

Comune di Buggiano  
Provincia di Pistoia

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "TERRAROSSA"  
SECONDO STRALCIO**

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

**CONTENUTI DEL SECONDO STRALCIO  
DEL PDL RESIDENZIALE TERRAROSSA**

**con la indicazione degli elementi richiesti  
dall' art. 109 co.1 della L.R. n. 65 del 10.11.2014**

COMUNE DI BUGGIANO

**FEBBRAIO 2018**

14 FEB 2018

Prot. N° ..... 2035 ..... 14

Pervenuto il ..... ORE .....

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



## **CONTENUTI DEL SECONDO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE TERRAROSSA**

### **INDICE**

- 1. PREMESSA**
  - 1.1.OBIETTIVI DEL SECONDO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE TERRAROSSA
  - 1.2.LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE
  - 1.3.INQUADRAMENTO CATASTALE
  - 1.4.INQUADRAMENTO URBANISTICO
  
- 2. LA INDIVIDUAZIONE PROGETTUALE DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. a)**
  - 2.1.LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
  - 2.2.LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
  
- 3. L'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO COMPLESSIVO DELL'AREA DI INTERVENTO CON SPECIFICHE INDICAZIONI RELATIVE AI PROSPETTI LUNGO LE STRADE E PIAZZE (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. b)**
  - 3.1.SPECIFICHE INDICAZIONI RELATIVE AI PROSPETTI LUNGO LE STRADE E LE PIAZZE
  
- 4. LA LOCALIZZAZIONE DEGLI SPAZI RISERVATI AD OPERE O IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO, IVI COMPRESA LA LOCALIZZAZIONE DELLE AREE NECESSARIE PER INTEGRARE LA FUNZIONALITA' DELLE MEDESIME OPERE (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. c)**
  - 4.1.LOCALIZZAZIONE DEGLI SPAZI RISERVATI AD OPERE O IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO
  - 4.2.LOCALIZZAZIONE DELLE AREE NECESSARIE PER INTEGRARE LA FUNZIONALITA' DELLE MEDESIME OPERE
  
- 5. LA INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI O PARTI DI ESSI OGGETTO DI RECUPERO E RIUSO, CON L'INDICAZIONE DELLE SPECIFICHE CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE, NONCHE' L'INDICAZIONE**



**DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE PER I NUOVI FABBRICATI DERIVANTI DA INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE O DA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (L.R. n. 5/14 art. 109 c.1 let. d)**

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.GLI INTERVENTI PREVISTI ED IL LORO INSERIMENTO NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO, CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLE CONNESSIONI AL TESSUTO URBANO

8.2.LA CONFORMITA' DEGLI INTERVENTI RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO

a) VERIFICA RISPETTO AL DIMENSIONAMENTO ASSEGNATO DALLO STRUMENTO GENERALE

b) VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

c) VERIFICA RISPETTO ALLO SVILUPPO SOSTENIBILE

d) VERIFICHE GEOLOGICHE ED IDRAULICHE

e) VERIFICA SUL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

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

**ALLEGATI**

- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Allegato 1</b> | <b>Estratto articolo 37 delle NTA del RU vigente del Comune di Buggiano</b>   |
| <b>Allegato 2</b> | <b>Estratto articolo 21 delle NTA del RU vigente del Comune di Buggiano</b>   |
| <b>Allegato 3</b> | <b>Estratto articolo 22 delle NTA del RU vigente del Comune di Buggiano</b>   |
| <b>Allegato 4</b> | <b>Tabella attinente le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste nel 2° stralcio PDL residenziale terrarossa e relative verifiche degli standard pubblici</b> |
| <b>Allegato 5</b> | <b>Documentazione fotografica</b>   |
| <b>Allegato 6</b> | <b>Estratto planimetria catastale dell'ambito interessato dal 2° stralcio del PDL</b>   |
| <b>Allegato 7</b> | <b>Estratto di Google map dell'ambito interessato dalla variante</b>  |
| <b>Allegato 8</b> | <b>Estratto Tavola "A6 " del R.U. vigente del Comune di Buggiano</b>  |



## **1. PREMESSA**

La presente premessa intende fornire alcune notizie al fine di meglio comprendere i contenuti che caratterizzano il 2° stralcio del PDL residenziale terrarossa, di seguito evidenziati.

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

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

Gli obiettivi del 2° stralcio del PDL residenziale terrarossa possono essere così articolati:

- 1) urbanizzazione delle aree costituenti le aree insistenti nel 2° stralcio del PDL di cui trattasi;
- 2) esecuzione di edifici con destinazione residenziale insistenti in n. 9 lotti per complessivi n. 16 unità abitative;
- 3) individuazione, all'interno dello stralcio n. 2 del PDL, di n. due unità minime di intervento così nominate:
  1. unità minima di intervento n.1 (funzionale ai lotti edificabili A-B-C-D-E);
  2. unità minima di intervento n.2 (funzionale ai lotti edificabili F-G-H-I);come rilevabile dagli elaborati grafici allegati alla presente richiesta;
- 4) applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi contenuti nel Titolo II Capo I e Capo II delle NTA del RU del Comune di Buggiano, all'interno dello stralcio n. 1 del PDL, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 37.2 lettera g) delle vigenti N.T.A. del R.U. (**Allegato 1**), per la ammissibilità di volumi pertinenziali di cui all'articolo 21 delle NTA del RU (**Allegato 2**) o di altre pertinenze di cui all'articolo 22 delle NTA del RU (**allegato 3**);
- 5) riduzione della edificabilità rispetto a quanto consentito e quantificata in Mc 4.682,00 come da tabella attinente le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste nel 2° stralcio PDL residenziale terrarossa allegata (**Allegato 4**);
- 6) esecuzione della terza e quarta fase attinente il completamento della struttura sportiva pubblica, insistente nel primo stralcio del PDL, così come concertato con la Amministrazione Comunale.

### **1.2. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE**

L'ambito territoriale interessato dal 2° stralcio del PDL residenziale terrarossa, è ubicato nella zona centrale del territorio comunale, in Località Terrarossa, limitrofa ed a sud dell'area sportiva comunale, ove sono presenti talune strutture sportive tra cui lo stadio di calcio e relativa pista di atletica leggera.

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

### **1.3. INQUADRAMENTO CATASTALE**

L'area oggetto di 2° stralcio del PDL residenziale terrarossa, è rappresentata catastalmente nel foglio di mappa n. 15 del Comune di Buggiano ed il cui ambito risulta identificato nell'estratto



della planimetria catastale (**Allegato 6**).

Tale ambito risulta essere catastalmente rappresentato dai seguenti mappali:

mappale n. 189	Sup Catastale Mq	790
mappale n. 190	Sup Catastale Mq	1.310
mappale n. 914	Sup Catastale Mq	550
mappale n. 1631	Sup Catastale Mq	650
mappale n. 1632	Sup Catastale Mq	90
mappale n. 1633	Sup Catastale Mq	3.621
mappale n. 1635	Sup Catastale Mq	523
mappale n. 1636	Sup Catastale Mq	38
mappale n. 1850	Sup Catastale Mq	1.740
mappale n. 1851	Sup Catastale Mq	251
mappale n. 1852	Sup Catastale Mq	1.320
mappale n. 1854	Sup Catastale Mq	640

per una superficie catastale complessiva di mq 11.523.

A seguito di rilievo tale consistenza catastale risulta essere stata determinata in mq 11.492,00, quale superficie territoriale (St) su cui applicare gli indici urbanistici.

#### **1.4. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'ambito territoriale oggetto del 2° stralcio del PDL residenziale terrarossa, in esecuzione delle previsioni del PRG vigente al 1993, risulta essere una parte di piano attuativo (PDL) già oggetto di convenzione stipulata in data 28.05.1993 tra la Amministrazione Comunale ed i lottizzanti, da successiva modifica alla stessa convenzione in data 12.07.1995, e da ulteriore convenzione del 12.12.2006, per recepire una variante al PDL approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 18.09.2006. In particolare con tali convenzioni, dopo avere menzionato sia il primo che il secondo stralcio del suddetto PDL, si regolava la attuazione del primo stralcio. A seguito della approvazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Buggiano con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 27 e 28 luglio 2010, l'ambito territoriale di cui trattasi, risulta identificato con la sigla "B5" ovvero "zone edificate con piani attuativi di iniziativa privata, con prevalente destinazione residenziale", come da estratto della Tav. A6 del RU (**Allegato 8**), le cui trasformazioni sono disciplinate dall'art. 37 delle NTA del RU (**Allegato 1**).

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

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

*"4. Sono opere di urbanizzazione primaria:*

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



*h) reti per il trasferimento dei dati.*

*5. Sono opere di urbanizzazione secondaria:*

*a) asili nido e scuole materne;*

*b) plessi scolastici per l'istruzione primaria e secondaria;*

*c) mercati di quartiere;*

*d) uffici comunali;*

*e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;*

*f) impianti sportivi di quartiere;*

*g) centri sociali, attrezzature culturali pubbliche e sanitarie pubbliche;*

*h) le opere e le reti per l'adduzione e la distribuzione, il trattamento di acque destinate ad usi non idropotabili, provenienti dal riuso o dal recupero;*

*i) impianti di riciclo e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;*

*l) aree verdi di quartiere e verde di uso pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani;*

*m) strutture pubbliche di servizio o di supporto all'attività d'impresa, quali centri servizi, spazi per incubatori d'impresa, laboratori di ricerca, strutture e spazi destinate al coworking, esercizi polifunzionali;*

*n) edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica."*

Per quanto sopra indicato e per quanto richiesto dall'articolo 109 comma 1 lettera a), si relazione sulla individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno del 2° stralcio del PDL residenziale terrarossa .

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

In attuazione della convenzione stipulata tra la Amministrazione Comunale ed i Soggetti attuatori del PDL residenziale terrarossa in data 28.05.1993, come successivamente modificata con convenzione in data 12.07.1995, ed ulteriormente modificata in data 12.12.2006, i Lottizzanti, si dotavano di titoli edilizi per le trasformazioni delle aree oggetto di piano attuativo.

In particolare, con tali titoli edilizi venivano eseguite le opere di urbanizzazione primaria all'interno del primo stralcio del PDL Terrarossa e più precisamente strade, piste pedonali e ciclabili, pista di pattinaggio, spazi di sosta o di parcheggio, reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, rete di acquedotto per l'adduzione ai fini dell'uso potabile, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione primaria all'interno del 2° stralcio del PDL residenziale terrarossa, risulteranno una estensione di tali opere già eseguite all'interno del primo stralcio, così come meglio rappresentate negli elaborati grafici allegati alla presente richiesta, cui si rimanda.

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

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

Con il P.C. n. 32 del 26.10.2004, i Lottizzanti infatti provvedevano unicamente alla esecuzione di opere di urbanizzazione primaria come sopra indicato.

Risulta tuttavia in itinere una variante al primo stralcio del PDL di cui trattasi, con la quale, in luogo della prevista ( e già eseguita ) pista di pattinaggio, sarà eseguita una piccola struttura sportiva polivalente, dotata anche di un piccolo spazio per il ristoro.

L'attuazione della suddetta struttura, avverrà in quattro fasi, di cui le prime due a carico dei Lottizzanti ed all'interno del primo stralcio del PDL, la terza fase sarà sempre a carico dei



lottizzanti ma regolata all'interno del 2° stralcio, mentre l'ultima, ancora all'interno del presente 2° stralcio a carico della P.A., così come già indicato nello schema di convenzione allegato alla variante al primo stralcio. La suddetta struttura sportiva polivalente, assimilabile ad opera di urbanizzazione secondaria, sarà eseguita in luogo della prevista pista di pattinaggio, come meglio localizzata negli elaborati grafici "stato di variante" del primo stralcio, cui si rimanda.

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

Come già indicato al precedente paragrafo 1, gli obiettivi del 2° stralcio del PDL residenziale terrarossa, risultano, tra l'altro, finalizzati alla esecuzione di edifici con destinazione residenziale insistenti in n. 9 lotti per complessivi n. 16 unità abitative, con una riduzione della edificabilità rispetto a quanto consentito quantificata in Mc 5.042 come da tabella sottostante.

<b>Dimensionamento da PRG</b>	<b>Proposta 2° stralcio PDL</b>	<b>Differenze</b>
It = 1	It = 1	/
St = Mq 11.496,28	St = Mq 11.492,00	<b>Mq - 4,28</b>
Vmax = Mc 11.496,28	Vmax = Mc 11.492,00	<b>Mc - 4,28</b>
	V prog = Mc 6.810,00 < Mc 11.492,00	<b>Mc - 4.682,00</b>

L'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, trova rappresentazione grafica negli elaborati grafici allegati alla presente richiesta.

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

Ad oggi non vi sono specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo il breve tratto stradale del 2° stralcio del PDL, rilevando comunque la opportunità, in sede di rilascio dei titoli edilizi, una sostanziale omogeneità per caratteristiche materiche e tipologiche delle costruende recinzioni.

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

L'ambito territoriale del 2° stralcio del PDL residenziale terrarossa, come individuato nella planimetria catastale allegata (**Allegato 6**), rappresenta la zona Est dell'intero ambito sottoposto a PDL, ove la sua porzione ad Ovest, rappresenta il primo stralcio e la cui attuazione è oggi in itinere e come già esposto nei paragrafi precedenti, disciplinata da specifica convenzione.

Sull'ambito del 2° stralcio, le opere di urbanizzazione saranno eseguite attraverso la esecuzione di una strada di penetrazione che consentirà l'accesso a n. 5 lotti edificabili (posti a sud) ed altri 4 lotti edificabili (posti a nord). Sulla suddetta strada si attestano gli stalli di sosta, mentre le aree a verde pubblico, sono state individuate ai due estremi dell'area di intervento. In particolare quota parte risulterà ubicata a nord, della consistenza di circa mq 891,61 e tale da unirla all'area a verde già localizzata nel primo stralcio, ove è prevista la esecuzione della struttura sportiva



polivalente, mentre quota parte risulterà insistere nella zona sud, limitrofa al corso d'acqua denominato Rio Santa Maria, il tutto come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente richiesta.

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

La localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, risulta rappresentata negli elaborati grafici allegati alla presente richiesta, cui si rimanda.

Dalla visura degli stessi è possibile individuare la loro localizzazione con le seguenti consistenze:

Verde pubblico (di PRG)	(vedi tavola 7 )	mq	891,61
Verde pubblico (di PDL)	(vedi tavola 7 )	mq	1.064,93
Percorsi nelle aree a verde pubblico	(vedi tavola 7 )	mq	845,09
Parcheggio pubblico (di PDL)	(vedi tavola 8 )	mq	1.086,77
Sedi stradali e marciapiedi	(vedi tavola 12)	mq	1.838,17
Aree per isole ecologiche	(vedi tavola 13)	mq	36,05
<b>Totale spazi pubblici</b>		<b>mq</b>	<b>5762,62</b>

La struttura sportiva interessata dal presente 2° stralcio di PDL per quanto attiene la esecuzione della terza fase (spogliatoi) e quarta fase (copertura), risulta insistere nel primo stralcio di PDL.

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

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

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

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

All'interno del 2° stralcio del PDL residenziale Terrarossa, vi sono due piccoli fabbricati che saranno oggetto di totale demolizione senza alcun loro riuso e pertanto non vi sarà alcuna indicazione delle specifiche categoria di intervento ammesse per il loro recupero.

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

I nuovi fabbricati da realizzare insisteranno in n. 9 lotti edificabili, prevedendo le seguenti tipologie edilizie: lotto A bifamiliare; lotto B monofamiliare; lotto C bifamiliare; lotto D bifamiliare; lotto E trifamiliare; lotto F bifamiliare; lotto G bifamiliare; lotto H monofamiliare; lotto I monofamiliare, per complessivi n. 16 alloggi. Quanto sopra risulta essere graficamente rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente richiesta, cui si rimanda.



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

Nel 2° stralcio del PDL residenziale Terrarossa, non si prevedono interventi di demolizione e ricostruzione per la esecuzione di nuovi fabbricati, e pertanto non sarà indicata alcuna tipologia edilizia riconducibile ad intervento edilizio non previsto dalla norma tecnica di attuazione.

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

Il 2° stralcio del PDL residenziale Terrarossa prevede la individuazione di n. due unità minime di intervento, così articolate: unità minima di intervento n.1; unità minima di intervento n.2; come rilevabile dagli elaborati grafici allegati alla presente richiesta, cui si rimanda.

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

La unità minima di intervento n.1 , risulta insistere a sud dell'ambito territoriale del 2° stralcio, comprendendo i lotti "A", "B", "C", "D" ed "E" per complessivi n. 10 unità abitative.

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

La unità minima di intervento n.2 , risulta insistere a nord dell'ambito territoriale del 2° stralcio, comprendendo i lotti "F", "G", "H" ed "I" per complessivi n. 6 unità abitative.

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

All'interno dell'ambito territoriale del 2° stralcio di PDL residenziale terrarossa, non vi sono aree di altre proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108 della L.r. n. 65 del 10.11.2014.

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

La presente relazione intende descrivere sinteticamente gli interventi previsti dal piano e come questi si inseriscono nel contesto di riferimento e con il tessuto urbano. Inoltre, procederà a verificare la conformità degli interventi sotto vari profili, urbanistici, edilizi, ambientali e procedurali, così come esplicitato al successivo paragrafo 8.2.

**8.1 GLI INTERVENTI PREVISTI ED IL LORO INSERIMENTO NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO, CON PARTICOLARE RIGUARDO AL TESSUTO URBANO**

L'area interessata dal 2° stralcio del PDL residenziale terrarossa, è posta all'interno di un vasto contesto territoriale di pianura, all'interno di un sistema insediativo residenziale di recente formazione, posto in località Terrarossa. L'area, come rilevabile da estratto di Google maps (Allegato 7) si trova a sud ed attiguo ad una vasta area sportiva ed in adiacenza, sui lati est e sud, ad un sistema edificato di recente formazione (anni 60-70). Il paesaggio risulta pertanto fortemente caratterizzato da insediamenti antropici, sia residenziali che sportivi, che denotano un



paesaggio tipicamente urbano. Nello specifico, saranno realizzate tipologie edilizie mono-bi-tri familiari con n. due piani fuoriterza ed h massima di mt 6,40. La proposta progettuale propone soluzioni tipologiche già ricorrenti sul territorio e nel contesto urbano limitrofo e di riferimento, tale da essere ritenuta coerente con idoneo inserimento nel contesto ambientale di riferimento.

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

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

Prima di procedere alla verifica di quanto oggetto del 2° stralcio del PDL residenziale Terrarossa, si riportano di seguito i parametri urbanistici assegnati dallo strumento generale, per poi evidenziare la proposta del 2° stralcio rispetto alla potenzialità assegnata.

Parametri urbanistici dello strumento generale (ex P.R.G.)					
St (superficie territoriale)	It mc/ha (indice di fabbricabilità territoriale)	Sf (superficie fondiaria)	If mc/mq (Indice di fabbricabilità fondiaria)	RC max Sc/Sf (Rapporto di copertura)	H max mt
	10000		3	35,00%	10

Dimensionamento da PRG	Proposta 2° stralcio PDL	Differenze
It = 1	It = 1	/
St = Mq 11.496,28	St = Mq 11.492,00	Mq - 4,28
Vmax = Mc 11.496,28	Vmax = Mc 11.492,00	Mc - 4,28
	V prog = Mc 6.810,00 < Mc 11.492,00	Mc - 4.682,00

### Verifiche urbanistiche attinenti il secondo stralcio

2° stralcio PDL Terrarossa					
Lotti edificabili n.	Superficie fondiaria Mq	Superficie coperta di progetto < massima Mq	Altezza edifici di progetto < massima Mt	Volume di progetto < massimo (rispetto a If) Mc	If 3
A	871,72	165,56 < 305,10	6,50 < 10,00	830,00 < 2615,16	0,95 < 3,00
B	544,9	86,80 < 190,71	6,50 < 10,00	440,00 < 1634,70	0,81 < 3,00
C	529,19	166,77 < 185,21	6,50 < 10,00	830,00 < 1587,57	1,57 < 3,00
D	510,41	167,60 < 178,64	6,50 < 10,00	830,00 < 1531,23	1,63 < 3,00
E	961,38	277,66 < 336,48	6,50 < 10,00	1380,00 < 2875,26	1,43 < 3,00
F	923,57	169,86 < 323,25	6,50 < 10,00	860,00 < 2770,71	0,93 < 3,00
G	566,89	86,30 < 198,41	6,50 < 10,00	800,00 < 1700,67	1,41 < 3,00
H	410,28	86,30 < 143,60	6,50 < 10,00	440,00 < 1230,84	1,07 < 3,00
I	410,95	61,65 < 143,83	6,50 < 10,00	400,00 < 1232,85	0,97 < 3,00
n. 9	5729,29	1268,50 < 2005,25	6,50 < 10,00	6810 < 17.178,99	1,18 < 3,00



**b) Verifiche degli standard urbanistici**

A fronte di una volumetria prevista di Mc 6810 avremo un carico urbanistico pari ad 86 abitanti insediabili. Gli standard pubblici richiesti sono stati interamente soddisfatti come indicato nella tabella allegata alla presente (**Allegato 4**) cui si rimanda.

**c) Verifica rispetto dello sviluppo sostenibile**

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

**d) Verifiche geologiche ed idrauliche**

Per la approvazione del 2° stralcio del PDL residenziale Terrarossa, sarà necessaria la redazione obbligatoria di indagini geologiche ed il successivo deposito presso la struttura tecnica regionale competente, ai sensi di quanto disposto dal D.P.G.R. n. 53/R del 25 ottobre 2011.

**e) Verifica sul procedimento amministrativo**

Il 2° stralcio del PDL residenziale Terrarossa, sarà approvato secondo il procedimento di cui all'art. 111 della L.R. n. 65 del 10.11.2014, attraverso la adozione e successiva approvazione, secondo modalità e tempistiche contenute nell'articolo sopra richiamato.

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

La attuazione del 2° stralcio del PDL residenziale Terrarossa, determinerà necessariamente l'adeguamento della convenzione del 12.12.2006, quale completamento delle previsioni dello strumento generale non ancora eseguite ed relative al 2° stralcio.

La approvazione del 2° stralcio costituisce pertanto volontà della P.A. al completamento delle previsioni urbanistiche dei previgenti strumenti urbanistici generali (ex PRG), non ancora attuate dallo strumento attuativo, che pertanto, in virtù della suddetta approvazione, beneficerà di ulteriori anni 10 dalla stipula dell'adeguamento della convenzione del 12.12.2006, per l'attuazione delle opere di completamento attinenti il 2° stralcio. Lo schema della convenzione necessario a disciplinare le modalità attuative degli interventi previsti nel 2° stralcio del PDL residenziale terrarossa da parte del Soggetto attuatore, ivi compreso le opere di urbanizzazione primaria da completare e la struttura sportiva polivalente, quale opera di urbanizzazione secondaria, con la indicazione di idonee garanzie a favore del Comune di Buggiano, risulta essere allegato alla presente richiesta, in documento distinto e concertato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Buggiano.



## **Articolo 37 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente**

### **Art. 37. La sottozona "B5"**

#### **37.1. Definizione**

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

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

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

#### **37.2. Prescrizioni di carattere generale**

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

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

#### **37.3. Interventi ammessi**

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

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

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

**37.4. Destinazioni d'uso**

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



**Articolo 21 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente**

**Art. 21. Nuovi volumi pertinenziali**

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

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

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

**a) Autorimessa:**

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

**b) Ripostigli esterni per deposito attrezzi da lavoro**

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

**c) Piccole serre da giardino**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Articolo 22 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente

### **Art. 22. Altre tipologie di pertinenze**

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

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

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

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

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

**b) Tettoie per il ricovero della legna:**

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

**c) Pergolati:**

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

**d) Forni e/o barbecue:**

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

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

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

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

TABELLA ATTINENTE LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE  
PREVISTE NEL 2° STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE TERRAROSSA

Parametri da art 22 delle NTA del PRG					Parametri urbanistici Stralcio n. 2									
St (superficie territoriale)	It (Indice di fabbricabilità territoriale)	If (Indice di fabbricabilità fondiaria)	Mc max (metri cubi max edificabili)	Ab max (abitanti max insediabili)	St (superficie territoriale)	It (Indice di fabbricabilità territoriale)	Mc max (St x 1) Mc	Lotti edificabili n. 9	Sf (superficie fondiaria)	If (Indice di fabbricabilità à fondiaria)	Mc max di PDL (Sf x3) Mc	Mc di PDL	Unità abitative n. 16	
Mq 11.496,28	1	3	Mc 11.496,28	144 (11.496,28/80)	Mq 11.492,00	1	11.492,00	n. 9	Mq 5.726,33	3	17.178,99		n. 16	
								Lotto A	Mq 871,72	3	Mc 2615,16	Mc 830	2	
								Lotto B	Mq 544,90	3	Mc 1634,70	Mc 440	1	
								Lotto C	Mq 529,19	3	Mc 1587,57	Mc 830	2	
								Lotto D	Mq 510,41	3	Mc 1531,23	Mc 830	2	
								Lotto E	Mq 961,38	3	Mc 2884,14	Mc 1380	3	
								Lotto F	Mq 923,57	3	Mc 2770,71	Mc 860	2	
								Lotto G	Mq 566,89	3	Mc 1700,67	Mc 800	2	
								Lotto H	Mq 410,28	3	Mc 1230,84	Mc 440	1	
								Lotto I	Mq 410,95	3	Mc 1232,85	Mc 440	1	
					Mq 11.492,00	1	Mc 11.492,00	n. 9	Mq 5.729,29	3	Mc 17187,87	Mc 6810,00	n. 16	

Note

a fronte della potenzialità massima edificatoria di **Mc 11.492,00** sono previsti **Mc 6810**

Riduzione del consumo di suolo : **Mc 4682,00**

DETERMINAZIONE STRANDARD URBANISTICI – 2° STRALCIO (Mc 6.810/80 = 85,16 arrotondato a 86 abitanti insediabili)

Standard Minimi richiesti da art 22 delle NTA del PRG				Standard da 2° Stralcio del PDL – Progetto e verifiche (a+b+c)	
a) Aree per istruzione	Mq 4,50	x	86	Mq 387	(a+b+c)
b) Aree per attrezzat. Int. Coll.	Mq 2,00	x	86	Mq 172	Mq 1849
c) spazi a verde pubblico	Mq 15,00	x	86	Mq 1290	
d) Parcheggi pubblici	Mq 12,50	x	86	Mq 1075	d) Mq 1086,77 > Mq 1.075 verificato
Totale spazi pubblici				Mq 34,00	Mq 2924
				x	86
				Mq 3043,31	Mq 2924 verificato



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**COMUNE DI BUGGIANO**

OGGETTO : P.D.L. residenziale terra rossa  
secondo stralcio

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

PROGETTISTA : ING. ZELONI GABRIELE

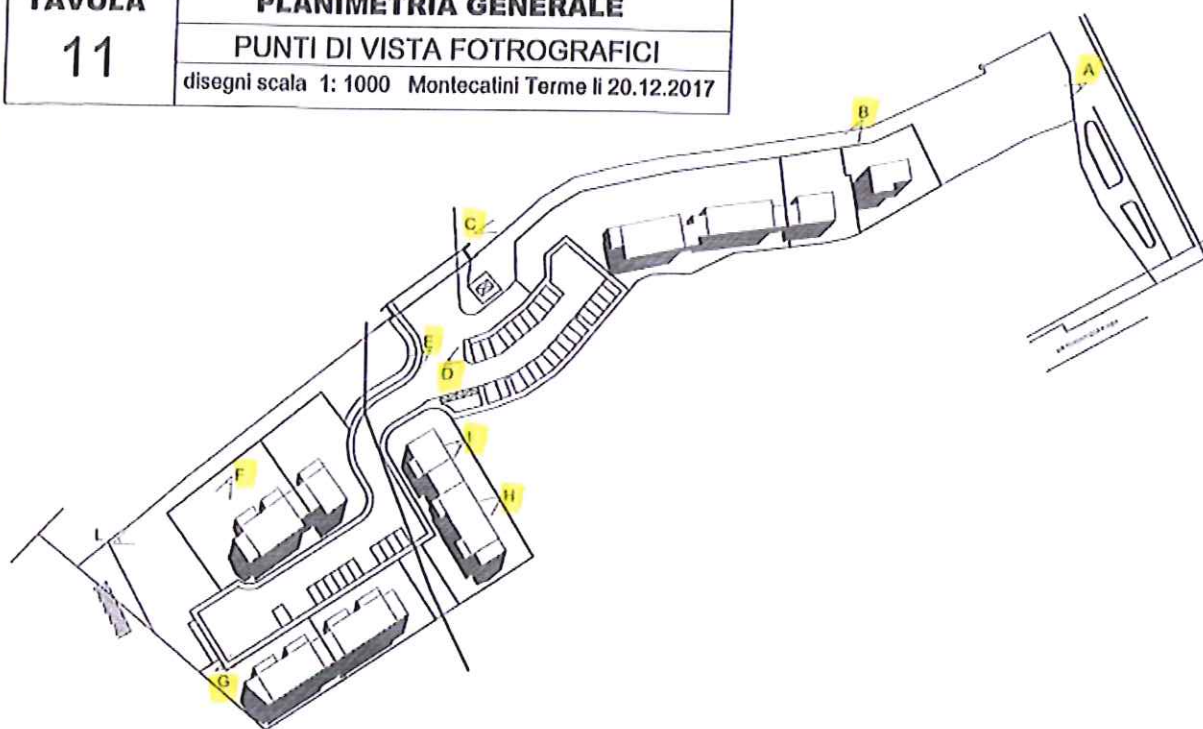
TAVOLA

11

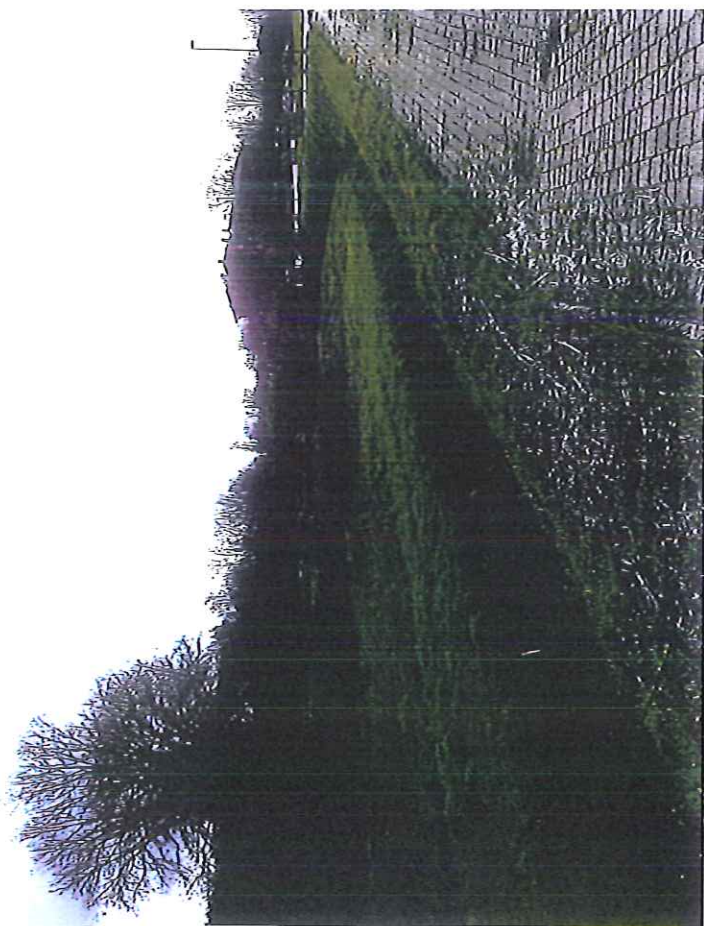
PLANIMETRIA GENERALE

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI

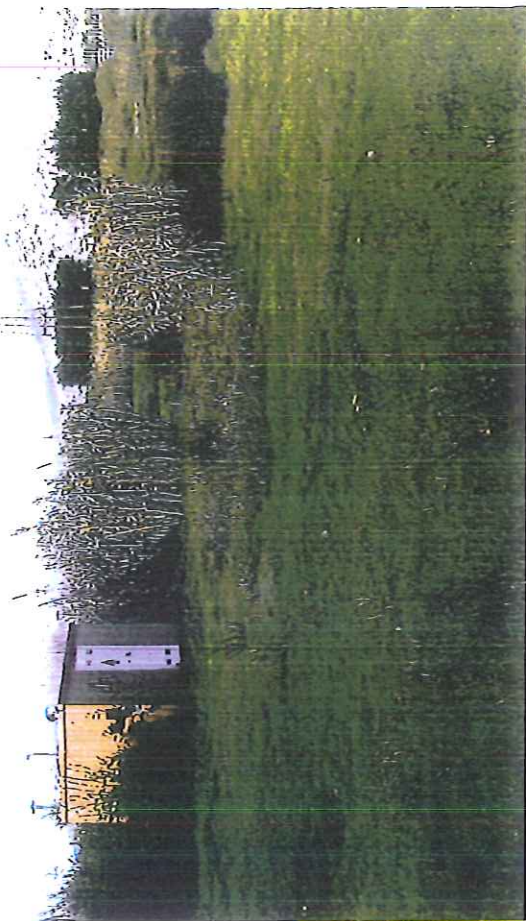
disegni scala 1: 1000 Montecatini Terme li 20.12.2017







Punto di vista B



Punto di vista D



Punto di vista A



Punto di vista C





Punto di vista H



Punto di vista F



Punto di vista G



Punto di vista E





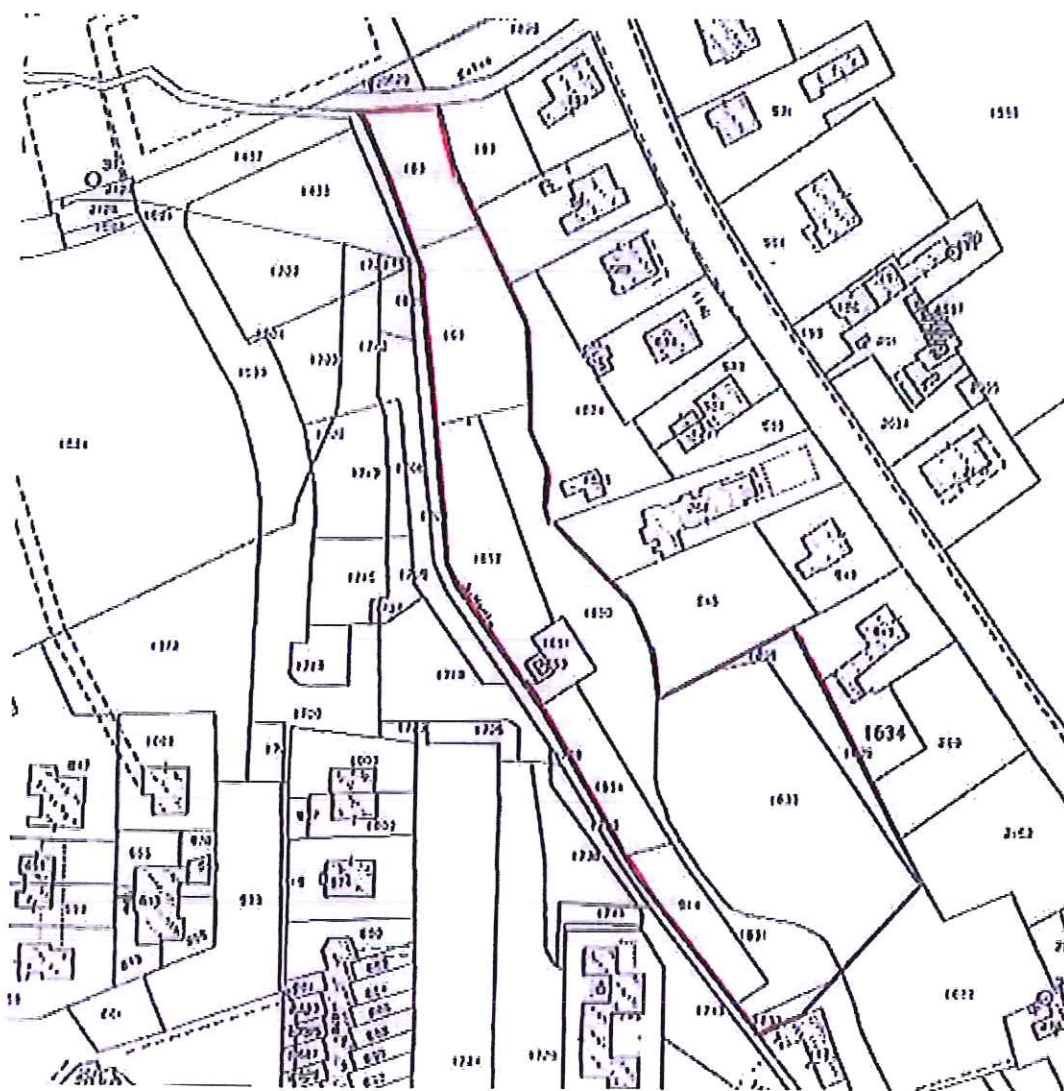
PUNTO DI VISTA L



PUNTO DI VISTA I



**ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE  
DELL'AMBITO INTERESSATO DAL 2° STRALCIO DEL PDL**



## INQUADRAMENTO TERRITORIALE









ESTRATTO DA GOOGLE MAPS





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

Zona B - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale

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

