



Comune di Ponte Buggianese

Provincia di Pistoia

variante n.1 al piano operativo

relazione di avvio del procedimento

art. 17 LR 65/2014

SINDACO
Nicola Tesi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Beatrice Giannanti

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Andrea Pintus

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E
DELLA PARTECIPAZIONE
Cristiano Marco Scurpi

PROGETTO URBANISTICO
Riccardo Luca Breschi

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Andrea Giraldi

Avv. 1

Indice generale

Premessa.....	4
1. Il Piano Strutturale ed il Piano Operativo del Comune di Ponte Buggianese.....	6
1.1 I contenuti del Piano Strutturale.....	6
1.2 I contenuti del Piano Operativo.....	7
2. Obiettivi della Variante n.1 al Piano Operativo.....	10
2.1 Gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.....	10
2.2 Gli obiettivi del Piano Strutturale e del Piano Operativo vigenti.....	11
2.3 Gli obiettivi ed i contenuti della Variante n.1 al Piano Operativo.....	18
2.4 Effetti attesi.....	20
3. Quadro conoscitivo di riferimento e integrazioni necessarie.....	21
3.1 Il QC del PS e del PO vigenti e di altri atti di governo del territorio.....	21
3.1.1 Il quadro conoscitivo del PS e del PO vigenti.....	21
3.1.2 Il quadro conoscitivo del PIT-PPR.....	24
3.1.3 Il quadro conoscitivo del PTC.....	25
3.2 Gli aggiornamenti del QC per la Variante n.1 al PO.....	26
3.2.1 Patrimonio territoriale e invarianti strutturali.....	26
3.2.2 Lo stato di attuazione del Piano Operativo.....	28
3.2.3 Integrazioni del quadro conoscitivo.....	31
4. Enti ed organismi pubblici da consultare.....	33
4.1 Enti ed organismi ai quali richiedere apporti tecnici e conoscitivi.....	33
4.2 Enti ed organismi competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati.....	34
5. Programma delle attività di informazione e partecipazione ed individuazione del garante....	35
5.1 Il programma delle attività.....	35
5.2 Il garante dell'informazione e della partecipazione.....	35

Premessa

Il Comune di Ponte Buggianese si è dotato di un Piano Strutturale (PS) ai sensi della LR 5/1995 fin dal 2004. Il nuovo Piano Strutturale, approvato con DCC n. 13 del 30/01/2004, fu oggetto di una Variante Generale nel 2014 : essa fu adottata con DCC n. 10 del 21/03/2013 e successivamente approvata con DCC n. 3 del 20/03/2014. Nel 2014 , come è noto, fu approvata ed entrò in vigore la LR 65/2014 che innovò sensibilmente la precedente legge regionale sul governo del territorio: la LR 1/2005. Nello stesso anno 2014 fu adottato il PIT con valenza di piano paesaggistico (PIT-PPR) che venne approvato dalla Regione Toscana con DCR n.37 del 27.03.2015. Il Comune di Ponte Buggianese dopo pochi anni, nel 2019, dette avvio alla contestuale redazione di un nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, ai sensi della LR 65/2014 e del PIT-PPR: I due Piani che sono giunti all' approvazione nel dicembre 2023: il PS fu infatti approvato con DCC n.71 del 18/12/2023, pubblicata sul BURT n.13 del 27/03/2024 ed è divenuto efficace dal 26/04/2024.

Quasi parallelo al Piano Strutturale è stato il percorso del Regolamento Urbanistico (RU) e poi del Piano Operativo (PO) del Comune. Il primo RU fu approvato con Atto del Commissario Straordinario n. 54 del 22.03.2008; esso fu integralmente rinnovato con la Variante Generale (RU 2014) adottata con DCC n. 11 del 21/03/2013 ed approvata con DCC n. 4 del 20/03/2014. Come scritto sopra il percorso parallelo del PS e del RU/PO di Ponte Buggianese è proseguito negli anni seguenti, con l' approvazione nel 2019 dell'avvio congiunto di formazione dei due strumenti urbanistici ai sensi della LR 65/2014 e del PIT-PPR , con l'adozione contestuale e con l'approvazione finale nel dicembre 2023. Il PO fu infatti approvato nella stessa seduta del PS, con DCC n.72 del 18/12/2023 pubblicata sul BURT n.13 del 27/03/2024 ed è divenuto anch'esso efficace a partire dal 26/04/2024.

Dall' approvazione dei due Piani, ne' il PS ne' il PO sono stati oggetto di Varianti. Nel frattempo però sono intervenute numerose modifiche nel quadro legislativo nazionale e regionale di settore che comportano un significativo adeguamento anche degli strumenti urbanistici comunali, in particolare dell' apparato normativo del Piano Operativo. Per tale ragione l' Amministrazione Comunale ha deciso di intraprendere la redazione di un'apposita variante di manutenzione del PO collegandola alla rielaborazione del Regolamento Edilizio approvato nel 2015 per conformarlo al regolamento edilizio tipo nazionale e regionale nonché alle sopravvenute modifiche legislative.

I temi dell' adeguamento normativo del Piano Operativo sono illustrati in modo assai dettagliato nel secondo capitolo del presente documento che costituisce la relazione di avvio del

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

procedimento di formazione della variante al PO ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014 e s.m.i., ed è così strutturato:

- il primo capitolo descrive i contenuti del PS e del PO, alla luce del quadro normativo aggiornato e con diretto riferimento ad estratti degli artt. 92 e 95 della LR 65/2014;
- nel secondo capitolo sono illustrati gli obiettivi della Variante in oggetto in relazione agli indirizzi dell'Amministrazione Comunale ed agli obiettivi del PO, secondo quanto stabilito all'art. 17 comma 3 lett. a) della LR 65/2014 e s.m.i. Si provvede poi ad indicare i principali contenuti della stessa Variante in relazione al fondamentale obiettivo di procedere ad un aggiornamento complessivo delle NTA ai mutamenti intervenuti negli ultimi anni nella legislazione di settore. A questo fa seguito una prima valutazione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici.
- il terzo capitolo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. b) della LR 65/2014 e s.m.i. delinea in modo molto sintetico il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale e dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, programmando le integrazioni necessarie;
- Il capitolo quattro individua i soggetti istituzionali (come definiti agli artt. 8 comma 1 e 17 commi 1 e 3 lett. d) della LR 65/2014 e s.m.i.) da consultare al fine di acquisire apporti tecnici e conoscitivi, sia pareri, nullaosta o altri assensi comunque denominati;
- Il quinto capitolo, come previsto dall'art. 17 comma 3 lett. e) ed f) illustra sinteticamente il programma delle attività di informazione e partecipazione, che costituisce specifico allegato della presente relazione, e prende atto dell'avvenuta individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, responsabile dell'attuazione di tale programma.

Alla presente relazione è allegato il testo delle NTA del Piano Operativo approvato e vigente, in quanto la Variante ha un carattere quasi esclusivamente normativo.

Il presente documento costituisce anche avvio del procedimento per la formazione della Variante ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

La presente relazione, con i suoi allegati, viene trasmessa agli enti di cui al capitolo quarto contestualmente all'atto di avvio del procedimento la verifica di assoggettabilità e documento preliminare di VAS di cui agli artt. 22 e 23 della LR 10/2010 e s.m.i..

1. Il Piano Strutturale ed il Piano Operativo del Comune di Ponte Buggianese

1.1 I contenuti del Piano Strutturale

Il vigente Piano Strutturale, approvato nel 2024, è stato redatto ai sensi dell'art. 92 della LR 65/2014 e s.m.i. ed è composto dal quadro conoscitivo, dallo statuto del territorio e dalla strategia dello sviluppo sostenibile.

Di seguito si riportano i commi 2, 3, 4 e 5 dell'art.92 che illustrano i contenuti del PS:

“2. Il quadro conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile.

3. Lo statuto del territorio contiene, specificando rispetto al PIT, al PTC e al PTCM:

- a) il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali, di cui all'articolo 5;*
- b) la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 4;*
- c) la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'articolo 66;*
- d) la ricognizione delle prescrizioni del PIT, del PTC e del PTCM;*
- e) le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT;*
- f) i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.*

4. La strategia dello sviluppo sostenibile definisce:

- a) l'individuazione delle UTOE;*
- b) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;*
- c) le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana come definiti dal regolamento di cui all'articolo 130, previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali;*
- d) i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità*

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al dm 1444/1968, articolati per UTOE;

e) gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ai sensi degli articoli 62 e 63, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;

f) gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico- ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);

g) gli ambiti di cui all'articolo 88, comma 7, lettera c), gli ambiti di cui all'articolo 90, comma 7, lettera b), o gli ambiti di cui all'articolo 91, comma 7, lettera b).

5. Il piano strutturale contiene altresì:

0a) gli obiettivi in termini di infrastrutture e servizi finalizzati a promuovere la mobilità sostenibile, con particolare riferimento alla mobilità ciclistica;

a) le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;

b) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;

c) l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);

d) la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;

e) le misure di salvaguardia.”

1.2 I contenuti del Piano Operativo

Il vigente Piano Operativo, approvato nel 2024, è stato redatto ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014 e si compone di una parte (comma 1, lettera a) che vale a tempo indeterminato e riguarda la gestione degli insediamenti esistenti e una parte (comma 1, lettera b) che ha validità quinquennale e disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Si riporta un estratto dell'art. 95 per illustrare i contenuti del PO:

“2. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera a), il piano operativo individua e definisce:

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

- a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;*
- b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché la ricognizione degli immobili abbandonati e in condizioni di degrado, dettando specifiche disposizioni volte a favorirne il recupero e la rifunzionalizzazione;*
- c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3;*
- d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98, ove inserita come parte integrante del piano operativo;*
- e) la delimitazione degli eventuali ambiti portuali del territorio comunale, entro i quali le previsioni si attuano tramite il piano regolatore portuale di cui all'articolo 86;*
- f) le zone connotate da condizioni di degrado.*

3. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo individua e definisce:

- a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II;*
- b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125;*
- c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121;*
- d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);*
- e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);*
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al dm 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, ai sensi della legge regionale 6 giugno 2012, n.27 (Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica);*
- g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);*

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

h) ove previste, la perequazione urbanistica di cui all'articolo 100, la compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, la perequazione territoriale di cui all'articolo 102, il piano comunale di protezione civile di cui all'articolo 104, comma 4, e le relative discipline.

4. Nell'ambito della disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo può individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. Con riferimento a tali edifici, il comune può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree ove essi sono collocati attraverso forme di compensazione, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione delle previsioni di valenza quinquennale del piano operativo, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire sugli edifici di cui al presente comma tutti gli interventi conservativi, ad esclusione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione non giustificati da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

5. Le previsioni del piano operativo sono supportate:

a) dalla ricognizione e dalle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, in attuazione dell'articolo 92, comma 3, lettera e), compreso il recepimento delle previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;

b) dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;

c) dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;

d) dal monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti;

e) dai criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità.”

2. Obiettivi della Variante n.1 al Piano Operativo

2.1 Gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale

Le diverse amministrazioni che si sono succedute nel governo del Comune di Ponte Buggianese dalla fine degli anni '90 ad oggi hanno sempre posto una forte attenzione al tema della pianificazione territoriale ed urbanistica del Comune ed hanno operato con continuità e con tempestività per avere strumenti urbanistici sempre aggiornati e coerenti con le impostazioni e gli indirizzi legislativi sia a livello nazionale che regionale. Come evidenziato nella premessa, la prontezza con cui è stato avviato e portato a compimento il percorso coordinato e parallelo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico (prima) e del Piano Operativo (poi) in oltre 20 anni di attività ed attraverso tre successive leggi regionali sul governo del territorio, è un eloquente dimostrazione dell'attenzione che il Comune di Ponte Buggianese ha sempre avuto per una corretta ed aggiornata pianificazione urbanistica. Capisaldi ed elementi costanti dell'impegno amministrativo sono stati alcuni chiari indirizzi che così venivano riassunti nell'avvio del 2019 del PS e del PO vigenti :

- una forte attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici ed un contenimento del consumo di suolo,
- la promozione di una diffusa attività di recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione agli edifici abbandonati nelle zone agricole e a quelli inutilizzati nel centro storico del capoluogo,
- la messa in opera di un insieme di provvedimenti finalizzati a conseguire gli obiettivi di semplificazione delle procedure per dare attuazione agli interventi e per agevolare il pagamento degli oneri di urbanizzazione,
- la riorganizzazione delle aree di espansione sia residenziale che per altre attività e la dotazione di infrastrutture e servizi adeguati a carico dei privati operatori,
- la chiarezza e la semplificazione degli strumenti urbanistici e dell'attuazione delle loro previsioni.

Da questo quadro di partenza e di riferimento è nata la decisione dell'attuale Amministrazione di procedere ad un significativo aggiornamento del Piano Operativo ed in primo luogo delle sue

NTA alle variazioni intervenute negli ultimi anni nella specifica legislazione urbanistica e sul governo del territorio a livello nazionale e regionale.

2.2 Gli obiettivi del Piano Strutturale e del Piano Operativo vigenti

Il Piano Strutturale, approvato nel 2024 ai sensi della LR65/2014 ed in conformità al PIT-PPR, è un aggiornamento e per molti aspetti una integrazione del Piano Strutturale 2014 che aveva già indirizzato la pianificazione territoriale del Comune sulla strada di una forte attenzione alla tutela dell'identità del territorio comunale, della salvaguardia e della valorizzazione delle sue specifiche qualità paesaggistiche, ecologiche ed ambientali. I contenuti del PIT con valenza di piano paesaggistico regionale e l'impostazione generale della LR 65/2014 hanno spinto il nuovo Piano Strutturale ad accentuare l'attenzione verso la tutela delle risorse e dei valori del territorio comunale, attraverso una sistematica riorganizzazione della struttura statutaria del Piano ed un complessivo aggiornamento della sua visione strategica, aggiornamento motivato anche dalle profonde modifiche intervenute negli ultimi dieci anni negli scenari socio economici e nel quadro delle trasformazioni ambientali e territoriali.

Gli obiettivi del Piano Strutturale del 2024 erano distinti fra obiettivi statutari ed obiettivi strategici ed erano così sinteticamente riassunti nei documenti di avvio del Piano e nei suoi elaborati costitutivi, a partire dalla Disciplina del Piano, art.2:

Gli obiettivi per la parte statutaria del Piano:

1. *la tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici;*
2. *la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali;*
3. *la tutela e la valorizzazione della struttura insediativa storica e la promozione del recupero del patrimonio edilizio esistente;*
4. *la salvaguardia e la valorizzazione del territorio rurale e delle produzioni agricole;*

Gli obiettivi per la parte strategica del Piano:

5. *il miglioramento dei rapporti istituzionali e delle relazioni territoriali da realizzare attraverso la condivisione di politiche e di strategie di area vasta;*
6. *il riordino del sistema insediativo di recente formazione attraverso interventi di riqualificazione urbana ed una più avanzata dotazione di infrastrutture e servizi;*
7. *la promozione di uno sviluppo economico sostenibile;*

8. *l'innalzamento dell'attrattività e dell'accoglienza del territorio.*

Gli obiettivi ed i contenuti del PS hanno ovviamente orientato in misura significativa anche la elaborazione contestuale del Piano operativo. Di seguito si riporta la sintesi che nei documenti di avvio dei due piani si faceva degli **obiettivi che il PO intendeva perseguire**, in continuità con gli obiettivi ed in applicazione degli indirizzi del nuovo PS.

Gli obiettivi del PO erano organizzati sulle seguenti tre tematiche fondamentali, a cui facevano riferimento azioni riconducibili alle politiche ed alle strategie di area vasta ed azioni proprie delle strategie del piano alla dimensione comunale:

- **il territorio urbanizzato**
- **il territorio rurale**
- **le infrastrutture per la mobilità.**

Gli obiettivi del PO per Il territorio urbanizzato

Di seguito si illustrano in 5 punti gli obiettivi fondamentali che il PO intendeva perseguire nell'ambito del territorio urbanizzato.

1. Tutelare i caratteri del sistema insediativo

Il sistema insediativo del Comune di Ponte Buggianese è fondato sulla polarità urbana del capoluogo e sul sistema dei centri minori della pianura (Casabianca, Albinatico, Crociale e Anchione, Vione) di origine rurale che, nonostante le trasformazioni subite negli ultimi decenni, conservano una chiara identità ed autonomia.

Il PO, in coerenza con le indicazioni del nuovo PS e con le disposizioni del PIT-PPR, riconosce e tutela le diverse caratteristiche del sistema insediativo comunale operando per elevare la sua funzionalità in relazione a:

- la centralità del ruolo del capoluogo e delle sue espansioni recenti, residenziali e produttive,
- il ruolo di capisaldi del sistema insediativo del territorio rurale dei centri minori della pianura,
- il recupero di identità, di qualità urbana e di attrattività del sistema insediativo,
- la qualità e l'equilibrata distribuzione dei servizi per la cittadinanza,

- l'accessibilità ai centri abitati e la mobilità interurbana.

2. Rafforzare e qualificare il capoluogo

Il PO, sulle basi degli indirizzi del nuovo PS, deve definire uno specifico progetto per rafforzare e qualificare la struttura urbana del capoluogo in relazione al ruolo di centro direttore e di principale caposaldo urbano del Comune, in grado di implementare le funzioni direzionali, culturali, produttive e di servizio che accoglie e di dare risposta ad eventuali domande di insediamenti residenziali.

Il riordino e la qualificazione degli spazi urbani deve essere coerentemente indirizzata verso:

- la costituzione di una forte relazione del nucleo storico e degli insediamenti recenti con il territorio aperto e la rete ecologica;
- il riordino ed il potenziamento dei principali poli di servizi e di spazi pubblici, quali ad esempio, le aree sportive, (completamento del Parco dello Sport), il sistema dei servizi scolastici e per l'infanzia (nuovo plesso nella cittadella della Cultura), dei servizi socio sanitari (Casa della Salute, strutture per la pubblica assistenza e il volontariato);
- la qualificazione e la connessione delle aree verdi con un sistema di percorsi ciclopedonali; e la previsione presso i poli di servizi di adeguate spazi per la sosta veicolare;
- la valorizzazione del centro storico e delle aree adiacenti come centro commerciale ed il recupero al loro interno del patrimonio edilizio esistente dismesso o sottoutilizzato;
- l'individuazione nella struttura urbana anche periferica di "spazi di centralità" da attrezzare e connettere come luoghi di incontro e di relazione e da mettere in relazione con la rete dei percorsi della mobilità lenta;
- la verifica delle previsioni di espansione del vigente RU 2014 rispetto al nuovo quadro della pericolosità idraulica del territorio che emergerà dall'aggiornamento dei relativi studi ed in rapporto alle reali condizioni di fattibilità e sostenibilità degli interventi.

3. Valorizzare i centri minori della pianura

Per i centri abitati minori le previsioni del PO debbono tenere conto dello specifico ruolo di ciascuno dei centri rispetto al contesto territoriale. La tutela e la valorizzazione dell'identità di questi centri deve misurarsi con azioni finalizzate a:

- tutelare l'identità del nucleo originario di questi centri, costituito in genere da modesti addensamenti edilizi attorno ad una chiesa o ad una intersezione viaria;

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

- salvaguardare e, ove necessario, potenziare le attività commerciali e di servizio presenti nei centri minori con particolare riferimento ai centri più prossimi al Padule;
- favorire il recupero e il riuso di compendi immobiliari sottoutilizzati o degradati come a Anchione l'area fra via Leonardo da Vinci e via Capannone, e Vione l'area fra via Bramalegno e via Colmate del Cerro, nonché ulteriori aree aventi analoghe caratteristiche;
- qualificare gli spazi pubblici, mettendoli in relazione con il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili e con gli itinerari escursionistici, per accrescere anche la fruizione turistico naturalistica del territorio agricolo e del Padule.

4. Razionalizzare gli insediamenti produttivi

Sono azioni del PO in questa direzione:

- la riorganizzazione e la qualificazione delle attività produttive esistenti sul territorio comunale favorendo la rilocalizzazione di attività situate in situazioni svantaggiate e incompatibili e promuovendo il riordino delle zone produttive specializzate,
- consolidare e completare i nuclei produttivi di Albinatico e attorno a Casabianca con interventi di adeguamento delle infrastrutture e dei servizi e favorire il riordino e la razionalizzazione del sistema lineare di insediamenti produttivi, commerciali e terziari lungo la SP Camporcioni;
- verificare le dimensioni, l'articolazione in comparti e la concreta fattibilità della previsione dell'area produttiva di livello sovracomunale prevista dal PTC e dal vigente RU 2014 lungo la SP Camporcioni;
- favorire e semplificare i mutamenti di destinazione d'uso e gli interventi di recupero, soprattutto se orientati verso funzioni produttive, attraverso un sistema di procedure di attuazione semplici e di chiara interpretazione.

5. Recuperare e rinnovare il patrimonio edilizio esistente

La prioritaria attenzione del PS e del PO ai temi del recupero e del rinnovo del p.e.e. deve concretizzarsi nelle seguenti azioni:

- la definizione di una disciplina di chiara e semplice attuazione, aggiornata alle recenti modifiche legislative, per consentire e guidare un corretto recupero del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale;
- la promozione del recupero degli edifici abbandonati in zona agricole e nel centro storico attraverso semplificazioni procedurali e incentivi sugli oneri concessori;

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

- un'innovativa attenzione al rinnovo del patrimonio edilizio privo di valore storico architettonico, agendo su più fronti:
 1. favorire, con apposite misure e disposizioni, il rinnovo strutturale e l'adeguamento energetico degli edifici anche di recente costruzione,
 2. trasferire l'edificato esistente posto in zone inidonee o a elevata pericolosità idraulica, in aree prive di rischi ambientali e funzionali alla riqualificazione dei tessuti urbani,
 3. migliorare la qualità progettuale degli interventi sia mediante lo stimolo a intervenire per comparti di dimensioni significative sia dal punto di vista della loro incidenza sull'assetto urbanistico.

Gli obiettivi del PO per il territorio rurale

Gli obiettivi che il PO persegue nel territorio rurale sono riferiti ai seguenti temi come illustrati di seguito: le connessioni ecologiche; le aree a vocazione agricola; il Padule di Fucecchio e le aree contigue; i nuclei rurali e gli insediamenti sparsi.

1. Le connessioni ecologiche

Il PO, sulla base delle indicazioni del nuovo PS ed in coerenza con il PIT-PPR, mira a salvaguardare e riqualificare le connessioni ecologiche presenti sul territorio e contribuisce ad attenuare le criticità evidenziate dal PIT-PPR stesso, attraverso le seguenti azioni:

- assicurare la continuità della struttura ecosistemica del territorio, attenuando l'effetto barriera dalle grandi vie di comunicazione, preservando i varchi inedificati lungo i principali assi viari ed evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui e la marginalizzazione degli spazi rurali residui negli ambiti periurbani,
- difendere i corridoi ecologici fluviali e le formazioni ripariali che li caratterizzano, riqualificando le aree di pertinenza in modo tale che le sponde degli alvei costituiscano, soprattutto nelle aree urbanizzate, sistemi lineari di verde pubblico attrezzato,
- tutelare le aree umide e il paesaggio agrario delle aree della bonifica anche attraverso la difesa e il miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi (siepi, filari alberati, boschetti).

2. Il territorio a vocazione agricola

Il PO, in coerenza con le indicazioni del PIT-PPR, assume come obiettivo la salvaguardia dei caratteri ambientali, paesaggistici e produttivi del territorio rurale a vocazione agricola

attraverso:

- la riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo ed il mantenimento della tessitura agraria e del reticolo idrografico minore della pianura,
- l'applicazione delle disposizioni della LR 65/2014 e s.m.i. sulla qualità del territorio rurale e la disciplina le zone agricole in conformità al Titolo IV Capo III ed al relativo regolamento attuativo (DPGR 63/R/2016),
- la promozione di un'agricoltura innovativa, per il profilo imprenditoriale, per il rapporto con le risorse del territorio, per la capacità di conservare una coerente relazione fra il sistema insediativo storico ed il paesaggio agrario.

3. Il Padule di Fucecchio e le aree contigue

Il Padule di Fucecchio e le aree che lo delimitano costituiscono un'eccezionale risorsa paesaggistica e ambientale da salvaguardare con azioni mirate a:

- ridurre i rischi di allagamento, con l'individuazione degli interventi atti a contenere i fenomeni di esondazione e con il ripristino della continuità fisica dei corsi d'acqua e della rete minore di drenaggio,
- contenere i prelievi idrici nelle stagioni calde e garantire gli apporti necessari ad alimentare il sistema delle aree umide,
- promuovere forme di conoscenza e di fruizione, anche a scopo didattico e turistico, comunque compatibili con la conservazione degli *habitat*.

4. I nuclei rurali e gli insediamenti sparsi

Per gli aggregati e gli insediamenti sparsi di origine rurale, posti in prevalenza nelle aree della bonifica, il PO persegue:

- il recupero dei numerosi edifici abbandonati e fortemente degradati, anche attraverso interventi di ricostruzione rispettosi dei caratteri originari dell'architettura rurale,
- il mantenimento, ove possibile, della destinazione agricola, favorendo l'introduzione di servizi di interesse collettivo e di attività collegate alla funzione agricola e a una fruizione turistica sostenibile del territorio (agriturismo, produzione e vendita di prodotti tipici, attività ed iniziative enogastronomiche),
- la salvaguardia della rete della viabilità podereale e la sua integrazione con un sistema di percorsi escursionistici e ciclabili per promuovere la conoscenza e la fruizione delle

zone agricole della pianura.

Gli obiettivi del PO per il sistema delle infrastrutture per la mobilità

1. Migliorare la rete di interesse sovracomunale

Ricadono in questo tema:

- il miglioramento dell'accessibilità all'Autostrada A11 e la verifica della fattibilità del nuovo casello previsto dal PTC adottato in loc. Vasone,
- l'adeguamento delle infrastrutture della rete viaria principale costituita dalla viabilità provinciale;
- la realizzazione di una efficiente mobilità intermodale (potenziamento ed integrazione fra servizio ferroviario, trasporto pubblico su gomma e mobilità lenta);
- la promozione di una rete diffusa ed interconnessa di tracciati per la mobilità lenta: percorsi ciclabili con il prioritario collegamento con Montecatini Terme, itinerari integrati con il ciclodromo Parco dello Sport e per la fruizione turistica e sportiva del territorio, sentieri escursionistici e di penetrazione nell'area del Padule.

2. Migliorare i collegamenti alla scala locale

Il PO, nell'ambito delle strategie definite dal nuovo PS ed attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, l'adeguamento e l'interconnessione della rete delle infrastrutture, promuove il miglioramento dei collegamenti fra il capoluogo ed i centri minori e gli ambiti territoriali di riferimento, con mirati interventi, quali:

- la realizzazione di rotatorie per la fluidificazione del traffico;
- la realizzazione di riqualificazioni e allargamenti di carreggiata;
- il completamento della maglia viaria urbana attraverso interventi di ricucitura connessi agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- la diffusa riorganizzazione delle rete viaria minore, delle dotazioni di parcheggi pubblici e di percorsi pedonali.

2.3 Gli obiettivi ed i contenuti della Variante n.1 al Piano Operativo

Obiettivo fondamentale della Variante n.1 al Piano Operativo come già chiarito in premessa e nel precedente paragrafo di questo capitolo è l'adeguamento del piano vigente e soprattutto del suo apparato normativo alle numerose integrazioni e modifiche del quadro legislativo di settore. Per quanto riguarda la normativa nazionale ci riferiamo in particolare alle diverse variazioni di cui è stato oggetto il TUE (Testo unico dell'Edilizia- Dpr 380/2001) per effetto di ripetuti decreti di cui l'ultimo è il cd Decreto Salva Casa. Per quanto riguarda la normativa regionale ci riferiamo non solo alle leggi di recepimento dei decreti convertiti in legge dal Parlamento (ricordiamo soprattutto la LR 10/2024 e la LR 51/2025 che ha recepito il Decreto Salva Casa) ma anche altre norme che hanno una forte valenza urbanistica anche se contenute in leggi di settore, come ad esempio il Testo unico del Turismo (LR 61 /2023), alcune disposizioni riguardanti le strutture e le attività commerciali, la sostenibilità degli interventi edilizi .

Nel loro complesso queste modifiche legislative hanno toccato in più punti la Parte I "Discipline generali" - Titolo I e II - delle NTA del PO vigente ed il Titolo III della Parte II che tratta " la classificazione e la disciplina del patrimonio edilizio esistente. Per chiarezza e per comprendere i richiami alle NTA si allega al presente documento il testo approvato ed oggi vigente delle NTA del PO.

In sintesi le questioni che richiedono i più significativi aggiornamenti sono le seguenti:

- il ruolo ed i contenuti del Regolamento Edilizio che dovrà essere coordinato con le NTA a partire dall' art. 4 delle NTA,
- le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente che dovranno essere allineate con le disposizioni della LR 10/2024, riguardanti in particolare la ristrutturazione edilizia (art 26 delle NTA) e che comportano necessariamente anche un adeguamento degli articoli del Titolo III delle NTA che definisce e disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico e testimoniale.
- le destinazioni d'uso e la disciplina dei loro mutamenti che interessa ovviamente il Capo 4 del Titolo II delle NTA : "Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni". Su questa materia dovranno essere apportate modifiche puntuali nella definizione di alcune funzioni o subfunzioni (sicuramente sul turistico ricettivo) di cui all'art.29 e dovrà essere variata in modo significativo la disciplina dei

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

mutamenti di destinazione d'uso degli immobili sulla linea della maggiore flessibilità dei cambi d'uso introdotta dal Decreto Salva Casa e come recepita nella LR 51/2025.

- conseguenti modifiche in altre parti delle Norme relative sia alla gestione degli insediamenti esistenti (Parte II) che alle aree di trasformazione urbana (Parte III) per adeguare le discipline di zona alle modifiche introdotte nelle disposizioni generali in relazione alle destinazioni d'uso ed ai loro mutamenti ed alle categorie di intervento edilizio.

Il secondo obiettivo della Variante, associato all' adeguamento delle normative, richiama esplicitamente uno degli obiettivi che facevano parte dei documenti di avvio del PS e del PO e che sono fra i principali indirizzi dell' Amministrazione elencati nel precedente paragrafo: la facilità e chiarezza di lettura delle norme e la semplicità e rapidità di attuazione delle previsioni contenute nel Piano. Ciò comporta che il lavoro di aggiornamento delle NTA sia fatto con questi intenti e ove necessario porti a chiarire, sulla base dell' esperienza di quasi due anni di gestione del Piano, punti o disposizioni che si prestano a differenti interpretazioni. Citiamo ad esempio alcune segnalazioni fatte dall' Ufficio o da operatori che quotidianamente si confrontano con i contenuti e le disposizioni del Piano:

- la precisazione degli interventi ammissibili sugli edifici non classificati ma esistenti al 1954, in relazione anche ai mutamenti intervenuti nelle categorie di intervento sul p.e.e.,

- chiarimento sulle aree che costituiscono i lotti di riferimento sulle aree produttive all' aperto,

- approfondimenti sull'individuazione delle fasce di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati e sulla relativa disciplina,

- chiarimenti sulle disposizioni riguardanti l'impiego di materiali nel recupero edilizio,

- promozione della riqualificazione dei fronti edilizi e coordinamento della valorizzazione delle strade principali del centro storico di Ponte Buggianese.

Quasi un'appendice del secondo obiettivo è l'impegno a rimuovere gli errori materiali e le carenze di quadro conoscitivo rilevati in questi due anni trascorsi dall'approvazione del Piano.

Tutte le modifiche ed integrazioni previste negli elaborati del Piano, ed in primo luogo nelle NTA e nei relativi allegati debbono risultare coerenti con gli obiettivi originari del PO. Proprio per tale ragione nel precedente paragrafo 2.2 si è riportato quasi integralmente il paragrafo del

documento di avvio del PS e del PO dove si illustravano gli obiettivi del Piano Operativo.

2.4 Effetti attesi

L'art.17 della LR 65/2014 e s.m.i., al comma 3 lettera a), stabilisce che l'atto di avvio del procedimento di formazione del piano contenga, oltre agli obiettivi ed alle azioni conseguenti, anche “la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici”.

Nella verifica di assoggettabilità/documento preliminare che accompagna l'atto di avvio del procedimento è effettuata una prima valutazione degli effetti ambientali e territoriali attesi derivanti dagli obiettivi del PO (coerenti con quelli definiti nel nuovo PS) e delle azioni ad essi associate. La valutazione degli effetti ambientali è quindi fortemente correlata con il procedimento di VAS a cui si rimanda e che evidenzia l'assenza di significativi effetti ambientali.

Per quanto riguarda gli effetti paesaggistici attesi, si fa presente a maggior ragione che la specifica natura della variante (variante di manutenzione dell'apparato normativo) non determina effetti significativi sul paesaggio e sui beni paesaggistici in particolare.

3. Quadro conoscitivo di riferimento e integrazioni necessarie

3.1 Il QC del PS e del PO vigenti e di altri atti di governo del territorio

3.1.1 Il quadro conoscitivo del PS e del PO vigenti

Considerata la recente redazione ed approvazione (2024) del PS e del PO vigenti, il **quadro conoscitivo** (di seguito QC) costituisce una valida base per una diffusa conoscenza del territorio comunale ed è il riferimento fondamentale per la definizione degli atti di governo del territorio e per la verifica dei loro effetti.

Tenuto conto delle finalità della variante al Piano Operativo non si rende necessario uno specifico approfondimento delle conoscenze che supportano la pianificazione: i contenuti del QC del Piano Strutturale sono in grado di coprire ampiamente le esigenze di informazioni e di dati necessari per impostare la Variante al PO.

Si ricorda che l'elaborazione del quadro conoscitivo del PS 2024 ha comportato un impegnativo lavoro di catalogazione e selezione del materiale già esistente (a partire dal ricco quadro di conoscenze del PS del 2004) e una diffusa campagna di studio dei principali profili della realtà territoriale: profilo socio demografico, profilo economico, profilo paesaggistico ambientale, profilo urbanistico territoriale. A questo insieme di conoscenze sono da aggiungere le analisi sulle fragilità ambientali elaborate dai professionisti incaricati degli studi geologici, idraulici e sismici, nonché le conoscenze delle caratteristiche, dei valori ed anche delle criticità ambientali, ecologiche e paesaggistiche del territorio comunale che hanno supportato la valutazione ambientale strategica del PS e del PO.

Il quadro conoscitivo del PS è un punto di riflessione importante sulla qualità-quantità e stato delle risorse e dei processi di politica del territorio collegati non solo alla valorizzazione o alla trasformazione, ma anche alla comprensione degli effetti dei processi di trasformazione economica e sociale a livello locale. E' un QC che costituisce un patrimonio di informazioni sulla realtà fisica-sociale-storica ed ambientale del territorio comunale e che, di conseguenza, richiede solo puntuali e mirati aggiornamenti in relazione agli obiettivi che debbono essere perseguiti. Nel caso specifico di una Variante di manutenzione le conoscenze più importanti sono legate:

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

la gestione del Piano e quindi la conoscenza ed alla valutazione delle difficoltà e criticità che la messa in opera del Piano ha incontrato nei primi due anni di efficacia,

- la conoscenza delle modifiche intervenute nello stesso periodo, allargato almeno ai due anni precedenti, nel quadro normativo, pianificatorio e programmatico che attiene ai temi della pianificazione e dell'urbanistica.

Il quadro conoscitivo del PS vigente è comunque costituito dai seguenti documenti ed elaborati grafici:

Doc.1 Relazione generale

Tav QC.01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Tav QC.02 PERIODIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE

Tav QC.03 USO DEL SUOLO

Tav QC.04 DINAMICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE

Tav QC.05 MOBILITA' SERVIZI E AREE DI INTERESSE PUBBLICO

Tav QC.06 RISORSE E CRITICITA' PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI

Tav QC.07 SERVIZI A RETE

Doc.3 Ricognizione dei beni paesaggistici e culturali

Allegati:

Doc. 3A - Elenco dei beni culturali e di presuntivo interesse culturale
(D.lgs.42/2004, Parte II)

Tav. 3A - Carta dei beni culturali e di presuntivo interesse culturale
(D.lgs.42/2004, Parte II)

Tav V.01) BENI PAESAGGISTICI

Tav V.02) ALTRE AREE DI RISPETTO E DI TUTELA

Tav P.01 STATUTO DEL TERRITORIO - PATRIMONIO TERRITORIALE

Tav P.02 STATUTO DEL TERRITORIO - INVARIANTI STRUTTURALI

Doc.4 Relazione di coerenza e conformità

TAV. M.01 Mappa dei percorsi accessibili

STUDI GEOLOGICI E SISMICI

documenti

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

Doc. G Relazione geologica

elaborati grafici

- Tav. G1 Carta geologica e geomorfologica
Tav. G2a Carta della litologia prevalente (m 0-4)
Tav. G2b Carta della litologia prevalente (m 4-8)
Tav. G3 Carta idrogeologica con indicazioni di vulnerabilità
Tav. G4 Carta geologico tecnica
Tav. G5 Carta delle indagini e dei dati di base
Tav. G6 Carta delle frequenze fondamentali dei depositi
Tav. G7 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
Tav. G8.1 Carta di Microzonazione Sismica (FA 0.1-0.5s)
Tav. G8.2 Carta di Microzonazione Sismica (FA 0.4-0.8s)
Tav. G8.3 Carta di Microzonazione Sismica (FA 0.7-1.1s)
Tav. G9 Carta della pericolosità geologica
Tav. G10 Carta della pericolosità sismica locale

STUDI IDRAULICI

a) documenti

Doc. I.01 Relazione idraulica

b) elaborati cartografici

- Tav. I.01.a/b/c Carta delle aree allagabili TR 30 anni - inviluppo battenti
Tav. I.02.a/b/c Carta delle aree allagabili TR 200 anni - inviluppo battenti
Tav. I.03.a/b/c Carta delle aree allagabili TR 200 anni - inviluppo velocità
Tav. I.04.a/b/c Carta della pericolosità idraulica ai sensi del PGRA
Tav. I.05.a/b/c Carta della magnitudo idraulica ai sensi della LR 41/2018
Tav. I.06.a/b/c Carta delle aree presidiate da sistemi arginali ai sensi della LR 41/2018

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Doc.VAS.1 Rapporto ambientale

Doc.VAS.2 Studio di Incidenza

Doc.VAS.3 Sintesi non tecnica

Come spiegato in precedenza, il quadro conoscitivo del PS costituisce il principale riferimento del quadro conoscitivo del PO e delle sue Varianti. Per quanto le esigenze di aggiornamento delle conoscenze siano molto contenute per la Variante n.1 al Piano Operativo, si ritiene utile ricordare che fanno parte della cornice del quadro conoscitivo del PO anche i QC del PIT-PPR e del PTC della Provincia di Pistoia, piani che si richiamano nei due successivi punti del paragrafo 3.1 .

3.1.2 Il quadro conoscitivo del PIT-PPR

Il quadro conoscitivo del PIT-PPR costituisce un' inesauribile fonte di informazioni e di analisi per la conoscenza del territorio comunale ed è, dopo il PS, il primo riferimento per implementare ed aggiornare il quadro conoscitivo del PO, soprattutto in relazioni agli aspetti paesaggistici e ambientali.

Di particolare interesse è la Scheda dell'Ambito di paesaggio 05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" che offre numerose informazioni utili per la redazione degli strumenti urbanistici comunali , con particolare riferimento alle Invarianti strutturali e alla Carta dei Caratteri del Paesaggio.

La scheda di ambito, come indicato all'art.15, comma 3 della Disciplina di Piano è articolata in diverse sezioni:

1. Profilo dell'ambito,
2. Descrizione interpretativa
3. Invarianti strutturali
4. Interpretazione di sintesi
5. Indirizzi per le politiche
6. Disciplina d'uso.

Ai fini del QC, è opportuno rilevare che l'interpretazione di sintesi dell'ambito di paesaggio è costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dalla individuazione delle criticità.

Nella carta del patrimonio territoriale e paesaggistico sono rappresentati le strutture e gli

elementi di contesto con valore patrimoniale: il sistema insediativo reticolare, le infrastrutture viarie e ferroviarie, gli insediamenti aggregati e sparsi, il sistema idrografico, i nodi della rete ecologica, le aree a coltivazione tipica ed i mosaici colturali di particolare pregio, i boschi di rilevanza paesaggistica e ambientale.

Nella carta delle criticità sono evidenziate un insieme di strutture, elementi e funzioni critiche o in stato di criticità che richiedono specifiche verifiche ed approfondimenti in fase di redazione dei piani urbanistici comunali e degli studi geologico idraulici di supporto nonché in fase di elaborazione della valutazione ambientale strategica.

3.1.3 Il quadro conoscitivo del PTC

Il PTC della Provincia di Pistoia è stato integralmente rinnovato con la Variante generale approvata con DCP n.123 del 21.04.2009. Recentemente è stato oggetto di un'ulteriore Variante generale di conformazione al PIT-PPR che è stata approvata con DCP n.40 del 28/07/2020 ed integrata con DCP n.50 del 30/09/2020.

L'intenso lavoro di aggiornamento dei contenuti del PTC ha sedimentato un insieme di studi, di analisi e di indagini che costituiscono un utile riferimento per la pianificazione di livello comunale.

Ai fini della redazione di Varianti al PO sono di particolare interesse le indicazioni relative all'articolazione strutturale del territorio provinciale, ed in particolare del territorio rurale, le indicazioni relative al sistema della mobilità, dei servizi di livello sovracomunale e provinciale, le norme specifiche connesse all'individuazione degli ambiti e dei paesaggi locali, che contengono indicazioni utili alla disciplina del territorio rurale anche alla specifica scala comunale e delle UTOE.

Si fa inoltre riferimento al quadro di conoscenze su cui si fondano i criteri ed gli indirizzi fissati dalla disciplina della Variante PTC 2018 adottata in relazione ai seguenti temi:

- Il patrimonio territoriale (Titolo 2.1)
- Le Invarianti strutturali (Titolo 2.2)
- Il patrimonio culturale e paesaggistico (Titolo 2.3)
- Gli ambiti di paesaggio (Titolo 2.4)
- Le linee strategiche per i sistemi territoriali (Titolo 3.2)L

- Le linee strategiche per la tutela attiva del patrimonio territoriale con le indicazioni per l'ambito idraulico, per l'ambito idrogeologico, per la geomorfologia (Titolo 3.3)
- Il territorio rurale con le specifiche norme relative alle aree a vocazione vivaistica (Titolo 3.4)
- Le linee strategiche per le infrastrutture per la mobilità sostenibile con le specifiche analisi e disposizioni per la fruizione lenta del paesaggio (Titolo 3.5)

Il quadro conoscitivo della variante PTC 2020 è arricchito da una serie di documenti e di elaborati grafici fra i quali si segnalano le tavole sull'uso del suolo, sull'orografia, sull'idrologia sul reticolo idrografico, sui sottobacini e sui comparti idraulici, sull'idrogeologia della falda, sulla propensione all'evoluzione geomorfologica, sulla struttura agraria, sul sistema del verde di area vasta, sulle infrastrutture per la mobilità e sui percorsi della mobilità dolce, sul trasporto pubblico e sugli edifici scolastici.

3.2 Gli aggiornamenti del QC per la Variante n.1 al PO

In questo paragrafo, organizzato in tre punti, si dà conto di quanto fatto in fase di avvio per aggiornare il quadro di riferimento del PO in relazione agli obiettivi perseguiti dalla Variante e di quanto sarà necessario e possibile fare durante l'elaborazione della stessa Variante.

Nel primo punto 3.2.1 e nel secondo punto 3.2.2. del paragrafo, come richiesto dall'art.17 comma 3 lettera b), si avvia il lavoro sul quadro conoscitivo di riferimento della variante con la ricognizione del patrimonio territoriale e con la ricognizione dello stato di attuazione del Piano Operativo a circa due anni dalla sua entrata in vigore. Il terzo punto, sempre secondo le indicazioni del citato art.17 della LR 65/2014, è dedicato alla programmazione delle eventuali integrazioni del quadro conoscitivo.

3.2.1 Patrimonio territoriale e invarianti strutturali

Per una prima ricognizione del patrimonio territoriale facciamo riferimento alla sintetica descrizione che la Relazione generale del PS 2024 fa dello Statuto del Territorio, riportando di seguito un estratto dal paragrafo 5.1 dove vengono trattati, con una sintetica descrizione, sia il Patrimonio territoriale che le Invarianti Strutturali, con specifici richiami alla normativa ed agli elaborati grafici del PS.

Il patrimonio territoriale del Comune di Ponte Buggianese, come indicato dall'art. 3 della LR

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

65/2014, è l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il patrimonio territoriale è riferito all'intero territorio comunale ed è costituito da:

- la struttura idrogeomorfologica che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici idrologici ed idraulici;
- la struttura ecosistemica che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- la struttura agro-forestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Il PS rappresenta nella tav. P.01 il patrimonio territoriale attraverso una molteplicità di componenti che definiscono le risorse ed i caratteri delle sue quattro strutture costitutive, quali ad esempio, per la struttura idrogeomorfologica: il reticolo idrografico e il sistema delle scoline e canalette irrigue; per la struttura ecosistemica: gli ecosistemi umidi, i corridoi ecologici fluviali, le aree boscate e le emergenze vegetazionali, la flora e la fauna del Padule, le aree della Rete Natura 2000; per la struttura insediativa: gli insediamenti di antica formazione e più recenti, la viabilità storica ed attuale, le testimonianze di cultura civile e religiosa, gli insediamenti della bonifica, gli immobili di interesse culturale e sociale, la toponomastica storica; per la struttura agroforestale: la permanenza di sistemazioni agrarie storiche e i principali usi e coperture del suolo.

Il patrimonio territoriale comprende anche il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, rappresentati nella tavola dei vincoli sovraordinati (tav. V.01) ed il paesaggio come definito all'art. 131 del Codice e come descritto e disciplinato dal PIT.

Le invarianti strutturali, secondo la definizione della LR 65/2014 art. 5, identificano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie che qualificano il patrimonio territoriale. In conformità alla nuova legge regionale sul governo del territorio ed alle disposizioni del PIT-PPR, il PS di Ponte Buggianese individua quattro invarianti strutturali sull'intero territorio comunale identificandole in:

- I. I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici,
- II. I caratteri ecosistemici del paesaggio,

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

- III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali,
- IV. I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.

Il PS rappresenta le invarianti strutturali nella tav. P.02, verificando e precisando ad una scala di maggior dettaglio le rappresentazioni contenute negli elaborati del PIT-PPR, secondo le indicazioni degli Abachi delle Invarianti. La disciplina statutaria assume per ciascuna invariante gli obiettivi generali indicati nella Disciplina del Piano del PIT-PPR ed in conformità ad esso persegue gli obiettivi specifici e definisce le azioni da declinare nei successivi atti di governo del territorio ed in primo luogo nel PO. Gli obiettivi specifici e le azioni conseguenti sono dettagliati nelle appendici della Relazione di coerenza e conformità (Doc. 4) con particolare attenzione ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee dei quali viene fornita anche un'esemplificazione dei tessuti urbani ed extraurbani esistenti nel territorio comunale in relazione alle tipologie indicate nell'Abaco delle Invariante III del PIT-PPR.

3.2.2 Lo stato di attuazione del Piano Operativo

Di seguito si riporta la ricognizione effettuata dall'Ufficio Urbanistica degli interventi edilizi ed urbanistici presentati, o autorizzati, ed in alcuni casi avviati e già conclusi, dall'entrata in vigore del PO nell'aprile del 2024. La ricognizione è stata allargata anche alle semplici richieste in quanto la messa in opera di un progetto e di un intervento richiede nel periodo iniziale di un piano un tempo assai più lungo che nelle fasi successive, quando va a regime la gestione dello stesso piano.

PERMESSI DI COSTRUIRE			
PRATICA	OGGETTO	STATO	NUOVA SE
SUE/97/2025	PDC - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI DEMOLIZIONE DI EX ANNESSO AGRICOLO E SUA RICOSTRUZIONE PER CIVILE ABITAZIONE	Pratica chiusa positivamente	0.00
SUE/71/2025	PDC - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UNA VILLETTA TIPO TERRA-TETTO"	Pratica chiusa positivamente	30.00
SUE/503/2025	PDC - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI REALIZZAZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE BIFAMILIARE		250.00
SUE/45/2026	PDC - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI	Attesa Rilascio	195.10

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

	NUOVA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO UNIFAMILIARE DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE CON PISCINA PERTINENZIALE E PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO	Pareri	
SUE/43/2026	PDC - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI COSTRUZIONE DI VILLETTA UNIFAMILIARE	Sospesa	140.24
SUE/42/2026	PDC - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI EDIFICAZIONE DI DUE NUOVI VILLINI UNIFAMILIARI E DI PARCHEGGIO DA CEDERE AL COMUNE	Attesa Rilascio Pareri	247.90
SUE/357/2025	PDC - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI COSTRUZIONE DI VILLETTA UNIFAMILIARE	Pratica chiusa positivamente	149.83
SUE/352/2025	PDC - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI REALIZZAZIONE DI AMPLIAMENTO UNA TANTUM E COMPLETAMENTO OPERE DELLA SCIA 6680/2022 DEL 23/05/2022	Sospesa	30.00
SUE/348/2025	PDC - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI REALIZZAZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE IN VIA ANTONIO VIVALDI A PONTE BUGGIANESE	Pratica chiusa positivamente	138.14
SUE/314/2025	PDC - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE A UN PIANO FUORI TERRA CON PISCINA PERTINENZIALE ALL'INTERNO DELL'IDC R3 APPROVATA CON DELIBERA DELL GC N. 58 DEL 31/08/2018 CON CONVENZIONE STIPULATA DAL SEGRETARIO COMUNALE REP. N. 3893 IN DATA 25-09-2019 CON SCADENZA, DOPO PROROGA, AL 25-09-2026	Pratica chiusa positivamente	127.83
SUE/274/2025	PDC - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI VARIANTE AL PDC N. 2024/189 DEL 22/05/2025 PER RISTRUTTURAZIONE RICOSTRUTTIVA DI FABBRICATO EX DISCOTECA IN PONTE BUGGIANESE, VIA A. BOITO"	Erroneamente numerata	1476.89
SUAP/65/2025	Tipo Richiesta: 99.1R -> 99.1R - Attività attualmente non nota - si e' a conoscenza della sola destinazione d'uso	ED 1 -> ED 1 - Richiesta di permesso di costruire	- Tipo Variazione: ADEMPIMENTI TECNICI - Tipo Procedimento: ordinario
SUAP/24/2026	Tipo Richiesta: 43.29R -> 43.29R - Altri lavori di costruzione e installazione	ED 1 -> ED 1 - Richiesta di permesso di costruire	- Tipo Variazione: AVVIO - Tipo Procedimento:

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

			ordinario
2024-147	PDC per ristrutturazione ricostruttiva fabbricato residenziale in zona CA	Pratica chiusa positivamente	0.00
2024-144	Ampliamento fabbricato produttivo in zona Albinatico	Pratica chiusa positivamente	325.25
2024-161	PDC per Costruzione villetta unifamiliare - IDC RZ LOTTO A	Pratica chiusa positivamente	106.77
2024-169	PDC per realizzazione autorimessa pertinenziale	Pratica chiusa positivamente	30.00

L'elenco di richieste di permessi di costruire e di permessi di costruire rilasciati soprariportato evidenzia una risposta positiva alle proposte del Piano Operativo entrato in vigore il 26 aprile 2026 ed una notevole capacità di dare attuazione alle sue previsioni. Il complesso degli interventi residenziali ritirati o solamente presentati assomma circa 1400 mq di SE residenziale di nuova costruzione ed a circa 1800 mq di SE per destinazioni non residenziali, delle quali mq 1476 di SE mediante interventi di riuso. Si tratta prevalentemente di interventi di ampliamento e completamento edilizio, oltre ad un importante intervento di riqualificazione insediativa: interventi quindi che nel loro insieme contribuiscono a dare attuazione ai principali obiettivi degli interventi di trasformazione urbana del PO: completare e densificare i tessuti residenziali esistenti; promuovere il recupero e il riuso di immobili produttivi o per servizi dismessi o sottoutilizzati.

PUC E PIANI ATTUATIVI			
PRATICA	OGGETTO	STATO	NUOVA SE
AR.4	Ristrutturazione ricostruttiva	Approvato	1476.89
CTR.9	Completamento residenziale	Presentata domanda	300.00
ATP.1	Edificio produttivo	Presentata domanda	4000.00

Nella tabella sovrastante sono raccolte le richieste di messa in opera delle aree di trasformazione urbana assoggettate a PUC o a piano attuativo. La prima (AR.4) è il PUC del permesso di costruire elencato nella precedente tabella. Gli altri due sono interventi presentati che riguardano un completamento residenziale assoggettato a PUC ed un nuovo insediamento artigianale industriale che completa una zona produttiva posta in un'area all'abitato di Albinatico. Entrambi gli interventi, come i sopraelencati permessi di costruire, danno attuazione agli indirizzi generali del Piano Operativo per le aree di trasformazione urbana.

3.2.3 Integrazioni del quadro conoscitivo.

Come spiegato all'inizio di questo capitolo, una Variante sostanzialmente di manutenzione dell'apparato normativo non richiede diffusi e dettagliati approfondimenti conoscitivi. La **prima esigenza** (assolutamente necessaria) è avere un quadro chiaro delle modifiche che debbono essere apportate alle NTA a seguito delle innovazioni introdotte negli ultimi tre /quattro anni nella legislazione nazionale e regionale di settore. Si è parlato in precedenza della necessità di adeguare le NTA alle diverse variazioni di cui è stato oggetto il Testo unico dell'Edilizia (Dpr 380/2001) per effetto di ripetuti decreti di cui l'ultimo è il cd Decreto Salva Casa. Per quanto riguarda la normativa regionale è necessario rendere la normativa del PO coerente con le leggi di recepimento dei decreti convertiti in legge dal Parlamento (ricordiamo soprattutto la LR 10/2024 e la LR 51/2025 che ha recepito il Decreto Salva Casa). Dovranno poi essere affrontate le variazioni introdotte in legislazioni di settore che hanno comunque una significativa influenza sulle normative urbanistiche e di governo del territorio: si pensa alle legislazioni sul turismo, sul commercio, sulla tutela ambientale, alle norme igienico sanitarie (fra queste anche le modifiche riguardanti la disciplina degli interventi nelle aree di rispetto cimiteriale introdotte nella Finanziaria 2026). Su questi ed altri temi dovrà essere effettuato un approfondimento normativo per recepire correttamente le modifiche ma anche per adeguare le NTA nelle parti sulle quali tali modifiche hanno una influenza indiretta ma spesso assai rilevante: si pensi a tal fine alla disciplina complessiva dei mutamenti di destinazione d'uso ed alle sue implicazioni sulla definizione delle funzioni ammissibili nelle diverse zone urbanistiche; e si pensi inoltre alla disciplina delle categorie di intervento edilizio, con particolare riferimento alle modifiche riguardanti la ristrutturazione edilizia ed alla influenza che tali modifiche hanno sulla classificazione dell'edificato di impianto storico e soprattutto di valore storico architettonico e testimoniale.

Il **secondo tema di rilievo** è avere un quadro attendibile delle problematiche emerse in questa prima fase di gestione del Piano operativo. Una Variante di manutenzione deve individuare con chiarezza le eventuali difficoltà di gestione che sono emerse dopo circa due anni di vigenza dello strumento urbanistico generale: i punti di difficile o controversa interpretazione delle norme, i procedimenti troppo complessi o ripetitivi e le conseguenti esigenze di semplificazione delle norme e delle loro attuazione, la scarsa efficacia e la difficile applicazione di norme di tutela relative a beni e risorse di particolare valore ed, all'opposto, l'eccessivo rigore con cui vengono trattati e disciplinati gli interventi su preesistenze di modesto valore storico e testimoniale. Su questi temi il confronto con chi opera, anche con ruoli diversi, nel settore dell'urbanistica e dell'edilizia (tecnici comunali da una parte e professionisti ed altri soggetti

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

privati che lavorano sul territorio comunale dall'altra) è una necessità per arrivare ad avere un quadro completo e possibilmente oggettivo delle problematiche emerse e delle soluzioni che è possibile ed opportuno mettere in campo.

Una terza questione, di carattere più specifico, riguarda la verifica dell'edificato di impianto storico e della sua classificazione con le nuove norme relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Non è necessaria una sostanziale modifica dell'impianto normativo del Piano ma è necessaria una mirata attenzione per verificare (soprattutto nelle classi di valore più basse) la corrispondenza fra la classificazione prevista dal PO e le categorie di intervento ad esse attribuite e come ridefinite soprattutto nella LR 10/2024. Ciò renderà probabilmente necessario rivedere in alcuni casi il rapporto fra la classificazione di valore e la tipologia degli interventi ammessi; si ritiene in ogni caso che tale verifica non abbia incidenza sugli edifici di classe 1 e 2, ovvero sugli edifici di rilevante valore e di valore storico architettonico.

Il quarto tema che richiederà sicuramente alcuni mirati approfondimenti conoscitivi e confronti tematici riguarda la redazione del nuovo Regolamento Edilizio che sarà fatta contestualmente alla redazione della Variante di manutenzione ed adeguamento normativo del PO. La scelta di procedere al rinnovo del Regolamento Edilizio in conformità al regolamento tipo nazionale e regionale (scelta già prevista dal PO) può costituire un ulteriore elemento supporto per l'adeguamento delle NTA. Questo tema dovrà essere affrontato con grande impegno ed attenzione, anche attraverso il confronto con i tecnici comunali e gli operatori del settore come indicato in precedenza per il secondo tema delle integrazioni del quadro conoscitivo.

4. Enti ed organismi pubblici da consultare

4.1 Enti ed organismi ai quali richiedere apporti tecnici e conoscitivi

Di seguito si elencano i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il QC, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) della LR 65/2014 e s.m.i..

- Regione Toscana
- Provincia di Pistoia
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
- Azienda USL Toscana Centro
- ARPAT - Dipartimento provinciale
- Consorzio di Bonifica 4 Valdarno
- Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile
- Autorità di Bacino distrettuale
- Uffici comunali (in particolare i seguenti uffici: Anagrafe; Servizio Entrate; Servizi statistici e demografici; SUAP Sportello unico attività produttive; Lavori pubblici; Edilizia privata; Servizi sociali; Pubblica istruzione e trasporti integrati; Polizia Municipale)
- Comuni di Chiesina Uzzanese, Buggiano, Fucecchio, Larciano, Monsummano Terme, Pieve a Nievole, Montecatini Terme, Massa e Cozzile
- Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani
- Autorità Idrica Toscana
- Gestori delle reti infrastrutturali di acqua, energia elettrica, gas, telefonia
- Gestori dei servizi di edilizia residenziale pubblica
- Gestori delle reti di trasporto pubblico locale e delle reti viarie.

Alla Regione Toscana ed ai competenti organi del MIBACT sopraindicati il presente documento di avvio del procedimento viene inviato anche ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

4.2 Enti ed organismi competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati

Gli enti ed organismi pubblici chiamati ad esprimere pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati nel corso di formazione della variante n.1 al PO, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. d) della LR 65/2014 e s.m.i., saranno:

- Regione Toscana
- Provincia di Pistoia
- Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile

Alla conferenza paesaggistica, se necessaria, per la verifica di avvenuta conformazione al PIT-PPR della Variante al PO partecipano:

- Regione Toscana
- Organi competenti del Ministero per i Beni e le attività culturali
- Provincia di Pistoia

5. Programma delle attività di informazione e partecipazione ed individuazione del garante

5.1 Il programma delle attività

In apposito allegato si riporta il Programma delle attività di informazione e di partecipazione (PAIP) redatto ai sensi della LR n. 65/2014 e s.m.i. art. 17 comma 3 lettera e) attinente alla Variante n.1 al Piano Operativo: Il programma è commisurato alle finalità della variante, rivolta essenzialmente all'aggiornamento ed adeguamento dell'apparato normativo. Tale documento, elaborato dal garante d'intesa con il RUP, indica le forme e le modalità dell'informazione e della partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione della Variante n.1 al PO, come individuate di concerto con l'Amministrazione Comunale di Ponte Buggianese, nel rispetto dei livelli prestazionali individuati all'articolo 16 del DPGR 14 febbraio 2017 n. 4/R e nel rispetto dei livelli partecipativi individuati nell'articolo 3 della Delibera della Giunta Regione Toscana n. 1112 del 16/10/2017.

5.2 Il garante dell'informazione e della partecipazione

Con apposito Regolamento approvato con DGC n.15 del 10.02.2009 sono state individuate le modalità di esercizio delle funzioni del Garante della Comunicazione secondo quanto disposto dalla normativa regionale in materia.

Con determinazione n.72/2026 del Responsabile dell'Area 3 servizi tecnici è stato individuato Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 36 della LRT 65/2014 e s.m.i. e relativo regolamento d'attuazione 4/R/2017 l'ing Cristiano Marco Scurpi assegnato all'Area 3 servizi tecnici del Comune di Ponte Buggianese.

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE - VARIANTE AL PIANO OPERATIVO
