



(Provincia di Pistoia)

**Ufficio del Garante della informazione e della partecipazione**

**IL DOCUMENTO DI SINTESI  
PER LA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE**

ai sensi dell'articolo 3 comma 2 lettera a) della D.G.R.T. n. 1112 del 16.10.2017

attinente alla formazione dell'atto di governo del territorio denominato:  
**“Variante al PDL residenziale Via Firenze”**

Buggiano li 24/02/2022

**IL GARANTE  
DELLA INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE  
(Geom. Pierini Veronica)**

## **INDICE**

1. Premessa
2. La sintesi dei contenuti della variante al PDL residenziale Via Firenze
3. Il procedimento urbanistico
4. Le modalità per accedere alla informazione e relativo periodo temporale
5. Le modalità per accedere alla partecipazione e relativo periodo temporale

## LE INFORMAZIONI SULLA VARIANTE AL PDL RESIDENZIALE VIA FIRENZE

### 1. Premessa

Ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n. 65 del 10.11.2014, dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 14 febbraio 2017, n. 4/R e dalla Delibera della Giunta Regione Toscana n. 1112 del 16.10.2017, il presente documento, viene redatto dal Garante della Informazione e Partecipazione, di seguito Garante, al fine di assicurare a chiunque (cittadini, singoli e associati, nonché di altri soggetti interessati pubblici o privati), già in questa fase, preliminare alla approvazione dell'atto da parte della Amministrazione Comunale, l'informazione e la partecipazione alla formazione dell'atto.

In particolare il presente documento attraverso un linguaggio non specialistico, vuole rappresentare la introduzione al processo partecipativo, diretto a garantire una maggiore accessibilità e comprensibilità dello stesso, con la indicazione dei seguenti elementi e/o dati:

- la sintesi dei contenuti del Piano;
- le modalità per accedere alla informazione e relativo periodo temporale;
- le modalità per la partecipazione e relativo periodo temporale.

### 2. La sintesi dei contenuti della variante al PDL residenziale Via Firenze

Il presente documento di sintesi, impostato con linguaggio semplice al fine di risultare di facile comprensione, contiene una descrizione sintetica dei contenuti e degli obiettivi della “*Variante al PDL residenziale Via Firenze*”, al fine di dare idonea ed adeguata informazione a tutti i cittadini.

#### **Contenuti della variante al PDL residenziale Via Firenze**

L'ambito territoriale interessato dalla presente variante al PDL residenziale Via Firenze, risulta ubicato nella parte a sud del territorio comunale, nella frazione di “Pittini”.

Tale ambito, risulta dotato di idonee infrastrutture e servizi e di opere di urbanizzazione, che consentiranno l'allacciamento di quelle da eseguire direttamente dai lottizzanti.

L'area è accessibile dalla strada denominata “Via Firenze”.

Con tale variante, i soggetti lottizzanti, intendono promuovere l'attuazione degli interventi già previsti e convenzionati con convenzione del 29.11.2016 rep. n. 4333, con la riduzione dei volumi edificabili, da Mc 6.740,92 a Mc 5.300,00, proponendo nuove tipologie edilizie (mono e bifamiliari) più consone al tessuto edilizio della zona, fermo restando la dotazione complessiva degli standard urbanistici di mq 2.882,67, già previsti dal piano attuativo oggetto di variante.

Al fine di comprendere la “portata” ed i dimensionamenti della presente variante al PDL residenziale Via Firenze, si ritiene opportuno evidenziare, il dimensionamento del vigente piano attuativo e quello previsto con la presente proposta di variante, come meglio indicato nel successivo paragrafo 1.1..

#### **Il vigente PDL e la proposta di variante al PDL**

Il PDL residenziale Via Firenze, approvato con D.C.C. n. 24 del 27.04.2004, risulta essere oggi disciplinato da convenzione del 29.11.2016 rep. n. 4333 (modificativa della precedente del 19.04.2007 rep.n. 3790) stipulata tra i Lottizzanti e la Amministrazione Comunale. Tale convenzione, che recepiva la Delibera del C.C. n. 31 del 14.06.2016 con la individuazione di n. tre stralci di esecuzione, disciplina la attuazione dei suddetti stralci.

Successivamente, con D.C.C. n. 7 del 27.06.2020, la Amministrazione Comunale provvedeva alla proroga della convenzione di anni cinque, spostando la validità della medesima sino al giorno 20.04.2025.

I parametri edilizi ed urbanistici contenuti nel PDL residenziale Via Firenze come sopra approvato, risultano essere articolati come da tabella che segue:

PDL residenziale Via Firenze						
Stralcio	Lotti	V di progetto	Superficie fondiaria	If di progetto (Mc/Mq)	Unità abitative	H di progetto
1	“B”	Mc 1.140	Mq 542,10	If = 2,10	n. 4	Mt 9,00
2	“A”	Mc 2.400	Mq 824,98	If = 2,90	n. 10	Mt 10,00
3	“C”	Mc 3.200	Mq 1183,26	If = 2,70	n. 12	Mt 10,00
TOTALE	n.3	Mc 6.740	Mq 2550,34	If = 2,64	n. 26	Mt 9,00/10.00

Gli standard urbanistici, a fronte del suddetto carico urbanistico, risultavano essere quantificati in mq 1.061,08 per parcheggi pubblici, in mq 1.821,59 da destinare a verde pubblico, per una dotazione complessiva di standard di mq 2.882,67 (Tav 3 PDL approvato).

La proposta di variante riduce le volumetrie di progetto e nel contempo promuove tipologie edilizie mono e bifamiliari, in luogo di edifici condominiali previsti nel piano attuativo in essere.

I parametri edilizi ed urbanistici proposti con la presente variante al PDL residenziale Via Firenze, risultano essere articolati come da tabella che segue:

Variante a PDL residenziale Via Firenze						
Stralcio	Lotti	V di progetto	Superficie fondiaria	If di progetto (Mc/Mq)	Max Unità abitative	H di progetto
1	“B”	Mc 900	Mq 542,01	If = 1,66	n. 2	Mt 7,50
2	“A1”	Mc 1000	Mq 470,24	If = 2,12	n. 2	Mt 7,50
	“A2”	Mc 1000	Mq 489,43	If = 2,04	n. 2	Mt 7,50
3	“C1”	Mc 900	Mq 469,32	If = 1,91	n. 2	Mt 7,50
	“C2”	Mc 900	Mq 465,09	If = 1,93	n. 2	Mt 7,50
	“C3”	Mc 1100	Mq 485,05	If = 2,26	n. 2	Mt 7,50
TOTALE	n. 3	Mc 5.800	Mq 2921,14	If = 1,98	n. 12	Mt 7,50

Gli standard urbanistici, a fronte del ridotto carico urbanistico proposto con la presente variante, risultano leggermente incrementati rispetto a quelli già previsti nel PDL vigente.

In particolare nel PDL vigente tali standard risultano essere complessivamente di mq 2882,67 di cui mq 1821,59 destinati a verde pubblico e mq 1061,08 a Parcheggio pubblico.

La variante prevede invece una dotazione complessiva degli standard di mq 2.926,60 di cui mq 1.853,01 da destinare a verde pubblico e mq 1073,59 a parcheggi pubblici.

Dal raffronto delle tabelle sopra esposte, è possibile rilevare una diminuzione di carico urbanistico attraverso la diminuzione di volumetria, da Mc 6740 a Mc 5800, di n. unità abitative, da n. 26 a n.12, dell'If da 2,64 a 1,98, delle altezze degli edifici, da mt 10,00 a mt 7,50. La tabella che segue mette in risalto le riduzioni delle volumetrie e del numero di unità abitative.

Stralcio n.	PDL convenzionato		PDL di variante		Variazioni	
	Volume	Alloggi	Volume	Alloggi	Volume	Alloggi
1	Mc 1.140	n. 4	Mc 900,00	n. 2	Mc - 240,00	-2
2	Mc 2.400	n. 10	Mc 2.000,00	n. 4	Mc - 400,00	-6
3	Mc 3.200	n. 12	Mc 2.900,00	n. 6	Mc - 300,00	-6
Totale	Mc 6.740	n. 26	Mc 5.800,00	n. 12	Mc - 940,00	-14

Per gli standard urbanistici abbiamo invece il seguente raffronto tra stato convenzionato e stato di variante, come da tabella che segue:

STANDARD PUBBLICI		
PDL CONVENZIONATO	PDL DI VARIANTE	VARIAZIONI
Carico urbanistico (Mc 6.740,92/80 = 84,26 abitanti) 84	Carico urbanistico (Mc 5.800,00/80 = 72,5 abitanti) 66	- 11,76 abitanti - 12
Parcheggio pubblico Mq 1.061,08	Parcheggio pubblico Mq 1073,59	Mq 12,51
Verde pubblico Mq 1.821,59	Verde pubblico Mq 1.853,01	Mq 31,42
TOTALE STANDARD		
Mq 2.882,67	Mq 2.926,60	43,93

### 3. Il procedimento urbanistico

La presente variante al PDL residenziale Via Firenze sarà assoggettato alle procedure di approvazione di cui al Titolo V Capo II Sezione I della L.R. n. 65 del 10.11.2014.

Più in particolare, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 112 della L.R. n. 65/2014, il Comune procederà con unico atto alla approvazione, in quanto la variante:

- non comporta aumento della superficie edificabile;
- non comporta aumento dei volumi degli edifici;
- non modifica il perimetro del piano previgente;
- non comporta riduzione complessiva degli standard già previsti dal previgente piano attuativo.

Per quanto sopra esposto, il procedimento di formazione della variante a PDL residenziale Via Firenze, dopo la approvazione da parte del Consiglio Comunale, sarà pubblicato sul BURT in cui sarà data notizia della avvenuta approvazione.

### 4. Le modalità per accedere alla informazione e relativo periodo temporale

L'istituto della informazione ha la finalità di assicurare ogni informazione a tutti i cittadini interessati durante tutte le fasi procedurali nella formazione dell'atto di governo del territorio.

Per accedere ad ogni tipo di informazione, visione degli atti, chiarimenti e/o estrazione di copia dei documenti, quest'ultima previa richiesta scritta, sarà necessario rivolgersi all'Ufficio del Garante della informazione e della partecipazione, in orario di apertura al pubblico (Martedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00), con prenotazione on-line, dal giorno 21.03.2022 al giorno 21.04.2022, rivolgendosi direttamente al Garante, attraverso i seguenti recapiti:

Ufficio del Garante della Comunicazione e della partecipazione: Piazza Matteotti n.1 - 51011 Buggiano (PT); n. telefono: 0572 317145 n. fax 0572 317164

indirizzo e mail [v.pierini@comune.buggiano.pt.it](mailto:v.pierini@comune.buggiano.pt.it)

indirizzo pec [certificata@pec.comune.buggiano.pt.it](mailto:certificata@pec.comune.buggiano.pt.it)

### 5. Le modalità per accedere alla partecipazione e relativo periodo temporale

L'istituto della partecipazione ha la finalità di assicurare la partecipazione a tutti i cittadini interessati durante le fasi preliminari alla formazione dell'atto, tale da acquisire contributi utili alla determinazione dei contenuti dell'atto da approvare.

A tale fine il Garante, di concerto con la Amministrazione Comunale, procederà ad indire un incontro pubblico, nel periodo compreso tra il giorno 21.03.2022 al giorno 21.04.2022, dandone adeguata e tempestiva pubblicizzazione.

Documento di sintesi ai sensi dell'articolo 3 comma 2 lettera a) della D.G.R.T. n. 1112 del 16.10.2017

Chiunque interessato, potrà pertanto partecipare al suddetto incontro pubblico, nel quale avrà la possibilità di avanzare eventuale valutazioni, raccomandazioni e proposte, (che sintetizziamo in contributo), che saranno successivamente valutate dalla amministrazione precedente.

La partecipazione può essere comunque garantita anche attraverso l'invio di contributo al sito del Garante della informazione e partecipazione, attraverso la compilazione di modulistica da reperire sul sito web del Garante, tramite invio per email, per pec o per posta ordinaria, da recapitare al Garante.

Buggiano li 24/02/2022

IL GARANTE  
DELLA INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE  
(Geom. Pierini Veronica)