

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE
PROVINCIA DI PISTOIA



REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante generale

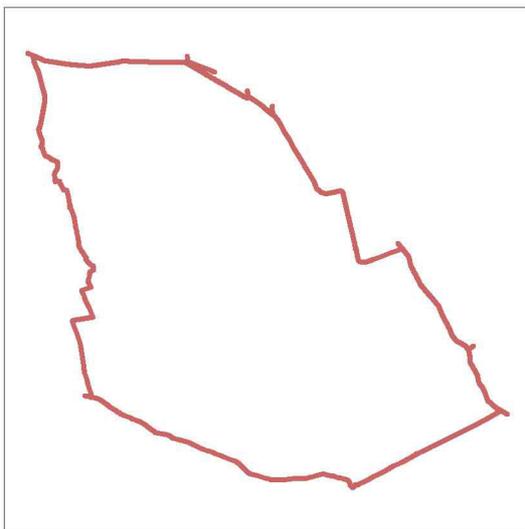
Variante n.3 al Regolamento Urbanistico approvato con Atto C.S. n.54 del 22/03/2008

Adozione: D.C.C. n. del / /
Approvazione: D.C.C. n. del / /
Pubblicazione: B.U.R.T. n. del / /

SINDACO
Pier Luigi Galligani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Mario Damiani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Arch. Saskia Cavazza



PROGETTO URBANISTICO
RTP "Ponte 2011"

Arch. Riccardo Luca Breschi
Capogruppo
Arch. Roberto Vezzosi
Arch. Andrea Giraldi

STUDI GEOLOGICI E IDRAULICI
Mannori e Burchietti
Geologi Associati
Geol. Gaddo Mannori

Physis srl
Ing. David Settesoldi

Relazione tecnica

Indice generale

1. Il Regolamento Urbanistico vigente	2
2. Le precedenti varianti al Regolamento Urbanistico	3
3. L'impostazione della Variante generale al Regolamento Urbanistico.....	5
4. Il progetto del Regolamento Urbanistico.....	8
4.1 La gestione degli insediamenti esistenti. Gli insediamenti urbani.....	8
4.1.1 La classificazione del patrimonio edilizio esistente	8
4.1.2 Disciplina degli insediamenti urbani esistenti.....	10
Sono classificate zone B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale; esse sono così articolate in relazione alle caratteristiche dei tessuti:.....	
4.2 La gestione degli insediamenti esistenti. Il territorio rurale.....	13
4.2.1 La disciplina delle zone agricole.....	13
4.2.2 Insediamenti ed aree speciali in territorio aperto.....	14
4.3 Le trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali.....	15
4.3.1 Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi	15
4.3.2 Le infrastrutture per la mobilità	16
5. Il dimensionamento insediativo del Regolamento Urbanistico e la verifica degli standard.	16
5.1 Il dimensionamento insediativo	16
5.2 La verifica degli standard.....	19
6. Gli elaborati del Regolamento Urbanistico	20

RELAZIONE GENERALE

1. Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Comune di Ponte Buggianese è dotato di Piano Strutturale (PS), approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 13 del 30.01.2004 e di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con Atto del Commissario Straordinario n.54 del 22.03.2008.

Il Piano Strutturale non è stato oggetto di alcuna variante dalla sua approvazione. Il Regolamento Urbanistico è stato modificato con la Variante n.1 approvata con D.C.C. n.64/2009, al quale ha fatto seguito la Variante n.2 approvata con D.C.C. n. 58/2010. Recentemente è stata approvata la Variante n. 4 con D.C.C. n.50/2012. Le tre varianti approvate, che vengono dettagliatamente descritte in seguito, hanno introdotto limitate e puntuali modifiche nella normativa e nella cartografia che non hanno alterato la complessiva struttura dello strumento urbanistico.

Il RU vigente, in coerenza con l'impostazione del Piano Strutturale, disciplina la gestione degli insediamenti esistenti e la trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali sulla base di un'attenta analisi delle caratteristiche del territorio, mutuata dall'approfondito quadro conoscitivo del PS, e mirando a valorizzarne i tratti peculiari e gli elementi più fortemente identitari. Sulla base di questa impostazione il vigente Regolamento Urbanistico analizza il sistema insediativo esistente e disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio; individua e definisce nel dettaglio il patrimonio edilizio esistente, gli insediamenti urbani ed il territorio rurale, analizza la fattibilità delle trasformazioni e stabilisce norme generali di tutela e salvaguardia delle risorse territoriali; individua e definisce le aree sottoposte a Piani Attuativi, le aree destinate alla viabilità o sottoposte a particolari vincoli.

Nel fase di passaggio dall'adozione all'approvazione del RU che coincise con la gestione commissariale del Comune fu chiesto l'adeguamento del piano alle disposizioni del Regolamento regionale attuativo della LR 1/2005 in materia di indagini geologiche idrauliche (il regolamento 26/R del 2007).

Il conseguente aggiornamento degli studi idraulici evidenziò una situazione di pericolosità affatto diversa da quella rappresentata negli studi precedenti e negli stessi elaborati del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino dell'Arno (PAI). Questa circostanza rese necessaria una

sostanziale revisione dei criteri di fattibilità delle previsioni relative alle aree di trasformazione, ed in primo luogo delle aree di espansione insediativa, previste dal piano adottato. La conseguente modifica delle condizioni di realizzazione degli interventi previsti in diversi piani attuativi ha reso problematica la loro attivazione ed ha richiesto una complessiva riconsiderazione della strategia perseguita dal Regolamento Urbanistico.

Questa esigenza è stata una delle motivazioni che ha indotto l'Amministrazione Comunale ad avviare il percorso di un complessivo e contestuale adeguamento degli strumenti urbanistici comunali: Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico. Un altro motivo è legato alla necessità di aggiornare il dimensionamento del piano in considerazione della forte crescita demografica del Comune, decisamente superiore a quella stimata dal Piano Strutturale del 2004.

Più in generale la revisione del PS e del RU si è resa necessaria per adeguare i due strumenti urbanistici alle numerose modificazioni che hanno interessato il quadro normativo sovraordinato, sia a livello nazionale che a livello regionale, nonché gli strumenti di pianificazione regionale e provinciale.

La Regione Toscana ha infatti approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), con D.C.R. n. 72/2007 ed ha poi adottato una sua implementazione (principalmente costituita dalle Schede d'ambito dei paesaggi toscani), con valore di piano paesaggistico con D.C.R. n. 32/2009. La Provincia di Pistoia ha approvato una Variante generale al proprio Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) con D.P.C. n. 123/2009, per adeguarlo al nuovo PIT.

Per questo insieme di motivi, con Deliberazione n. 148 del 23/12/2010, la Giunta Comunale ha dato avvio al procedimento per la variazione della prima variante al Piano Strutturale, preannunciando con tale atto l'intenzione di dare corso ad una conseguente variante al Regolamento Urbanistico. Dopo tale atto è stato redatto il Documento preliminare di VAS, relativo alle varianti di entrambi gli strumenti urbanistici, che ha offerto l'occasione per puntualizzare i contenuti delle due varianti, ed in modo particolare della Variante al Regolamento Urbanistico, che ha assunto le dimensioni e le caratteristiche di una variante generale al pari della variante al PS.

2. Le precedenti varianti al Regolamento Urbanistico

La variante n.1 al RU approvata con D.C.C. n.64/2009 riguarda l'uso di alcune modeste aree

a livello locale e modifiche minori alle NTA per l'introduzione di parametri urbanistici riferiti agli impianti sportivi privati, per disciplinare la realizzazione di porticati, scale esterne e tettoie, per una precisazione delle definizioni di "edificio rurale" e "volume", per l'individuazione di un'area da destinare a parcheggio in via Bramalegno.

La variante n.2 ,approvata con D.C.C. n. 58/2010, riguarda l'utilizzazione di una piccola area a livello locale ed alcune modifiche minori alle NTA.

La variante n.4 , approvata con D.C.C. n. 50/2012 , interessa un'area agricola a sud di Albinatico e trae origine da una proposta presentata all'Amministrazione Comunale a seguito del pubblico avviso emanato dal Comune per raccogliere contributi e progetti in relazione alle varianti al PS ed al RU. La proposta che coglieva l'esigenza dell'A.C. di individuare un'ideale localizzazione per un ciclodromo di interesse comprensoriale, avanzava un'ipotesi di recupero di immobili rurali abbandonati e delle connesse aree agricole per realizzare un'insediamento complesso ed integrato di attrezzature sportive (fra le quali la pista ciclabile) e ludiche associate a strutture turistico ricettive e per la cura ed il benessere fisico. Un'insediamento quindi che oltre a rispondere alle esigenze dirette dell'Amministrazione Comunale, risultava coerente con gli indirizzi strategici del PS e del RU che perseguono la valorizzazione turistica delle aree agricole che convergono verso il Padule, attraverso la promozione delle attività sportive e per il tempo libero ed in una logica di fruizione naturalistica attraverso un sistema di mobilità alternativa. Nonostante la sostanziale coerenza del progetto con le finalità e le destinazioni indicate dal Regolamento Urbanistico, si rende tuttavia necessaria una Variante allo strumento urbanistico, per le dimensioni e la valenza dell'intervento, per la necessità di definire un quadro di riferimento unitario e coordinato per gli interventi pubblici e per quelli di iniziativa privata, per disciplinare gli interventi edilizi sia di recupero che di nuova edificazione.

Dalla variante è scaturita l'individuazione di una zona F dell'estensione di circa 13 ha , dei quali 7,5 ha destinati al ciclodromo ed a parcheggi pubblici. L'area, classificata FN1: " Area per attività turistiche, ludiche, sportive e del benessere (Parco dello sport) di iniziativa pubblico-privata", è disciplinata da uno specifico progetto norma. Sia la classificazione dell'area che la sua disciplina sono integralmente confermati dalla variante generale al RU.

3. L'impostazione della Variante generale al Regolamento Urbanistico

La Variante generale al RU recepisce l'impianto statutario e strategico della contestuale Variante generale al PS, che è stata impostata, in conformità agli indirizzi della LR 1/2005, distinguendo nettamente lo Statuto del territorio dalla definizione delle strategie per lo sviluppo del territorio, che contengono gli indirizzi fondamentali per la definizione dei contenuti propositivi del Regolamento Urbanistico, ovvero :

- gli assi strategici di intervento organizzati attorno ai seguenti fondamentali obiettivi: la qualità ambientale, l'identità e la coesione territoriale, il sostegno alle attività produttive, l'attrattività e il turismo sostenibile;
- il sistema funzionale della città lineare della Valdinievole che persegue il miglioramento della qualità della vita attraverso l'integrazione del Comune nella più vasta area della Valdinievole attraverso i subsistemi dell'abitare, della produzione e della mobilità;
- il sistema funzionale del turismo integrato e sostenibile che definisce le azioni necessarie a valorizzare le peculiarità del territorio pontigiano in direzione di una multiforme fruizione turistica del Comune,
- le UTOE che pur conservando le dimensioni territoriali delle UTOE del Piano Strutturale 2004, sono più fortemente orientate ad individuare il diverso profilo dei centri urbani che le caratterizzano e ad indirizzarne la possibile riorganizzazione,
- il dimensionamento del piano che assume i caratteri di un atto progettuale, coerente con gli obiettivi che il Piano intende perseguire per lo sviluppo della realtà locale e per dotare gli insediamenti del necessario corredo di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico,
- le condizioni per le trasformazioni, non solo come limiti statutari per la prevenzione dei rischi, per la conservazione delle risorse essenziali, per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali ma come scelte consapevoli per il miglioramento delle condizioni di vita attuali della comunità e per garantire una prospettiva alle generazioni future.

La variante generale al Regolamento Urbanistico si misura con lo scenario delineato dal PS perseguendo i seguenti obiettivi specifici come indicati anche nel Documento preliminare di VAS:

- adeguare il RU alla legislazione nazionale ed alla normativa regionale;
- adeguare il RU agli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, ed al PS
- coordinare le previsioni del RU nel contesto territoriale della Valdinievole,
- aggiornare il RU alla crescita demografica, alle trasformazioni economiche e sociali, alla verifica delle condizioni di pericolosità idraulica del territorio,
- accrescere la sostenibilità delle previsioni del RU,
- semplificare la struttura, la normativa e le modalità di attuazione del RU.

Il Regolamento Urbanistico ha perseguito gli obiettivi specifici che sono elencati, con azioni coerenti e cercando di preservare, per quanto possibile, l'impostazione attuale del piano e le previsioni che aveva formulato in considerazione del fatto che il RU è stato elaborato di recente e che ha alimentato aspettative di attuazione che sono andate deluse per ragioni non dipendenti dai suoi contenuti.

In questo lavoro è stato necessario attendere e verificare gli esiti degli studi geologici ed idraulici che l'Amministrazione Comunale ha commissionato per adeguare gli studi precedenti alla mutata normativa regionale. Al Regolamento 26R/2007 è infatti succeduto nel dicembre 2011 il Regolamento 53R a cui hanno fatto seguito ulteriori modifiche della normativa in materia di aree ad elevata pericolosità idraulica, modifiche che si sono da ultimo condensate nella LR 21/2012.

I nuovi studi condotti sulla base della nuova normativa ed utilizzando rilievi topografici ad alta risoluzione effettuati con laser-scanner (Lidar), nonché dati di portata in ingresso dai Comuni limitrofi più precisi (ed in precedenza non disponibili), hanno consentito di costruire una carta delle aree allagabili, dei battenti con diversi tempi di ritorno e quindi della pericolosità idraulica, molto più dettagliata e puntuale. Pur confermando nella sostanza il quadro già emerso negli studi precedenti, le nuove indagini hanno diversamente distribuito sul territorio il rischio idraulico ed hanno consentito di fare valutazioni più mirate sulle previsioni di nuove espansioni fatte dal Regolamento Urbanistico del 2008. Ciò ha consentito di liberare da vincoli ed oneri non giustificati alcune di queste previsioni, per le quali sono risultati condizioni di fattibilità migliori di quelle accertate in precedenza, e di ridefinire i perimetri ed i contenuti di altre in ragione delle reali condizioni di rischio evidenziate.

Nel confermare, ove possibile, le previsioni del vigente RU, la Variante generale non ha tuttavia rinunciato ad introdurre alcuni elementi di innovazione nella struttura e nei contenuti del piano. Li elenchiamo di seguito in modo sintetico:

- la costruzione, attraverso i progetti di centralità, di forti polarità urbane tese a

rafforzare i caratteri identitari e la funzione pubblica e rappresentativa dei luoghi centrali del capoluogo e dei principali nuclei urbani,

- la ricerca di una concreta possibilità di realizzare la “città pubblica”, attraverso gli interventi privati, associando la realizzazione di standard (soprattutto parcheggi e verde pubblici) alla previsione di piccoli e diffusi interventi di completamento edilizio,
- il sostegno ad interventi di recupero edilizio, di riqualificazione insediativa e di riorganizzazione urbanistica, attraverso una normativa attenta ad incentivare e qualificare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente,
- la ridefinizione delle modalità di intervento sul patrimonio di valore storico architettonico e testimoniale sulla base di una aggiornata schedatura degli edifici esistenti ed una precisazione dei criteri di analisi degli edifici e di redazione dei progetti,
- la promozione della bioarchitettura, mediante la previsione di una normativa provvisoria ed i successivi indirizzi per la redazione di un nuovo Regolamento Edilizio che metta a regime anche il sistema degli incentivi urbanistici ed economici al risparmio idrico, energetico ed alla qualità delle componenti edilizie,
- l'introduzione nelle aree di trasformazione, ed in particolare nei progetti di centralità e nelle aree di trasformazione urbanistica, di meccanismi tesi a creare le condizioni per delocalizzare volumi in contesti saturi e favorire il recupero delle aree di sedime per spazi a verde e di relazione,
- l'individuazione di un numero significativo di complessi edilizi e di aree che, come l'area del ciclodromo ed il complesso della Dogana, possono diventare i poli di riferimento di una politica di forte sostegno della promozione turistica del territorio,
- la creazione di una forte rete di percorsi ed itinerari per la mobilità alternativa, legata alla valorizzazione naturalistica del territorio ed alla fruizione lenta degli insediamenti urbani.

Al fine di favorire la partecipazione al processo di formazione delle varianti al PS ed al RU e per consentire a tutti gli interessati di avanzare proposte e progetti utili alla definizione dei

contenuti degli strumenti urbanistici, l'Amministrazione Comunale, con determinazione n. 15 del 25/1/2012, ha approvato un Avviso Pubblico rivolto alla cittadinanza per sollecitare e coordinare la presentazione di contributi. Sono pervenuti all'Amministrazione Comunale 80 contributi (di cui 17 acquisiti precedentemente all'avviso pubblico) da parte di associazioni, tecnici, aziende e società o privati che hanno voluto manifestare interesse alla redazione della variante al RU alcuni con proposte progettuali concrete altri suggerendo revisioni nella classificazione di aree territoriali, altri ancora con suggerimenti per una precisa stesura del RU e per la revisione delle Norme tecniche di attuazione. Altri contributi sono pervenuti dopo la scadenza indicata nell'Avviso Pubblico.

Tutte le proposte sono state esaminate con attenzione e valutate in rapporto agli obiettivi ed ai criteri che erano stati assunti nella revisione del PS e del RU come illustrati nell'atto di avvio della variante al PS e nel documento preliminare di VAS, atti e documenti esplicitamente richiamati nel Pubblico Avviso.

4. Il progetto del Regolamento Urbanistico.

Di seguito vengono sinteticamente illustrati i contenuti tecnici del Regolamento Urbanistico, seguendo la fondamentale articolazione fissata dalla LR 1/2005 all'art 55, che distingue la disciplina degli insediamenti esistenti (illustrata al comma 2) dalla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, edilizi ed infrastrutturali (comma 3). La stessa suddivisione è presente nell'articolato delle norme tecniche di attuazione, suddivise in titoli che trattano separatamente: le disposizioni generali, l'attuazione del piano, la gestione degli insediamenti esistenti, il territorio rurale, la trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali, la prevenzione dei rischi e le condizioni per le trasformazioni, le aree speciali.

4.1 La gestione degli insediamenti esistenti. Gli insediamenti urbani

4.1.1 La classificazione del patrimonio edilizio esistente

Il p.e.e. è stato sottoposto ad una nuova schedatura che sostituisce integralmente la precedente schedatura e classificazione di valore degli edifici esistenti, redatta nel 1992 sulla base della LR 59/1980 e solo parzialmente aggiornata in occasione della redazione del Piano Strutturale. Nelle tavole del RU sono indicati gli edifici ed i complessi edilizi sottoposti a

specifica tutela in ragione del loro valore storico, architettonico, ambientale, tipologico o documentario: il livello di tutela è differenziato in funzione delle caratteristiche e del valore degli edifici o complessi edilizi che sono distinti nelle seguenti quattro classi.

- Classe 1: Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico e ambientale: sono gli edifici soggetti a tutela ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nonché gli edifici ad essi assimilati in quanto presentano caratteri particolarmente significativi per identità storica, culturale e ambientale del territorio o per la loro connotazione architettonica e tipologica. Su questi edifici sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo.

- Classe 2: Edifici e/o complessi edilizi di valore storico, architettonico e ambientale: sono gli edifici che si qualificano come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale in ragione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di insediamento e dei criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo. Su questi edifici sono ammessi gli interventi fino al primo livello della ristrutturazione edilizia, R1.

- Classe 3: Edifici e/o complessi edilizi con elementi di valore storico, architettonico e ambientale: sono gli edifici che, nonostante le trasformazioni subite, presentano ancora elementi significativi (facciate, coperture, apparati decorativi e simili) che evidenziano caratteri costruttivi, tipologici o insediativi meritevoli di tutela e conservazione. Su questi edifici sono ammessi gli interventi fino al secondo livello di ristrutturazione edilizia, R2.

- Classe 4: Edifici e/o complessi edilizi di valore ambientale e testimoniale: sono gli edifici di minor valore architettonico e tipologico, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, significativamente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici. La classe comprende inoltre gli edifici che, a prescindere dal loro valore intrinseco, risultano elementi integranti di contesti paesaggistici ed ambientali di valore. Su questi edifici sono ammessi tutti gli interventi della ristrutturazione edilizia fino al terzo livello, R3.

Per tutti gli edifici classificati è prescritta la redazione di una dettagliata analisi storico critica che deve obbligatoriamente accompagnare i progetti di recupero, fornire una dettagliata indagine sull'edificio e giustificare le scelte progettuali che vengono proposte.

Per gli edifici non classificati ma esistenti al 1954, nel caso di progetti che prevedono interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia è prescritta una indagine preliminare che

accerti l'effettiva assenza di qualsiasi elemento di valore che meritevole di tutela.

4.1.2 Disciplina degli insediamenti urbani esistenti

Il Regolamento Urbanistico individua nella tavole 1.1. e 1.2 il perimetro aggiornato dei centri abitati come definito all'art.55 comma 2 lettera b) della LR 1/2005. Detto perimetro individua gli insediamenti urbani esistenti all'interno dei quali sono ammessi gli interventi tipici definiti dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, relativamente alle parti urbane del territorio comunale. Sulla stesse tavole è riportato il perimetro del sistema insediativo urbano che include, oltre ai centri abitati anche le aree di espansione e gli spazi inedificati ad esse connessi.

La zonizzazione del sistema insediativo urbano è rappresentata sulle tavole 2.n di progetto in scala 1:2000. Essa è articolata nel modo seguente con le relative assimilazioni alle zone del DM 1444/1968:

- Centri antichi ed insediamenti storici minori assimilati alle zone A
- Aree edificate a prevalente destinazione residenziale assimilate alle zone B
- Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale assimilate alle zone C
- Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria assimilate alle zone D
- Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale assimilate alle zone F
- Aree aperte ed a verde privato interne agli ambiti urbani.

Di seguito si descrivono sinteticamente i caratteri e le articolazioni dei diversi tessuti urbani

1. Centri antichi ed insediamenti storici minori (zone A)

Sono i tessuti di antico impianto nonché i nuclei minori, gli edifici o complessi edilizi di interesse storico posti all'interno degli insediamenti urbani, di cui rappresentano la memoria ed un essenziale elemento di identità.

Le zone A si distinguono in :

- **zona A1** che identifica il centro antico del capoluogo
- **zona A2** che identificano gli insediamenti minori, gli edifici ed i complessi edilizi di interesse storico posti in ambito urbano.

2. Aree edificate a prevalente funzione residenziale (zone B)

Sono classificate zone B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale; esse sono così articolate in relazione alle caratteristiche dei tessuti:

- zone B1 : Tessuti edilizi a prevalente tipologia mono-bifamiliare isolata
- zone B2 : Tessuti edilizi a prevalente tipologia mono-bifamiliare densa
- zone B3 : Tessuti edilizi a prevalente tipologia plurifamiliare fino a due piani
- zone B4 : Tessuti edilizi a prevalente tipologia plurifamiliare oltre due piani
- zone B5 : Tessuti edilizi ordinati risultanti da Piano attuativo realizzato .

3. Aree per interventi di completamento edilizio residenziale (IDC.Rn)

Le aree per interventi di completamento edilizio IDC a destinazione residenziale, e pertanto assimilate alle zone B, sono costituite da modeste aree libere poste all'interno dei centri abitati sulle 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 ed infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse.

Nelle aree IDC.Rn il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto previa redazione di un Progetto unitario che consente di inquadrare urbanisticamente il progetto e di convezionarne l'attuazione.

4. Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone D)

Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva.

Tali aree, in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso prevalente dei tessuti insediativi, si articolano nelle seguenti zone:

- Zone D1 : Tessuti produttivi esistenti
- Zone D2 : Tessuti terziari esistenti
- Zone D3 : Tessuti produttivi ordinati risultanti da Piano attuativo realizzato
- Zone D4 : Tessuti terziari ordinati risultanti da Piano attuativo realizzato

5. Aree per interventi di completamento edilizio produttivo (IDC.Pn)

Le aree per interventi di completamento edilizio IDC a destinazione produttiva, e pertanto assimilate alle zone B, sono costituite da alcune aree intercluse, concentrate nella zona di

Casabianca, nelle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento del tessuto insediativo ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di di aree a verde pubblico.

Nelle aree IDC.Pn il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto previa redazione di un Progetto unitario che consente di inquadrare urbanisticamente il progetto e di convezionarne l'attuazione

6. Aree di riqualificazione insediativa (Zone R)

Le aree di riqualificazione insediativa R individuano alcune porzioni del territorio urbano dove lo sviluppo edilizio non risulta coerente con il contesto ed ha generato condizioni di disordine nella struttura urbana, al punto da richiedere specifici interventi di riqualificazione insediativa e di recupero funzionale.

Le zone AR sono individuate sulle tavole del RU con apposita campitura e sigla. Esse sono così distinte in relazione alla prevalente destinazione d'uso finale:

- Zone RB : Aree di riqualificazione insediativa a prevalente destinazione residenziale
- Zone RD1: Aree di riqualificazione insediativa a prevalente destinazione d'uso produttiva
- Zone RD2: Aree di riqualificazione insediativa a prevalente destinazione d'uso terziaria.

Le aree RB sono assimilate alle zone B di cui all'art.2 del D.M. 1444/1968; le aree RD1 e RD2 sono assimilate alle zone D di cui all'art.2 del D.M. 1444/1968.

7. Piani attuativi approvati

Sulle tavole del RU con apposita perimetrazione sono individuate le aree incluse in Piani attuativi approvati e tuttora efficaci, ma non ancora attuati od attuati solo parzialmente. Ciascun piano attuativo è identificato dalla sigla dello strumento urbanistico (PEEP, PIP, PP se di iniziativa pubblica, LC se di iniziativa privata, PdR od altre sigle per piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata) e dagli estremi della deliberazione C.C. di approvazione. La realizzazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti sono valutati in riferimento alla normativa ed alle prescrizioni del Piano attuativo approvato.

8. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (Zone F)

Sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, sia esistenti che di progetto, che costituiscono, nel loro complesso, la zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. Esse sono di norma di proprietà pubblica o sono comunque

preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti. La realizzazione di dette attrezzature ed impianti è peraltro ammessa anche da altri soggetti, ivi compresi i privati proprietari, previa stipula di apposita convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Le zone "F" sono individuate nelle planimetrie del Regolamento Urbanistico con apposita simbologia o perimetrazione e si distinguono come segue:

- Attrezzature e servizi di interesse urbano,
- Attrezzature e servizi di interesse territoriale.

Le Attrezzature e i servizi di interesse urbano sono costituite da:

- aree per istruzione prescolastica e dell'obbligo;
- aree per attrezzature di interesse collettivo;
- aree a verde pubblico e per impianti sportivi;
- aree per parcheggi pubblici.

Le Attrezzature e i servizi di interesse territoriale sono costituite da:

- aree per strutture turistiche, ricreative e sportive di interesse territoriale.

Completano l'articolazione interna degli insediamenti urbani le aree inedificate, distinte fra le aree a verde privato pertinenziale e le aree di connessione interna dei tessuti insediativi, come di seguito esplicitato.

9. Aree aperte interne agli insediamenti urbani (VR)

Sono le aree poste all'interno od ai margini dei centri abitati e comunque entro il limite del sistema insediativo urbano, che hanno perso l'originaria funzione agricola e che costituiscono elemento connettivo dei tessuti edilizi esistenti e delle aree di trasformazione previste dal Regolamento Urbanistico.

10. Aree a verde privato

Sono le aree inedificate interne al sistema insediativo urbano, di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Esse concorrono alla determinazione degli indici edificatori, fatte salve diverse disposizioni della disciplina di zona.

4.2 La gestione degli insediamenti esistenti. Il territorio rurale

4.2.1 La disciplina delle zone agricole

Nell'ambito del territorio rurale il Regolamento Urbanistico individua le seguenti zone a prevalente funzione agricola:

- zone agricole produttive E
- zone agricole di interesse ambientale EA.

Tali zone sono a loro volta articolate in sottozone in relazione alla funzione agricola e in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica degli ambiti territoriali interessati:

- EA1 . Aree agricole della bonifica storica
- EA2 . Aree contigue alle Riserve naturali del Padule di Fucecchio
- EA3 . Aree di Riserva naturale
- E1 . Aree ad agricoltura promiscua

Il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in zona agricola in conformità alle disposizioni della LR 1/2005 ed al Regolamento 5R/2007 , con particolare attenzione alla tutela delle aree del Padule di Fucecchio, alla conservazione dei paesaggi agrari storici della bonifica e dell'agricoltura promiscua, al recupero del patrimonio edilizio esistente costituito dai tipici insediamenti poderali legati al sistema delle ville fattorie di origine granducale.

4.2.2 Insediamenti ed aree speciali in territorio aperto

Nel territorio aperto, oltre agli insediamenti ed alle aree a prevalente destinazione agricola, il regolamento urbanistico individua nuclei abitati, complessi edilizi e porzioni di territorio che già svolgono o possono potenzialmente svolgere una funzione diversa da quelle tipicamente agricole. Fra questi sono individuati e normati con specifica disciplina:

- i nuclei residenziali (NR) a carattere prevalentemente residenziale, generati da ispessimenti di piccoli borghi o da spontanei processi di saturazione di porzioni di fronti stradali,
- gli insediamenti produttivi sparsi suscettibili in alcuni casi di recupero per altre utilizzazioni,
- alcuni insediamenti e complessi edilizi prossimi all'area del Padule e funzionali ad una valorizzazione turistica del territorio,
- le aree per attrezzature ed impianti di interesse generale fra le quali la zona destinata al ciclodromo ed al parco dello sport individuata con la variante 4 al RU.

4.3 Le trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali

4.3.1 Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi

1. I progetti di centralità (PC)

In attuazione degli indirizzi del Piano Strutturale, il RU individua e definisce alcuni progetti di centralità finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali delle frazioni e del tessuto urbano del capoluogo, in particolare valorizzando il carattere storico e ambientale delle piazze e degli spazi comunitari.

I progetti di centralità definiscono:

- l'organizzazione e la destinazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche;
- i percorsi carrabili, ciclabili e pedonali, con l'obiettivo di ridurre l'intensità del traffico veicolare e di favorire forme di mobilità alternative;
- la distribuzione dei parcheggi e delle aree di sosta;
- gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e la loro destinazione d'uso;
- l'utilizzazione delle aree inedificate, degli insediamenti dismessi o sottoutilizzati al fine di favorire il potenziamento degli spazi pubblici ed il carattere di centralità del luogo, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione nei limiti delle quote di edificabilità, nonché ove necessario di delocalizzazione di volumi e funzioni esistenti.

2. Aree di riorganizzazione urbanistica (AR)

Le Aree di riorganizzazione urbanistica (AR) individuano alcuni episodi urbani ove lo sviluppo edilizio, a prevalente destinazione produttiva, è avvenuto senza alcun rapporto con il contesto al punto che oggi questi episodi rappresentano punti di criticità e di negativa discontinuità dei tessuti insediativi. Essi sono pertanto preordinati ad interventi di riordino urbanistico, finalizzati a riqualificarli ed a renderli compatibili con il contesto.

Le aree AR possono avere destinazione prevalentemente residenziale o terziaria o produttiva.

3. Aree per nuovi insediamenti assoggettate a piani attuativi (PA)

Sono le aree destinate a nuovi insediamenti a destinazione residenziale, produttiva o terziaria, che per la loro collocazione e conformazione si configurano come aree di limitata espansione, di riordino e ricucitura dei tessuti urbani e di ridefinizione del loro limite con il territorio rurale. Fra queste aree rientra l'insediamento produttivo di via Camporcioni (PA7), già previsto dal primo RU e che può essere considerato il primo nucleo del polo produttivo di interesse comprensoriale individuato dal Piano territoriale di coordinamento provinciale.

4.3.2 Le infrastrutture per la mobilità

Il regolamento Urbanistico individua e disciplina le diverse componenti del sistema della mobilità comunale: Gli assi viarii esistenti e di progetto e la rete minore a servizio degli abitati e degli insediamenti sparsi, le fasce di rispetto stradale, le aree a verde di arredo stradale, gli spazi destinati ai distributori di carburante, le aree destinate a piazze e i percorsi e gli itinerari per la mobilità alternativa.

Di particolare importanza, anche in relazione alla valorizzazione ed alla fruizione turistica del territorio, è la definizione di una fitta rete di percorsi ciclopedonali, articolata in piste ciclabili di tipo urbano, in percorsi che utilizzano la viabilità a bassa intensità di traffico ed in itinerari naturalistici costituiti in prevalenza dai percorsi lungo gli argini dei corsi d'acqua e dai sentieri che penetrano nelle zone umide del Padule.

Fortemente integrato alle infrastrutture per la mobilità è il programma per l'abbattimento della barriere architettoniche che contiene il censimento degli edifici ed aree di interesse pubblico, l'individuazione delle strutture accessibili ed un elenco degli interventi necessari per superare le barriere esistenti.

5. Il dimensionamento insediativo del Regolamento Urbanistico e la verifica degli standard.

5.1 Il dimensionamento insediativo

Il dimensionamento insediativo del Regolamento Urbanistico è stato effettuato nel rispetto delle indicazioni del PS ed in conformità agli indirizzi contenuti nel Regolamento regionale 3R/2007 all'art.7. Il dimensionamento del Piano Strutturale è espresso in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul), intesa come la somma delle superfici di tutti i piani, compreso le murature esterne, fatta eccezione per il settore turistico ricettivo espresso in posti letto ed è articolato secondo le seguenti funzioni:

- residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato
- industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- commerciale relativa alle medie strutture di vendita;

- turistico - ricettiva;
- direzionale, comprensiva delle attività private di servizio.

Non sono previsti dal PS insediamenti di grandi strutture di vendita e non viene effettuato il dimensionamento delle attività agricole che per loro natura ed in quanto supportate da specifici strumenti di programmazione, come il programma di miglioramento aziendale, non sono suscettibili di essere rapportate ad un quadro previsionale certo e misurabile. Nelle zone agricole si è provveduto invece a stimare i mutamenti di destinazione d'uso dalle funzioni agricole alla residenza sulla base di una proiezione dei dati relativi agli ultimi sette anni.

Di seguito si dà conto, per ciascuna funzione, dei criteri con i quali è stato impostato il dimensionamento.

Insedimenti residenziali

Il dimensionamento delle destinazioni residenziali si inquadra nella previsione del PS che valuta al 2032 una crescita della popolazione di circa 1500 abitanti con una conseguente stima di 60000 mq di sul da destinare a funzioni abitative e funzioni ad essa connesse: esercizi di vicinato, pubblici esercizi, attività di servizio alla residenza.

Il dimensionamento abitativo della Variante generale al Regolamento Urbanistico si attesta a 37860 mq di Sul, pari a circa 1082 abitanti, sulla base del rapporto 35 mq di Sul / 1 abitante, mutuato dal previgente PS. Tale stima è maggiorata di una quota del 15% da destinare alle attività commerciali connesse, quota che assorbe le destinazioni commerciali individuate in alcune aree di riqualificazione che per le dimensioni e le caratteristiche non possono essere individuate come medie strutture di vendita e che pertanto debbono essere considerate insieme alla destinazione residenziale.

I criteri con cui si è proceduto a dimensionare la Variante generale al Regolamento Urbanistico, oltre a quelli indicati nel Piano strutturale, possono essere così riassunti:

- inserimento nella Variante di tutte le previsioni contenute nella disciplina degli insediamenti esistenti, che non decadono dopo il quinquennio e che pertanto hanno validità a tempo indeterminato: interventi di saturazione, di completamento edilizio, di riqualificazione insediativa, derivanti da piani attuativi approvati, di mutamento della destinazione agricola. Non sono calcolati nel dimensionamento gli interventi cosiddetti “non parametrati” nelle zone B in quanto sostanzialmente riconducibili alla fattispecie delle addizioni funzionali;

- inserimento nella Variante delle previsioni relative alle trasformazioni mutate dal previgente RU e confermate nella Variante: il dimensionamento dei piani attuativi di espansione risulta complessivamente inferiore a quello del RU previgente. A questo vengono sommati gli interventi di mutamento di destinazione d'uso legati a interventi di ristrutturazione urbanistica e le quote di Sul residenziale a disposizione dei progetti di centralità, la cui utilizzazione è assoggettata a piani di iniziativa pubblica ed è finalizzata ad operazioni di riqualificazione dei tessuti insediativi.

In conclusione la quota di dimensionamento per interventi di espansione residenziale (le zone PA a destinazione residenziale) risulta pari a circa il 30% del dimensionamento abitativo della Variante ed a circa il 20% di quello complessivamente ammesso dal PS .

Insedimenti produttivi

Sul dimensionamento delle aree a destinazione produttiva incide in modo significativo la scelta, contenuta nel previgente RU e sostenuta dal PTC, di confermare la previsione di un forte polo produttivo e per servizi nell'ambito dell'area di interesse provinciale, posta lungo l'Autostrada a nord della SP. Camporcioni. Questa scelta, coerente con le strategie del PS di un forte sostegno al settore produttivo in una logica di area vasta, impegna circa la metà del dimensionamento industriale ed artigianale della Variante. Le ulteriori quote di Sul previste dal Piano sono conseguenti all'attuazione di interventi di completamento edilizio convenzionato, alla realizzazione di piani attuativi approvati o solo parzialmente edificati, al consolidamento di alcuni insediamenti sparsi compatibili con il contesto ambientale ed insediativo. Complessivamente il dimensionamento produttivo assomma a circa 70000 mq di Sul su 95000 previsti dal PS, una quantità comunque inferiore a quella del Regolamento Urbanistico del 2008.

Insedimenti commerciali per medie strutture di vendita

Il PS e conseguentemente il RU non prevedono insediamenti di grandi strutture di vendita. In considerazione dell'attuale sottodimensionamento delle funzioni commerciali rispetto alla dimensione demografica del Comune e tenuto conto che quelle esistenti si addensano prevalentemente sulla SP Camporcioni, la Variante generale prevede e sostiene una serie di importanti previsioni che possono avere una prevalente destinazione commerciale: un'area lungo la SP 15 a confine con Chiesina ed a servizio del capoluogo, una quota del polo di sviluppo comprensoriale lungo l'Autostrada, alcune aree strategiche legate al rafforzamento ed alla riqualificazione delle polarità urbane del capoluogo e delle frazioni principali. Si fa notare che molte delle destinazioni commerciali sono legate o complementari a funzioni direzionali,

di servizio o ad altre destinazioni commerciali come gli esercizi di vicinato e la somministrazione di alimenti e bevande, per cui nelle NTA del RU, in coerenza con il PS, sono stati indicati meccanismi per una parziale riconversione dei dimensionamenti fra le diverse funzioni compatibili, secondo una logica di forte integrazione delle principali attività di servizio degli insediamenti residenziali.

Complessivamente la Variante prevede un dimensionamento di mq 9249 di Sul destinato a commerciale, medie strutture di vendita, su una previsione complessiva del PS di 14000 mq di Sul.

Insedimenti direzionali e per servizi

Per questo tipo di destinazioni la Variante generale persegue obiettivi di localizzazione e dimensionamento sostanzialmente analoghi a quelli degli insediamenti commerciali. I principali nuclei di attrezzature direzionali sono concentrati nei progetti di centralità, nel polo produttivo comprensoriale, negli interventi di riqualificazione insediativa. Una parte di queste previsioni assorbono gli incrementi per potenziamento delle funzioni di servizio della residenza come previsto dal PS e come spiegato in relazione agli insediamenti residenziali.

Complessivamente la Variante prevede un dimensionamento di mq 8523 di Sul destinato a direzionale e servizi su una previsione complessiva del PS di 14000 mq di Sul.

Insedimenti turistici alberghieri

La scelta strategica del PS di puntare su una forte promozione turistica del territorio di Ponte Buggianese ha comportato la previsione di significativi interventi di adeguamento delle strutture ricettive. Nel dimensionamento, come indicato in precedenza, non rientrano le attività agrituristiche e le strutture extralberghiere aventi i requisiti della civile abitazione. Ciononostante, in considerazione anche delle previsioni di strutture a vocazione turistico-ricettiva (le attrezzature ricettive del Parco dello Sport, la foresteria inclusa nel complesso della Dogana) la variante generale prevede un dimensionamento di 180 posti letto sul totale complessivo di 300 posti letto, indicato dal Piano Strutturale.

5.2 La verifica degli standard

Come emerge dal quadro riassuntivo allegato sia alla Disciplina generale del PS che alle Norme tecniche di attuazione del RU, le attuali dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche soddisfano lo standard di 18 mq /abitante fissato dal DM 1444/1968 e risultano di poco inferiore allo standard di 24 mq/abitante indicato dal PTC ed assunto come obiettivo dal PS. Come comunemente accade, in virtù della progressiva riduzione e concentrazione dei plessi

scolastici, lo standard per le attrezzature scolastiche risulta appena soddisfatto a livello dell'intero Comune, mentre emerge una buona dotazione di aree a verde, di parcheggi ed in misura minore di servizi ed attrezzature di interesse comune.

Al di là del soddisfacimento quantitativo dello standard emergono comunque esigenze di migliorare sia la distribuzione che la qualità degli spazi e delle attrezzature pubbliche: valutazione che è alla base della scelta della Variante di concentrare l'attenzione sulla riqualificazione degli spazi pubblici e di relazione soprattutto nelle aree centrali del capoluogo e dei centri urbani minori. A questo specifico obiettivo sono indirizzati i progetti di centralità, gli interventi di riqualificazione insediativa e di riorganizzazione urbanistica; complementare a questa azione è la diffusa previsione di aree a parcheggio e di piccole zone a verde pubblico collegate a interventi di completamento edilizio. Una quota significativa di standard è affidata alle previsioni di nuovi insediamenti che debbono rispettare l'obiettivo fissato dal PS di 24 mq/abitante e che in molti casi hanno una dotazione di spazi pubblici largamente superiore anche a tale obiettivo.

Dalle verifiche sulle dotazioni di attrezzature pubbliche esistenti e di progetto allegate alle Norme di attuazione del RU risultano i seguenti dati:

- le aree per servizi di interesse collettivo, registrano a livello comunale un'eccedenza di mq 18747 rispetto alla standard di 3,5 mq/ab;
- le aree a verde pubblico attrezzato eccedono di 136907 mq lo standard di 12 mq/ab fissato dal PS;
- le aree per parcheggi pubblici superano di 67557 mq lo standard di 4,00mq/ab stabilito dal PS;
- le aree per l'istruzione soddisfano con un margine di 2780 mq lo standard di 4,50 mq/ab fissato dal PS in conformità allo standard del DM 1444/1968.

6. Gli elaborati del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- **Relazione Tecnica**
- **Norme Tecniche di Attuazione**, con le seguenti appendici:
 - Appendice 1: Schede degli interventi di completamento edilizio (IDC.Rn; IDC.Pn)
 - Appendice 2: Schede dei progetti di centralità (PCn)
 - Appendice 3: Schede delle aree di riorganizzazione urbanistica (AR.n)

- Appendice 4: Schede delle aree per nuovi insediamenti assoggettate a Piani attuativi (PA.n)
- Appendice 5: Dimensionamento degli insediamenti
- Appendice 6: Verifica degli standard
- Appendice 7: Tabelle di fattibilità geologico, idraulica, sismica

- Elaborati grafici di progetto :

TAVOLE 1.1 - 1.2: Il territorio rurale 1/5000

TAVOLE 2.0 - 2.1 - 2.2 - 2.3 : Il sistema insediativo urbano 1/2000

TAVOLE 3.1 - 3.2 Il patrimonio edilizio esistente di valore 1/5000

- **Schede del patrimonio edilizio esistente di valore**
- **Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche (PABA)**
- **Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi**
- **Studi geologici e idraulici**
 - Relazione geologica di fattibilità
- **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**
 - Rapporto ambientale
 - Sintesi non tecnica

Per l'ufficio tecnico comunale hanno collaborato alla redazione del presente Regolamento Urbanistico:

- *per la parte normativa:*

Arch. Mario Damiani;
Arch. Cavazza Saskia;
Arch. Catucci Patrizia;

- *per la redazione del PABA:*

Arch. Cavazza Saskia;
Pianificatore Territoriale Marchetti Luis Manuel;
Geom. Riccardo Burini;

- *per l'individuazione dei beni immobili sottoposti ad esproprio:*

Pianificatore Territoriale Marchetti Luis Manuel;
Geom. Riccardo Burini;

- *per la schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico:*

Arch. Cavazza Saskia;
Dott. in Ingegneria delle Costruzioni Civili Spadoni Matteo