

ALL. G

Comune di Buggiano
Provincia di Pistoia

**VARIANTE AL PRIMO STRALCIO
DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
"TERRAROSSA"**

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

RELAZIONE DI FATTIBILITA'
L.R. n. 65 del 10.11.2014 art. 109 co.2 let. e)

AGOSTO 2017

COMUNE DI BUGGIANO

17 NOV 2017

PROT. N°

15007/11

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



Variante al primo stralcio del PDL residenziale Terrarossa
ai sensi della L.R. n. 65 del 10.11.2014 articolo 111

RELAZIONE DI FATTIBILITA'
(ai sensi della L.R. n. 65 del 10.11.2014 articolo 109 c. 2 lettera "e")

INDICE

1. IL VIGENTE PDL RESIDENZIALE "TERRAROSSA"

- 1.1. LA FORMAZIONE DEL PDL RESIDENZIALE "TERRAROSSA"
- 1.2. LA VALIDITA' DEL PDL RESIDENZIALE "TERRAROSSA"
- 1.3. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PDL RESIDENZIALE "TERRAROSSA"

2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE "TERRAROSSA"

3. FATTIBILITA' DELLA PRESENTE VARIANTE AL PRIMO STRALCIO DEL PDL RESIDENZIALE "TERRAROSSA"

ALLEGATI

- | | |
|-------------------|---|
| Allegato 1 | Articolo 22 delle NTA del PRG vigente al 1993 |
| Allegato 2 | Tabella PDL Via Terrarossa con dimensionamento e standard pubblici di cui alle convenzioni 28.05.1993 – 12.07.1995 – 12.12.2006 |
| Allegato 3 | Estratto articolo 37 delle NTA del RU vigente |
| Allegato 4 | Articolo 21 delle NTA del RU vigente |
| Allegato 5 | Articolo 22 delle NTA del RU vigente |
| Allegato 6 | Tabella dimensionamento 1° stralcio – unità di intervento n.1, n.2 e n.3 |

**VARIANTE AL PRIMO STRALCIO
DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
"TERRAROSSA"**

RELAZIONE DI FATTIBILITA'

(ai sensi della L.R. n. 65 del 10.11.2014 articolo 109 c. 2 lettera "e")

1. IL VIGENTE PDL RESIDENZIALE VIA TERRAROSSA

1.1. LA FORMAZIONE DEL PDL RESIDENZIALE "VIA TERRAROSSA"

La A.C. di Buggiano, in data 28.05.1993, stipulava una convenzione per la urbanizzazione delle aree oggetto di PDL residenziale poste in località "Via Terrarossa", in attuazione alle previsioni urbanistiche contenute nel P.R.G., approvato con Deliberazione della Giunta Regione Toscana n. 2146 del 12 marzo 1990, pubblicata sul B.U.R.T. n.27 del 26 aprile 1990.

In virtù dell'articolo 22 delle NTA del PRG (**Allegato 1**), tale PDL, che si estendeva su una St di mq 32.560, con It pari a 1, determinava la possibilità massima edificatoria di Mc 32.560, con un carico urbanistico massimo pari ad abitanti insediabili n. 407 ($Mc\ 32.560/80=407$).

Il PDL localizzava n. 17 lotti edificabili su di una Sf di mq 9.703,80 che, con If pari a 3 determinava la possibilità edificatoria di progetto pari a Mc 29.111,40, ($< di\ Mc\ 32.560$) con un carico urbanistico insediabile di 364 abitanti ($Mc\ 29.111,40/80= 363,89$).

I parametri urbanistici di cui sopra, oltre agli standard urbanistici per spazi pubblici, risultano riportati nella tabella allegata (**Allegato 2**).

A seguito di osservazione della Regione Toscana, all'interno del suddetto PDL, con DCC n. 61 del 26.10.1994 e successiva DCC n.23 del 10.03.1995, furono individuate due aree perimetrate (od omogenee), dando atto che l'area omogenea n. 1 poteva essere attuata, in quanto rispondente alle previsioni di PRG (vigente ed adottato), mentre l'attuazione dell'area omogenea n. 2, era rimandata alla approvazione di variante al PRG, dando coerenza del perimetro dell'area omogenea 2 con il PRG medesimo.

In data 12.07.1995, la A.C. di Buggiano procedeva alla stipula di modifica alla convenzione del 28.05.1993, nella quale si disponeva che per la realizzazione del PDL, si individuavano due stralci, n.1 e n. 2, corrispondenti alle aree omogenee n. 1 e n. 2 di cui alla DCC n. 61 del 26.10.1994.

Tale convenzione aveva ad oggetto la urbanizzazione delle aree oggetto di PDL residenziale poste in località "Via Terrarossa" attinenti il primo stralcio.

I parametri urbanistici contenuti nel PDL attinente il 1° stralcio di cui sopra, oltre agli standard urbanistici per spazi pubblici, risultano riportati nella tabella allegata (**Allegato 2**).

Con DCC n. 38 del 31.05.2005, la A.C. di Buggiano prorogava il termine di validità della convenzione del 12.07.1995, " ... per ulteriori anni 10 (dieci) decorrenti dal 10/07/2005.", con nuovo termine al 10.07.2015.

Con DCC n. 29 del 30.05.2006 e DCC n. 51 del 18.09.2006, la A.C., procedeva alla adozione e successiva approvazione della variante al PDL residenziale via Terrarossa, attinente il 1° stralcio, resasi necessaria sia per accorpate il più possibile le superfici a verde pubblico, sia per lo spostamento di taluni lotti edificabili insistenti sopra la tubazione dell'acquedotto del Pollino.

La A.C. di Buggiano, in data 12.12.2006, stipulava quindi nuova convenzione per recepire la variante al PDL, come approvata con DCC n. 51 del 18.09.2006, lasciando inalterata la validità della convenzione come stabilito con DCC n. del 31.05.2005.

Tale convenzione atteneva l'urbanizzazione delle aree relative al primo stralcio dell'intero PDL.

I parametri urbanistici contenuti nella variante al PDL attinente il 1° stralcio di cui sopra, oltre agli standard urbanistici per spazi pubblici, risultano riportati nella tabella allegata (**Allegato 2**).

Il presente PDL risulta ad oggi in corso di validità, così come indicato nel successivo paragrafo 1.2. ed in itinere, come dallo stato di attuazione del medesimo PDL, così come esposto nel successivo paragrafo 1.3.

1.2. LA VALIDITA' DEL PDL RESIDENZIALE "VIA TERRAROSSA"

Come già sopra esposto, il PDL denominato "Piano di Lottizzazione residenziale via Terrarossa", è stato oggetto di convenzione tra la A.C. del Comune di Buggiano ed i Soggetti avente titolo, in data 28.05.1993, con successiva modifica a tale convenzione in data 12.07.1995.

A seguito di variante a PDL relativa al primo stralcio, in data 12.12.2006, è stata infine stipulata nuova convenzione, a variazione di quella in essere.

La convenzione del 28.05.1993, aveva efficacia per anni 10 dalla medesima data e quindi sino al 28.05.2003, che veniva superata con la stipula della successiva convenzione del 12.07.1995, la cui efficacia, anch'essa, era stabilita in anni 10 decorrenti dalla data di stipula, e quindi sino alla data del 12.07.2005.

Tale efficacia veniva prorogata con DCC n. 38 del 31.05.2005, che spostava la suddetta efficacia per ulteriori anni 10 decorrenti dal 10.07.2005.

La convenzione, trovava pertanto efficacia sino al 10.07.2015.

La convenzione del 12.12.2006, a variazione della convenzione del 12.07.1995, ribadiva i termini di efficacia della convenzione attinenti il PDL, riconfermando pertanto il termine di validità della medesima convenzione sino al 10.07.2015.

Il termine di cui sopra, ha acquisito una ulteriore proroga di anni tre, "ope legis", in virtù di quanto disposto dall'articolo 30, comma 3bis, della Legge 9 agosto 2013, n.98 Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. c.d. "del fare"), che così prevedeva:

"3-bis. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni."

Per effetto della sopravvenuta normativa sopra richiamata, si determina pertanto la validità della convenzione del PDL di cui trattasi sino al giorno 10.07.2018.

1.3. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PDL RESIDENZIALE "VIA TERRAROSSA"

I Soggetti Lottizzanti, in data 14.07.2001 inoltravano al Comune di Buggiano richiesta di PC per la esecuzione delle OO.UU. primaria da eseguirsi sulla porzione relativa al primo stralcio e successivamente, in data 26.10.2004, veniva rilasciato il PC n. 32/2004.

Con nota del 29.04.2006, veniva comunicata la ultimazione dei lavori attinenti la prima fase delle OO.UU., e successivamente l'UT del Comune di Buggiano ne rilasciava il certificato di regolarità.

A seguito di tale rilascio, il Comune di Buggiano, in data 08.05.2007, rilasciava il P.C. n. 5/2007 per la costruzione di n. due fabbricati insistenti nel lotto n. 2 e nel lotto n. 3 del 1° stralcio del PDL.

Successivamente, durante il corso dei lavori, il Comune di Buggiano rilasciava il P.C. n. 13/2010 ed il P.C. n. 3/2011, in variante al precedente P.C.

Rispetto a quanto approvato con PDL di cui alla convenzione del 12.12.2006, con i titoli sopra richiamati, abbiamo avuto la attuazione del PDL come indicato nella sottostante tabella:

PDL residenziale Via terrarossa – 1° stralcio -					
Lotto n.	V di PDL	V eseguito	Alloggi eseguiti	V da eseguire	Alloggi da eseguire
1	MC 11.832,63	/	/	MC 11.832,63	n. 60
2	MC 1.656,75	MC 1.639,45	n. 6	MC 17,30	/
3	MC 3.512,97	MC 3.502,92	n. 17	MC 10,05	/
4	MC 1.488,87	/	/	MC 1.488,87	n. 8
5	MC 2.572,47	/	/	MC 2.572,47	n. 14
TOTALE	MC 21.063,69	MC 5.142,37	n. 23	MC 15.921,32	n. 82

PDL residenziale Via terrarossa – 2° stralcio -					
Lotto n.	V di PDL	V eseguito	Alloggi eseguiti	V da eseguire	Alloggi da eseguire
10		/	/		
11		/	/		
12		/	/		
13		/	/		
TOTALE	MC 11.496,28	MC /	/	MC 11.496,28	n. 59

Dalle tabelle di cui sopra, si può rilevare che solo circa il 25% delle volumetrie residenziali attinenti il primo stralcio sono state eseguite, mentre risulta completamente inattuato il 2° stralcio.

La forte crisi economica nazionale, che ha investito soprattutto il campo dell'edilizia, ha determinato questo stallo, dovuto principalmente alla scarsa domanda di mercato.

2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PDL RESIDENZIALE VIA TERRA ROSSA
1° STRALCIO

E' volontà dei Soggetti titolari del PDL, proporre la presente variante al PDL, limitatamente al primo stralcio, che risulta essere articolata e finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 1) individuazione, all'interno dello stralcio n. 1 del PDL, di n. tre unità di intervento così nominate:
 1. unità minima di intervento n.1;
 2. unità minima di intervento n.2;
 3. unità minima di intervento n.3come rilevabile dagli elaborati grafici allegati alla presente richiesta (Tavola 9 ter);
- 2) 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 3**), per la ammissibilità di volumi pertinenziali di cui all'articolo 21 delle NTA del RU (**Allegato 4**) o di altre pertinenze di cui all'articolo 22 delle NTA del RU (**allegato 5**);
- 3) riduzione del consumo di suolo all'interno dello stralcio n. 1, limitatamente alla seconda unità minima di intervento n. 2, come da tabella allegata (**Allegato 6**), atteso che l'unità minima di intervento n. 1 è stata già eseguita, e l'unità minima di intervento n. 3 non è oggetto di variante;
- 4) esecuzione di struttura sportiva pubblica, in luogo del previsto spazio già destinato a pista di pattinaggio, con diversa conformazione degli spazi pubblici, come da elaborati grafici allegati alla presente richiesta di variante.

La attuazione della presente variante a PDL 1° stralcio, determinerà necessariamente l'adeguamento della convenzione del 12.12.2006, quale completamento delle previsioni dello strumento generale, non ancora eseguite nel primo stralcio, il cui schema viene allegato alla presente richiesta.

La approvazione della presente variante costituisce pertanto volontà della pubblica amministrazione 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 primo stralcio, come rappresentate nella presente richiesta.

3. FATTIBILITA' DELLA PRESENTE VARIANTE AL PDL RESIDENZIALE VIA TERRAROSSA – 1° STRALCIO

La presente relazione di fattibilità, viene redatta ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n. 65 del 10.11.2014, articolo 109, comma 2 lettera e).

Dopo avere esaminato gli atti del PDL, di cui al precedente paragrafo 1.1. ed inquadrato gli obiettivi della variante, come indicati nel precedente paragrafo 2, si ritiene che la presente variante al vigente PDL residenziale "Via Terrarossa", sia fattibile in quanto:

- prevede, all'interno dello stralcio n.1, la attuazione di interventi riduttivi rispetto a quanto già convenzionato, con convenzione del 12.12.2006, tutt'oggi vigente;
- individua, all'interno dello stralcio n.1, tre unità di intervento, ai sensi di quanto ammesso dalla L.R. n.65/14 art.109 c.1 let. e);
- prevede la applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi del RU, contenuti nel Titolo II Capo I e Capo II delle NTA, nonché la ammissibilità , in deroga ai suddetti parametri urbanistici ed edilizi, della costruzione di nuovi volumi pertinenziali e di altre pertinenze, di cui agli artt. 21 e 22 delle NTA del RU, ai sensi di quanto disposto ed ammesso dall'articolo 37 c.2 let.g) delle NTA del RU che così dispone: " 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, ... omissis..." (Allegato 3);

- prevede la esecuzione di struttura sportiva pubblica, in luogo del previsto spazio già destinato a pista di pattinaggio, con diversa conformazione degli spazi pubblici, come da elaborati grafici allegati alla presente richiesta di variante, nel rispetto degli standard urbanistici previsti, così come indicato in **allegato 6**.

La attuazione degli interventi sopra indicati trova ammissibilità e fattibilità, così come indicato ed ammesso dalla vigente L.R. n. 65 del 10.11.2014, articolo 109 comma 3, nel rispetto del dimensionamento assegnato dalla normativa vigente alla stipula della convenzione del 12.12.2006, con la applicazione di quanto disposto dall'art. 37.2 let. g) sopra richiamato.

L'approvazione della presente variante al primo stralcio del PDL residenziale terrarossa, sarà effettuato secondo il procedimento indicato dalla LR 65/14 art. 111, in quanto la variante al PDL, pur non determinando aumento della superficie utile lorda, nè aumento di volume degli edifici, nè modifica del perimetro del PDL, comporta tuttavia, anche e in conseguenza del minor carico urbanistico rispetto a quello convenzionato, una riduzione complessiva degli standard rispetto a quelli già approvati ed indicati nella convenzione del 12.12.2006, di talchè non può trovare attuazione la procedura semplificata di cui all'articolo 112 della L.R. n. 65 del 10.11.2014.

ALLEGATI A RELAZIONE DI FATTIBILITA'
(ai sensi della L.R. n. 65 del 10.11.2014 articolo 109 c. 2 lettera "e")

- Allegato 1** Articolo 22 delle NTA del PRG vigente al 1993
- Allegato 2** Tabella PDL Via Terrarossa con dimensionamento e standard pubblici
di cui alle convenzioni 28.05.1993 – 12.07.1995 – 12.12.2006
- Allegato 3** Articolo 37 delle NTA del RU vigente
- Allegato 4** Articolo 21 delle NTA del RU vigente
- Allegato 5** Articolo 22 delle NTA del RU vigente
- Allegato 6** Tabella dimensionamento stralcio 1 – unità di intervento n.1, n.2 e n.3

Articolo 22 delle NTA del PRG vigente al 1993

ART. 22 - Zone "C" residenziali di espansione

Per le zone residenziali di espansioni è richiesto l'intervento urbanistico preventivo per unità organiche individuate nelle tavole di P.R.G..

Si distinguono in:

Sottozona "C1" di iniziativa privata per le quali l'intervento edilizio è consentito previa approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata come previsto all'art. 12 delle presenti Norme;

Sottozona "C2" (P.E.E.P.) predisposte per la acquisizione di aree da destinare alla edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 18/04/1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

L'intervento edilizio nelle zone "C2" è consentito previa approvazione di un piano particolareggiato di attuazione P.E.E.P. Ai sensi della citata Legge 167/1962 e come descritto all'art. 11 delle presenti Norme. Nelle zone "C1" e "C2" si applicano i seguenti indici:

ZONE	It mc/ha	R.C. %	H ml	If mc/mq
C1	10000	35,00%	7	3
C1a	10000	35,00%	10	3
C2 P.E.E.P.	12000	/	/	

Altezza e rapporti di copertura per queste zone saranno stabiliti in sede di piano particolareggiato o di progetto dim lottizzazione.

Le destinazione d'uso sono quelle previste per le zone residenziali all'art.17 delle presenti Norme.

Per le zone "C2 P.E.E.P." il volume consentito è quello residuo che risulta dai piani zonali a suo tempo approvati.

Per queste sottozone si procederà al rilascio delle singole concessioni dopo il convenzionamento del piano di lottizzazione che dovrà prevedere le seguenti quantità minime di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi in rapporto ad ogni abitante insediato o da insediare:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune : religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 15,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq 12,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.18 della Legge 6/08/1967 n. 765), tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati, si assume che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente mq 25 di superficie lorda abitabile (pari a circa mc. 80 vuoto per pieno).

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

Piano di Lottizzazione Residenziale Via Terrarossa
(convenzione del 28.05.1993)

St (superficie territoriale)	It (Indice di fabbricabilità territoriale)	Mc max (metri cubi max edificabili)	Ab max (abitanti max insediabili)	Sf (superficie fondiaria)	If (Indice di fabbricabilità fondiaria)	Mc max di PDL (metri cubi max di PDL)	Lotti edificabili	Unità abitative	Str + Mar (strade e marciapiedi)	Ppub (parcheggio pubblico)	V di PRG (verde pubblico di prg)	Att coll (attrezzature collettive e v pubblico)	V priv (verde privato)
Mq 32.560	1 (art 22 NTA del PRG)	MC 32.560	407 (32560/80)	Mq 9.703,80	3 (art 22 NTA del PRG)	Mc 29.111,40 (9.703,8x3)	N. 17	N. 164	Mq 5.523,61	Mq 5.103,99 (> mq 5.088) min 12,5/ab (art 22 NTA del PRG)	Mq 2.919,62	Mq 8.833,11 (> mq 8.751) min 21,5/ab (art 22 NTA del PRG)	Mq 475,87

1° STRALCIO

Mq 21.063,72	1 (art 22 NTA del PRG)	Mc 21.063,72	264 (21063,72/80)			21063,72	N.13	N.105					
-----------------	------------------------------	-----------------	----------------------	--	--	----------	------	-------	--	--	--	--	--

2° STRALCIO

Mq 11.496,28	1 (art 22 NTA del PRG)	Mc 11.496,28	143 (11.496,28/80)				N. 4	N.59					
-----------------	------------------------------	-----------------	-----------------------	--	--	--	------	------	--	--	--	--	--

Piano di Lottizzazione Residenziale Via Terrarossa – 1° Stralcio -
(convenzione del 12.07.1995 a modifica della convenzione del 28.05.1993)

St (superficie territoriale)	It (Indice di fabbricabilità territoriale)	Mc max (metri cubi max edificabili)	Ab max (abitanti max insediabili)	Sf (superficie fondiaria)	If (Indice di fabbricabilità fondiaria)	Mc max di PDL (metri cubi max di PDL)	Lotti edificabili	Unità abitative	Str + Mar (strade e marciapiedi)	Ppub (parcheggio pubblico)	V di PRG (verde pubblico di prg)	Att coll (attrezzature collettive e v pubblico)	V priv (verde privato)
Mq 21.063,72	1 (art 22 NTA del PRG)	Mc 21.063,72	264 (21063,72/80)	Mq 7.021,24	3 (art 22 NTA del PRG)	Mc 21.063,72 (7.021,24 x3)	N. 13	N. 105	Mq 4.302,60	Mq 2.894,37	Quota parte insistente nel perimetro del 1° stralcio	Mq 6.139,24 (mq 4.228,74 + mq 1.910,50)	Mq 475,87

Piano di Lottizzazione Residenziale Via Terrarossa – 1° Stralcio -
(convenzione del 12.12.2006 a modifica della convenzione del 28.05.1993)

St (superficie territoriale)	It (Indice di fabbricabilità territoriale)	Mc max (metri cubi max edificabili)	Ab max (abitanti max insediabili)	Sf (superficie fondiaria)	If (Indice di fabbricabilità fondiaria)	Mc max di PDL (metri cubi max di PDL)	Lotti edificabili	Unità abitative	Str + Mar (strade e marciapiedi)	Ppub (parcheggio pubblico)	V di PRG (verde pubblico di prg)	V pub (verde pubblico)	I ecol (Isole ecologiche)
Mq 21.063,72	1 (art 22 NTA del PRG)	Mc 21.063,72	264 (21063,72 /80)	Mq 7.783,06	3 (art 22 NTA del PRG)	Mc 23.349,18 (7.783,06 x3)	N. 5	N. 105	Mq 4.244,06	Mq 3.302,28	Mq 2.206,06 Quota parte insistente nel perimetro del 1° stralcio	Mq 3.508,26	Mq 60,00

Piano di Lottizzazione Residenziale Via Terrarossa – 1° STRALCIO -
(convenzione del 12.12.2006)

St (superficie territoriale)	If (Indice di fabbricabilità)	Mc (metri cubi edificabili)	Ab (abitanti insediabili)	Sf (superficie fondiaria)	Str + Mar (strade e marciapiedi)	Ppub (parcheggio pubblico)	Aree a Verde (V di prg + V di PDL)	I ecol (isola ecologica)
Mq 21.063	1 (art 22 NTA del PRG)	Mc 21.063	264 (21.063/80)	Mq 7.783,06	Mq 4.244,06	Mq 3.302,28 (> mq 3.300) min 12,5/ab (art 22 NTA del PRG)	Mq 5.714,34 (mq 2.206,06 + mq 3.508,26) (> mq 5.676) min 21,5/ab (art 22 NTA del PRG)	Mq 60,00

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 = ≤ 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 = ≤ 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 = ≤ 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 = ≤ 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 ≤ 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.

PDL Residenziale Terrarossa- Tabella dimensionamento PRIMO STRALCIO

Stralcio n. 1 - UNITA' DI INTERVENTO N.1					NOTE
LOTTO	Primo stralcio PDL APPROVATO	Primo stralcio PDL ESEGUITO	Primo stralcio PDL VARIANTE	Nella unità di intervento n. 1, già eseguita, non vi è alcuna modifica volumetrica tra quanto già approvato e quanto oggi proposto	
2	Mc 1.656,75	Mc 1.639,45	Mc 1.656,75		
3	Mc 3.512,97	Mc 3.502,92	Mc 3.512,97		
Sommano	Mc 5.169,72	Mc 5.142,37	Mc 5.169,72		
Stralcio n. 1 - UNITA' DI INTERVENTO N.2					
LOTTO	Primo stralcio PDL APPROVATO	Primo stralcio PDL ESEGUITO	Primo stralcio PDL VARIANTE	Nella unità di intervento n. 2 vi è una riduzione volumetrica tra primo stralcio PDL approvato e Variante a primo stralcio PDL di Mc 3.791,50 come di seguito indicato: Mc (13.321,50-9.530,00)=Mc 3.791,50	
1	Mc 11.832,63	Mc /	lotto		
			1a		Mc 450
			1b		Mc 420
			1c		Mc 420
			1d		Mc 420
			1e		Mc 420
			1f		Mc 1800
			1g		Mc 1800
			1h		Mc 1800
4	Mc 1.488,87	Mc /	1	Mc 7.530,00	
Sommano	Mc 13.321,50	Mc /	4	Mc 2.000,00	
				Mc 9.530,00	
Stralcio n. 1 - UNITA' DI INTERVENTO n.3					NOTE
LOTTO	PDL APPROVATO	PDL ESEGUITO	VARIANTE PDL	Nella unità di intervento n.3 non vi è alcuna modifica volumetrica tra quanto già approvato e quanto oggi proposto	
5	Mc 2.572,47	Mc /	Mc 2.572,47		
TOTALE STRALCIO N. 1					NOTE
(UNITA' DI INTERVENTO n.1 + UNITA' DI INTERVENTO n.2 + UNITA' DI INTERVENTO n.3)					Nella unità di intervento n.3 non vi è alcuna modifica volumetrica tra quanto già approvato e quanto oggi proposto
LOTTO	PDL APPROVATO	PDL ESEGUITO	VARIANTE PDL		
n.5	Mc 21.063,69	Mc 5.142,37	Mc 17.272,19		
DETERMINAZIONE STRANDARD URBANISTICI (Mc 17.272,19/80 = 215,94 arrotondato a 216)					Standard variante primo stralcio del PDL
Minimi richiesti da art 22 delle NTA del PRG					
a) Aree per istruzione	Mq 4,50	x	216	=	Mq 972,00Verde di PRG = Mq 2.206,06 Mq 432,00Verde lottiz. = Mq 3.156,76 Totale verde pubblico Mq 5.362,82 > Mq 4.644 (vedi Tav. 11)
b) Aree per attrezzat. Int. Coll.	Mq 2,00	x	216	=	
c) spazi a verde pubblico attrezzato	Mq 15,00	x	216	=	
a) + b) + c)	Mq 21,50	x	216	=	
d) Parcheggi pubblici	Mq 12,50	x	216	=	
					d) Mq 2702,03 > Mq 2.700 (vedi Tav. 10)

