla destinazione residenziale:

- popolazione insediabile sulla base degli *Interventi in itinere* ereditati dal PRG e confermati dal PO, nella misura indicata nel precedente paragrafo su "Il dimensionamento insediativo del Piano Strutturale, pari a livello comunale a 653 abitanti,

- popolazione insediabile sulla base degli interventi in corso di attuazione previsti dal RU (paragrafo 4 dell'Appendice della presente Relazione), pari a livello comunale a 147 abitanti,
- popolazione insediabile sulla base delle nuove previsioni del PO (paragrafo 5 dell'Appendice della presente Relazione), pari a livello comunale a 765 abitanti.

La somma delle precedenti voci determina una previsione di popolazione insediabile di 1.565 abitanti che sommata alla popolazione residente nel Comune al 31.12.2018 (pari a 8912 abitanti) porta a 10.477 abitanti la previsione della popolazione totale a livello comunale. Si fa presente che tale dato risulta inferiore alla previsione di incremento della popolazione fatta dal PS 2005 che aveva stimato in 11.000 abitanti la popolazione del Comune raggiungibile nell'arco temporale di 20 anni. Tale numero era il risultato della somma delle seguenti voci (art.100 comma 1 lettera a) delle NTA del PS): abitanti residenti al 2001 (8.039), abitanti insediabili previsti dagli *Interventi in itinere* (1.445), abitanti insediabili sulla base delle nuove previsioni del PS (1.516).

I dati sulla popolazione insediabile secondo le previsioni del Piano Operativo, oltre a costituire un utile riferimento per valutare il dimensionamento del PO in relazione alle indicazioni del PS, costituisce la base per il calcolo del fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali pubbliche e per le conseguenti verifiche degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968.

La verifica degli standard urbanistici

Come spiegato in precedenza i fabbisogni potenziali di dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici sono stati calcolati sulla base della popolazione complessiva prevista dal PO, a livello di singola UTOE ed a livello comunale.

Nell'Appendice 3 delle NTA è riportato l'elenco puntuale delle dotazioni di spazi e attrezzature pubblici, esistenti o di progetto, con i riferimenti alle individuazioni e previsioni contenute nelle tavole del Piano. Le conseguenti verifiche degli standard urbanistici sono state effettuate sulla base dei seguenti parametri del DM 1444/1968:

- aree a verde pubblico attrezzato: 9,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 2,00 mq/ab
- aree per parcheggi: 2,50 mq/ab.

Sono state effettuate le verifiche degli standard anche sulla base dei parametri indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia ed assunti dal Piano Strutturale:

- aree a verde pubblico attrezzato: 12,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab

- aree per attrezzature di interesse comune: 3,50 mq/ab
- aree per parcheggi: 4,00 mq/ab.

Le verifiche sono state effettuate separatamente per ciascuna UTOE e riassunte in tabelle relative all'intero territorio comunale. Da queste ultime risulta che a livello comunale per tutte le tipologie di aree sopraindicate sono soddisfatti gli standard richiesti sia nelle verifiche riguardanti gli standard previsti dal DM 1444/1968 e sia relativamente ai valori indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia. A livello di UTOE (relativamente ai parametri indicati dal PTC) emergono solo alcune criticità che sono ampiamente compensate dal dato generale a livello comunale:

- In tutte le UTOE, ad esclusione dell'UTOE 1, vi è una carenza di aree per l'istruzione. La maggior parte delle strutture scolastiche sono localizzate presso il capoluogo comunale che servono quindi il resto del territorio comunale,
- nell'UTOE2 denominata "Territorio di pianura a Sud-Ovest" è registrata una carenza di circa 10000 mq di aree a verde pubblico e 3000 mq di attrezzature di interesse comune; ampiamente compensate dal surplus delle altre UTOE della pianura e da quella del capoluogo comunale,
- nell'UTOE3 denominata "Territorio di pianura a Sud" si registra un deficit di circa 3000 mq per le aree destinate alle attrezzature di interesse comune; compensato dalle differenze positive delle altre UTOE.

4. La rappresentazione e gli elaborati del Piano

La carta base utilizzata negli elaborati del PO è il frutto della composizione del DBT in scala 1:10000, che copre tutto il territorio comunale, e del DBT in scala 1:2000, la cui mappatura riguarda l'area di pianura e delle prime pendici collinari. La base topografica così ottenuta, per quanto riguarda gli areali e la toponomastica, è stata speditivamente aggiornata e corretta durante la redazione del Piano sulla base di controlli e studi disciplinari specifici, attraverso l'acquisizione di dati reperiti da mappe catastali vettoriali, di opere pubbliche fornite dal settore Lavori Pubblici, previsioni urbanistiche convenzionate, ecc.

Le tavole che compongono il Piano sono le seguenti:

- TAV.1.1 - **Il territorio rurale (nord)** in scala 1:5000
- TAV.1.2 - **Il territorio rurale (sud)** in scala 1:5000
- TAV.2.0 - **Il territorio urbanizzato** in scala 1:2000
- TAV.2.1 - **Il territorio urbanizzato** in scala 1:2000
- TAV.2.2 - **Il territorio urbanizzato** in scala 1:2000
- TAV.2.3 - **Il territorio urbanizzato** in scala 1:2000
- TAV.2.4 - **Il territorio urbanizzato** in scala 1:2000
- TAV.2.5 - **Il territorio urbanizzato** in scala 1:2000
- TAV.3 - **Vincoli sovraordinati** in scala 1:10000
- TAV.4 - **Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi** in scala 1:5.000
- TAV.5 - **Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano** in scala 1:5000

Il Piano Operativo, oltre che dai sopracitati elaborati grafici del progetto urbanistico, è composto dai seguenti documenti, come elencati al comma 1 dell'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione:

- **Doc. 1 Relazione Illustrativa**
- **Doc. 2 Norme Tecniche di Attuazione**, con le seguenti appendici:
 Appendice 1: Schede degli interventi di trasformazione urbana

Appendice 2: Dimensionamento degli insediamenti

Appendice 3: Verifica degli standard urbanistici

Appendice 4: Tabelle di fattibilità geologica idraulica e sismica

- **Doc. 3 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi**
- **Doc. 4 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano**
- **Doc. 5 Relazione di coerenza con il PS ed il PTC e di conformità al PIT-PPR**
- **Doc. 6 Ricognizione dei beni paesaggistici**

- Studi geologici

- TAVOLE G-01 Carta geologica (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-02 Carta geomorfologica (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-03 Carta litologico-tecnica (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-04 Sezioni geologico-tecniche 1/2.500
- TAVOLE G-05 Carta delle indagini (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-06 Carta idrogeologica (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-07 Carta delle frequenze (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-08 Carta delle Mops (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-09 Carta della pericolosità geologica (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-10 Carta della pericolosità idraulica (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-11 Carta della pericolosità sismica (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLE G-12 Carta di adeguamento al PAI Arno (proposta di aggiornamento) (A nord - B sud) 1/5.000
- TAVOLA G-13 Carta della magnitudo idraulica 1/5.000
- Elaborato G-14 - Relazione geologica generale
- Elaborato G-15 - Condizioni di fattibilità (Tabelle - Abachi - Schede)
- Elaborato G-16 - Indagini geotecniche e sismiche (parte 1 - parte 2 - parte 3)

- Studi idraulici

Verifiche idrologico-idrauliche attinenti il sottobacino Canale Maestro Sottocomparto ovest, di supporto agli strumenti della pianificazione dei Comuni di Massa e Cozzile, Buggiano ed Uzzano:

- TAVOLE 01 Carta dei bacini idrografici
- TAVOLE 02 Carta delle aree allagabili tr 30 anni - inviluppo battenti - quadro 1
- TAVOLE 03 Carta delle aree allagabili tr 30 anni - inviluppo battenti - quadro 2
- TAVOLE 04 Carta delle aree allagabili tr 30 anni - inviluppo battenti - quadro 3
- TAVOLE 05 Carta delle aree allagabili tr 200 anni - inviluppo battenti, inviluppo velocità'-quadro 1
- TAVOLE 06 Carta delle aree allagabili tr 200 anni - inviluppo battenti, inviluppo velocità'-quadro 2
- TAVOLE 07 Carta delle aree allagabili tr 200 anni - inviluppo battenti, inviluppo velocità'-quadro 3
- REL. 01 Relazione idrologico-idraulica

ALL. 01 Allegato 01 idrogrammi di piena

Studio idraulico per fattibilità opere finalizzate alla gestione del rischio alluvioni ai sensi degli art. 7 comma 3 e 4 e art. 8 comma 1 della l.r. 41 del 24.07.2018 di supporto agli strumenti della pianificazione comunale:

ELAB. 01 – Relazione tecnica

ELAB. 02 - Planimetrie di inquadramento generale e di progetto

- Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

VAS 1: Rapporto ambientale

VAS 2: Sintesi non tecnica

APPENDICE - Il dimensionamento del Piano Operativo

1. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Di seguito si riporta la tabella relativa al dimensionamento dei nuovi insediamenti previsti dal Piano Strutturale approvato nel 2005:

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	TOTALE
Residenziale nuovo del PS	9800	9520	20240	18040	3040	60640
Turistico	0	0	0	3500	2500	6000
Produttivo	0	21379	42815	0	0	64194
Commerciale - Direzionale	3000	1800	3900	1800	500	11000
Spazi pubblici (Scuole e altre aree di interesse comune)	8000	0	1000	1000	0	10000
TOTALE	20800	32699	67955	24340	6040	

Tale dimensionamento non comprende i cosiddetti *Interventi in itinere* del previgente PRG di cui al successivo paragrafo 2.

2. INTERVENTI IN ITINERE DEL PREVIGENTE PRG

I Piani attuativi ereditati dal PS come *Interventi in itinere* del previgente PRG erano in tutto 12. Di questi 5 sono confermati nel PO e sono rappresentati nelle tavole del piano come zone TC3.2 (art.53):

- PDL Loc. Terrarossa residenziale mc 32.560
- P.D.L. Via Firenze loc. Pittini residenziale mc 6.740
- Variante P.R.G. Acquavivola (residenziale - commerciale - direzionale) mc 27.600
- P.D.L. Margine del Colle residenziale mc 13.608
- PUC Gamberaio residenziale mc 10.000

Il piano di lottizzazione industriale in località Pittini non è stato confermato perché in contrasto

con il RU e per le condizioni di pericolosità idraulica emerse dagli specifici studi elaborati a supporto del PO. Oltre a questo non è stato confermato il Piano di recupero in via Battisti a Borgo a Buggiano.

Il piano di lottizzazione artigianale in località Terrarossa nonostante sia presente nel PO con la sigla ATP.1 è stato ripianificato ed è pertanto incluso nel dimensionamento del PO.

I seguenti piani attuativi sono stati invece ultimati:

- PDR Mobilfer residenziale,
- Completamento Peep,
- PUC B6 Pittini residenziale
- Imm. Verde Paradiso.

Tutti i 12 Interventi in itinere soprarichiamati non erano inclusi nel dimensionamento del PS ne' in quello del Regolamento Urbanistico.

3. INTERVENTI REALIZZATI PREVISTI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO

Di seguito si riporta la tabella relativa agli interventi di completamento edilizio residenziale realizzati previsti nel Regolamento Urbanistico:

UTOE / LOTTO n.	UBICAZIONE	ZONA	Sul mq	abitanti	abitazioni
1/4	Via Cavour	B.c.3	280	7	3
1/5	Via Carducci	B.c.4	360	9	4
1/7	Via San Giuliano	B.c.2	200	5	2
1/10	Via Piemonte	B.c.1	100	2,5	1
1/13	Via Carducci	B.c.2	200	5	2
1/15	Via Ponte Buggianese	B.c.2	200	5	2
1/17	Via Terrarossa Fonda	B.c.4	360	9	4
1/24	Via Carducci	B.c.3	280	7	3
2/1	Via XXV Aprile	B.c.1	100	2,5	1
2/4	Via Fantozzi	B.c.3	280	7	3

UTOE / LOTTO n.	UBICAZIONE	ZONA	Sul mq	abitanti	abitazioni
2/7	Via XXIV Maggio	B.c.2	200	5	2
2/8	Via XXIV Maggio	B.c.2	200	5	2
2/9	Via XXIV Maggio	B.c.3	280	7	3
2/13	Via Campolungo	B.c.1	100	2,5	1
3/1	Via Pisa	B.c.1	100	2,5	1
3/2	Via Terrarossa	B.c.2	200	5	2
3/3	Via Pisa	B.c.2	200	5	2
3/4	Via Terrarossa	B.c.2	200	5	2
3/8	Via Ponte Buggianese	B.c.1	100	2,5	1
3/18	Via Ponte Buggianese	B.c.2	200	5	2
4/7	Via Giovannini	B.c.2	200	5	2
4/9	Via Ficocchio	B.c.2	200	5	2
4/11	Via Terrarossa	B.c.4	360	9	4
4/18	Via Terrarossa Fonda	B.c.2	200	5	2
4/19	Via Terrarossa Fonda	B.c.3	280	7	3
4/20	Via Gobetti	B.c.2	200	5	2
4/26	Via Terrarossa	B.c.3	280	7	3
4/27	Via Terrarossa	B.c.3	280	7	3
4/33	Via Terrarossa	B.c.1	100	2,5	1
4/37	Via Terrarossa	B.c.2	200	5	2
4/40	Via A.Frank	B.c.3	280	7	3
TOTALE			6720	168	70

Di seguito si riporta la tabella relativa agli interventi attuati relativi ad attività turistiche e sportive:

UTOE/	UBICAZIONE	ZONA	Turistico Ricettivo e Sportivo
4/1	Via Anzilotti	f4.1.c.	400

4. INTERVENTI IN CORSO DI REALIZZAZIONE PREVISTI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO

Di seguito si riporta la tabella relativa agli interventi di completamento edilizio residenziale in corso di realizzazione previsti nel Regolamento Urbanistico:

UTOE / LOTTO n.	UBICAZIONE	ZONA	Sul mq	abitanti	abitazioni
1/8	Via San Giuliano	B.c.4	360	9	4
1/9	Via San Giuliano	B.c.3	280	7	3
2/2	Via Campolungo	B.c.4	360	9	4
2/6	Via XXIV Maggio	B.c.4	360	9	4
2/10	Via Campolungo	B.c.5	440	11	5
2/18	Via XXIV Maggio	B.c.4	360	9	4
3/7	Via Terrarossa	B.c.2	200	5	2
4/4	Via Gavine	B.c.3	280	7	3
4/10	Via Giovannini	B.c.4	360	9	4
4/16	Via Ficocchio Fonda	B.c.2	200	5	2
4/41	Via Ficocchio	B.c.6	520	13	6
TOTALE			3720	93	41

Di seguito si riporta la tabella relativa ai piani attuativi in corso di realizzazione previsti nel Regolamento Urbanistico. Le seguenti 2 aree sono riconfermate nel PO e sono rappresentate nelle tavole come zone TC3.2 (art. 53):

UTOE / LOTTO n.	UBICAZIONE	ZONA	Sul mq	abitanti	abitazioni
2-1/2	Via XXV Aprile	c.1	1560	39	18
5/2	Via Colle Massa	c.1	600	15	6
TOTALE			2160	54	24

UTOE/	UBICAZIONE	ZONA	Turistico Ricettivo e Sportivo
5/5	Via Malocchio	Es1	620

Oltre a queste è presente un PDR, non rappresentato graficamente, in Località Vetrignano (adottato con DCC n. 43 del 19/12/2013, approvato con DCC n. 20 del 25/08/2014, convenzionato il 30.07.2015 rep. n. 68.834.

5. NUOVE PREVISIONI DEL PIANO OPERATIVO

Di seguito si riporta, dall'Appendice 2 delle NTA del PO, la tabella del dimensionamento per le singole UTOE ed a livello comunale delle nuove previsioni insediative del Piano Operativo:

Comune di Buggiano - Piano operativo – Previsioni quinquennali - UTOE 1					
Sintesi					
tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 1,52 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 3.936			Abitanti previsti: 4.132		
Codici UTOE: COD_ENT 047003UTOE001			SIGLA_ENT: UTOE_001		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;6 4 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	6840	1000	-----		-----
Industriale artigianale	0	0			
Commercio al dettaglio	1000	500			
Turistico – ricettiva	0	0			
Direzionale e di servizio	1000	500			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	8840	2000	0	0	0
TOTALE (NE + R)	10840		0		

Comune di Buggiano - Piano operativo – Previsioni quinquennali – UTOE 2					
Sintesi					
tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 1,5 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 1.249			Abitanti previsti: 1.342		
Codici UTOE: COD_ENT 047003UTOE002			SIGLA_ENT: UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;6 4 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	3220	500	-----		-----
Industriale artigianale	2500	0			1000
Commercio al dettaglio	1000	300			
Turistico – ricettiva	0	0			
Direzionale e di servizio	500	0			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	7220	800	0	0	1000
TOTALE (NE + R)	8020		0		

Comune di Buggiano - Piano operativo – Previsioni quinquennali - UTOE3					
Sintesi					
tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 1,75 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 1.132			Abitanti previsti: 1.406		
Codici UTOE: COD_ ENT 047003UTOE003			SIGLA_ENT: UTOE_003		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;6 4 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	9960	1000	-----		-----
Industriale artigianale	24000	0			500
Commercio al dettaglio	1300	300			500
Turistico – ricettiva	0	0			
Direzionale e di servizio	1000	300			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	36260	1600	0	0	1000
TOTALE (NE + R)	37860		0		

Comune di Buggiano - Piano operativo – Previsioni quinquennali - UTOE4					
Sintesi					
tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 1,39 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 1.682			Abitanti previsti: 1.859		
Codici UTOE: COD_ENT 047003UTOE004			SIGLA_ENT: UTOE_004		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;6 4 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	6080	1000	-----		-----
Industriale artigianale	0	0			
Commercio al dettaglio	1200	0			
Turistico – ricettiva	2000	500			500
Direzionale e di servizio	600	0			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	9880	1500	0	0	500
TOTALE (NE + R)	11380		0		

Comune di Buggiano - Piano operativo – Previsioni quinquennali - UTOE5					
Sintesi					
tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 9,96 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 913			Abitanti previsti: 938		
Codici UTOE: COD_ENT 047003UTOE005			SIGLA_ENT: UTOE_005		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;6 4 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	1000	0	-----		-----
Industriale artigianale	0	0			
Commercio al dettaglio	500	0			
Turistico – ricettiva	1000	0			500
Direzionale e di servizio	0	0			
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			
TOTALI	2500	0	0	0	500
TOTALE (NE + R)	2500		0		

Comune di Buggiano - Piano operativo – Previsioni quinquennali					
Sintesi					
tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 047003			Superficie territoriale: 16,13 kmq		
Abitanti al 31/12/2018: 8.912			Abitanti previsti: 9.677		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;6 4 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	27100	3500	-----		-----
Industriale artigianale	26500	0			1500
Commercio al dettaglio	5000	1100			500
Turistico – ricettiva	3000	500			1000
Direzionale e di servizio	3100	800		0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0			0
TOTALI	64700	5900	0	0	3000
TOTALE (NE + R)	70600		0		

6. CONFRONTO DEL DIMENSIONAMENTO DEL PO CON IL DIMENSIONAMENTO DEL PS

Di seguito si riportano per le funzioni dimensionate dal PS 2005 (residenziale, turistico, produttivo, commerciale-direzionale) il dimensionamento del Piano Operativo quale risulta dalla somma degli interventi previsti dal RU e già realizzati, degli interventi previsti dal RU in corso di realizzazione, delle nuove previsioni dello stesso PO:

RESIDENZIALI						
	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	TOTALE
Interventi realizzati del RU	1980	1160	1000	2580	0	6720
Interventi in corso di realizzazione del RU	640	3080	200	1360	600	5880
Nuove previsioni del PO	6640	3720	10920	7580	1000	29860
TOTALE	9260	7960	12120	11520	1600	42460

ATTIVITA' TURISTICHE E SPORTIVE						
	UTOE1	UTOE2	UTOE3	UTOE4	UTOE5	TOTALE
Interventi realizzati del RU				400		400
Interventi in corso di realizzazione del RU					620	620
Nuove previsioni del PO				3000	1500	4500
TOTALE	0	0	0	3400	2120	5520

PRODUTTIVO						
	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	TOTALE
Interventi realizzati del RU						0
Interventi in corso di realizzazione del RU						0
Nuove previsioni del PO		3500	25500			29000
TOTALE	0	3500	25500	0	0	29000

COMMERCIALE E DIREZIONALE						
	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	TOTALE
Interventi realizzati del RU						0
Interventi in corso di realizzazione del RU						0
Nuove previsioni del PO	3000	1800	3400	1800	500	10500
TOTALE	3000	1800	3400	1800	500	10500

Di seguito si riporta nuovamente la tabella con il dimensionamento del PS 2005:

Previsioni PS

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	TOTALE
Residenziale nuovo del PS	9800	9520	20240	18040	3040	60640
Turistico	0	0	0	3500	2500	6000
Produttivo	0	21379	42815	0	0	64194
Commerciale - Direzionale	3000	1800	3900	1800	500	11000
TOTALE	12800	32699	66955	23340	6040	

Di seguito si mette a confronto il dimensionamento del PO e quello del PS 2005 e si calcola il dimensionamento residuo del PS per le seguenti quattro funzioni: residenziale, turistico, produttivo, commerciale-direzionale

Dimensionamento residuo del PS

Residenziale						
	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	TOTALE
PS	9800	9520	20240	18040	3040	60640
PO	6640	3720	10920	7580	1000	29860
Residuo	3160	5800	9320	10460	2040	30780

Turistico						
PS				3500	2500	6000
PO				3000	1500	4500
Residuo				500	1000	1500

Produttivo						
PS		21379	42815			64194
PO		3500	25500			29000
Residuo		17879	17315			35194

Commerciale - Direzionale						
PS	3000	1800	3900	1800	500	11000
PO	3000	1800	3400	1800	500	10500
Residuo	0	0	500	0	0	500