

Massimo Trabalzini

- Architetto -

Studio: Via Mazzini, 11

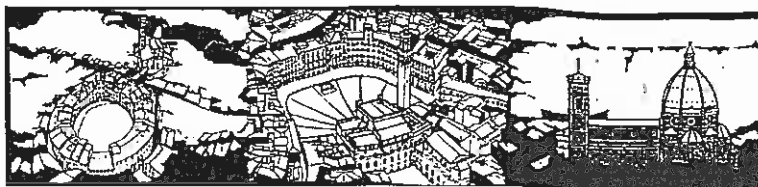
Dom. Fisc: Via Don Minzoni, 47
53048 Bettolle (SI) ITALIA

Tel. e Fax +39-0577-624078

E-mail massimo@architettotrabalzini.com

PEC: massimo.trabalzini@pec.architettisienna.it

P. IVA 00778960526-C.F. TRB MSM 59E24 D969E



COMUNE DI TORRITA DI SIENA

PROVINCIA DI SIENA

VARIANTE PUNTUALE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE
ARTT. 222-228-30 C. 2-32 L.R. N. 65/2014 E S. M. E I.

COMPARTO T_PAV_02 - UTOE 5C - TORRITA CENTRO
URBANO – DEFINIZIONE NUOVI COMPARTI T_PAV_02/A E
T_PAV_02/B E CONNESSO ADEGUAMENTO NORMATIVO

2

**Modifica delle N.T.A. del R.U.
Introduzione dell'Art. 64 Bis-Piani Attuativi Vigenti (PAV)**

Adozione: Del. C.C. n. _____ del _____

Approvazione: Del. C.C. n. _____ del _____

Bettolle, 10 Novembre 2016

Il Tecnico Estensore

Il Responsabile del Settore

ART. 1

Poichè le aree di seguito normate risultano individuate graficamente negli elaborati di RU vigente ma non trattate in alcun modo nelle NTA, ed al fine di meglio definire ed articolare le modalità operative nell'area in questione, dopo l'Art. 64 – Piani Attuativi (PA) delle NTA del RU, si introduce il seguente:

'Art. 64 bis – Piani Attuativi Vigenti da Completare (PAV)'

1. I Piani Attuativi Vigenti da Completare (PAV) sono quei piani di dettaglio (PDL, PDR, PP, ecc.) che all'epoca di adozione ed approvazione del RU risultavano non scaduti (nei termini temporali urbanistici e di convenzionamento), in gran parte attuati (sia le Opere di Urbanizzazione primaria, sia i lotti privati), per i quali non è stato possibile procedere al Collaudo ed alla acquisizione delle Opere di Urbanizzazione previste e realizzate, nonché al completamento edilizio dei lotti e di una parte delle Opere di Urbanizzazione, poiché, successivamente alla Approvazione del PS e del RU, la loro efficacia è cessata per decorrenza dei 10 anni dal loro Convenzionamento, di cui all'art. 17 della L. n. 1150/1942.

Esse, in ogni caso, sono risultate considerate come attuate nell'elaborazione del dimensionamento del PS e del RU, per cui la loro riattivazione non incide sul dimensionamento degli stessi.

2. Questi Piani Attuativi, poiché confermati dal RU, possono essere riadottati e riconvenzionati, per quanto non ha trovato attuazione a causa del tempo e delle condizioni congiunturali, qualora risultino confermate dagli strumenti urbanistici vigenti.

3. Nella loro riadozione e nuovo Convenzionamento non devono essere modificati tutti i parametri e gli standards urbanistici originariamente definiti (in dettaglio, non devono essere aumentate le volumetrie e non devono essere ridotti gli standards urbanistici e le opere di urbanizzazione previsti) e devono risultare congruenti, nella determinazione e verifica, con quanto introdotto dal DPGR n. 63/R-2013.

4. In sostituzione e sua specificazione, vengono individuate all'interno della T_PAV_02 di cui all'elaborato 01_2k del RU, le seguenti nuove aree:

- T_PAV_02/A
- T_PAV_02/B

5. Per la T_PAV_02/A sono possibili le seguenti procedure ed interventi:

- Redazione Piano Attuativo con adozione e approvazione;
- Stipula Convenzione relativa alle OO.UU. primaria da completare, collaudare e cedere gratuitamente al Comune ed agli enti gestori, come individuate, all'interno del Comparto, nella TAV. 01_2k di Variante del RU;
- Residuo Completamento delle OO. UU., loro collaudo e cessioni delle stesse.

I lotti edificati presenti nel comparto, ancorché risultanti volumetrie residuali dal vecchio Piano Attuativo, devono considerarsi saturi, per cui valgono gli artt. 71-72-73-75 di cui al Tit. IX (individuando, per quanto realizzato, la possibilità di attuazione della Categoria di Intervento 'ri3'), il Tit. X, l'art. 95 di cui al Tit. XI, il Tit. XII delle NTA.

6. Per la T_PAV_02/B sono possibili le seguenti procedure e interventi:

- Redazione Piano Attuativo con adozione e approvazione;

- Stipula Convenzione relativa alle OO.UU. primaria da eseguire, collaudare e cedere gratuitamente al Comune ed agli enti gestori, come individuate all'interno del Comparto, nella TAV. 01_2k di Variante del RU;
- Esecuzione delle opere edilizie previste nei lotti residui in base ai parametri fissati dal presente articolo, delle OO.UU. primaria, loro collaudo e cessione al Comune.

7. Al fine di mantenere coerenza con le previsioni attuate e da attuare contenute nel P.A. scaduto, i nuovi interventi dovranno riferirsi all'art. 24 bis – Sottozona R (Ex Fornaci ILR) di cui alle NTA del PRG riferite all'epoca di approvazione del P.A., così come risultante nell'ultima modifica di cui alla Del C.C. n. 47/2008.

A seguire si enunciano i contenuti dell'art. 24 bis:

Per l'attuazione della Sottozona R vale quanto indicato all'art. 24 - Zona speciale "R lettera B **"Procedimenti attuativi"** e quanto segue.

- 1) – Destinazione di zona
 - Residenziale;
 - Artigianato di servizio con esclusione di quello nocivo;
 - Commerciale ed attrezzature complementari;
 - Direzionale privato;
 - Ricettivo e per il tempo libero;
 - Attrezzature e servizi pubblici;
 - Attrezzature e servizi per la cultura.
- 2) – L'utilizzo della zona è vincolato alla redazione di uno strumento attuativo;
- 3) – Le categorie d'intervento ammesse relativamente agli edifici esistenti sono rappresentate dalla:
 - Ristrutturazione Edilizia Categoria D2-D3 per il fabbricato di cui alla scheda n. 2 con aumento di volume a completamento del medesimo;
 - Ristrutturazione Urbanistica con recupero e trasferimento di volumi per i fabbricati rappresentati alle schede allegate.
- 4) – La volumetria ammessa per l'intero comparto è di 48.000 mc. così come indicato nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo.
- 5) – Le tipologie edilizie ammesse e le loro altezze massime sono le seguenti:

	h. max	Vol. max
Centro Commerciale	7,50 ml.	14.000 mc
Edificio a corte residenziale commerciale direzionale	13,00 ml.	8.130 mc. (di cui V max 3.130 cm residenziale e 5.000 mc. Direzionale e Commerciale)
Edificio commerciale oggetto di recupero		3.500 mc.
Edifici in linea "B"	8,00 ml.	5.732 mc.
Edifici unifamiliari, bifamiliari e plurifamiliari "C"	9,00 ml.	13.485 mc.
Edifici in linea "D"	9,00 ml.	3.156 mc.
TOTALE		48.000 mc

Il volume di cui sopra è ripartito in	
Volume commerciale direzionale	Vol. max 22.500 mc.
Volume residenziale	Vol. max 25.500 mc.

Le tipologie sopra segnalate hanno valore indicativo e non prescrittivo.

In particolare, nel rispetto della dotazione complessiva volumetrica ripartita secondo le tre categorie di residenziale, commerciale e direzionale potranno modificarsi gli assetti planimetrici esclusivamente qualora di dettaglio e nell'ambito dei fili fissi all'interno del comparto di lottizzazione. Le modifiche delle distanze dalle strade sono ammesse nell'ambito del rispetto del Regolamento e delle norme comunali. Il numero degli alloggi presenti in ogni singolo edificio potrà modificarsi a condizione che non si modifichi il numero di abitanti insediabili sui quali è stato calcolato il rispettivo standard ovvero le superfici di terreno da destinarsi a spazi pubblici e/o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) nella misura minima del 20% dell'intera superficie, (prevista all'interno dei limiti della sottozona) e destinata a tali insediamenti.

6) – Per tutti gli edifici di nuovo impianto valgono le seguenti prescrizioni:

Coperture: a falde, a padiglione con copertura laterizia. Sono ammesse coperture piane e a volta con parametro diverso dal laterizio, limitatamente alle porzioni individuate negli schemi tipologici allegati alla presente.

Paramenti esterni: a faccia a vista in laterizio, blocchetti di cemento tipo leca e/ materiale lapideo. Sono ammesse porzioni di intonaci in malta cementizia per le parti superiori dei fabbricati.

Infissi: in legno naturale laccato o in metallo elettrocolorato.

Sistemazioni esterne: a prato verde con pavimentazioni in laterizio o con massetti autobloccanti. La sistemazione complessiva del verde dovrà essere oggetto di apposita progettazione architettonica da elaborarsi unitamente alle opere di urbanizzazione primaria del comparto.

8. In base a quanto ad oggi realizzato, nei due comparti oggi determinati si hanno i seguenti parametri urbanistici:

Comparto T_PAV_02/A:

- Volumetrie Realizzate	mc. 30.023,77
- Volumetrie residue	mc. 1.336,23
- Opere di Urbanizzazione Primaria realizzate	mq. 5.450,00 + 2.107 per viabilità mq. 1.437 per viabilità fuori Comparto originario (oggi inglobato)
- Superficie fondiaria	mq. 19.763,00

Comparto T_PAV_02/B:

- Volumetrie Residue	mc. 16.640,00 (cui eventualmente aggiungere i residui di cui
----------------------	--

- nei due lotti modificati al T_PAV_02/A)
- Opere di Urbanizzazione
Primaria da realizzare mq. 2.070 + 930 per viabilità
 - Superficie fondiaria mq. 7.745,00, di cui:
Lotto C – Residenziale mq. 4.504,00
Lotto D – Residenziale mq. 3.241,00

9. Come riportato nell'art. 24 bis, ferma restando la suddivisione in lotti indicata nel Piano Attuativo scaduto, su di essi potranno insediarsi tipologie e volumetrie diverse da quelle in Tabella o indicate, pur rimanendo nell'ambito delle Tipologie individuate per l'area e delle volumetrie complessive fissate.

Si precisa che le tipologie ammesse sono quelle Unifamiliari, Bifamiliari e Plurifamiliari.

Queste ultime, in generale, comprendono, tra gli altri, Edifici 'a schiera', 'in linea', 'a blocco', 'a corte', 'a ballatoio', ecc..

Nei due lotti residui, all'interno delle tipologie plurifamiliari, dovranno intendersi solo quelle di Edifici 'a schiera' e 'in linea'.

Le volumetrie non potranno superare quella complessiva residua, che risulta pari a mc. 16.640,00, cui eventualmente aggiungere i residui di cui al 'T_PAV_02/A'.

10. L'attuazione delle previsioni avverrà mediante l'approvazione del Piano di Recupero (che potrà riferirsi comunemente, quindi singolo P.A., o distintamente, quindi due PP. AA., alle due zone), il quale si comporrà e conterrà quanto in conformità con le norme vigenti in materia, compreso le Norme Tecniche di Attuazione di dettaglio.

Relativamente alle OO. UU. Primaria da realizzare, dovrà essere approvato un progetto con la stima delle opere da eseguire, in base al quale verrà stipulata la nuova convenzione.

I singoli interventi edilizi si attueranno con intervento edilizio diretto,

11. L'attuazione delle previsioni nei lotti residui potrà avvenire per stralci funzionali, comprendendo anche le varie fasi di attuazione dei lotti edificabili e le relative opere di urbanizzazione eseguite, se completate, potranno essere collaudate e cedute progressivamente, senza aspettare il completamento delle stesse.

12. Le opere di urbanizzazione, quindi, potranno essere realizzate contemporaneamente alla edificazione dei lotti.

13. La scala di rappresentazione degli elaborati del RU consente la descrizione precisa dei soli valori generali qualitativi delle aree di zonizzazione.

Nella riproposizione del Piano Attuativo i valori e le relative individuazioni di dettaglio delle aree dovranno riferirsi a quelle di cui al Piano Attuativo scaduto, così come perimetri e consistenze si riferiranno anche alla reale situazione catastale e di fatto.

14. Il perimetro complessivo del comparto PAV differisce da quello originario per l'inserimento al suo interno dell'area relativa al nuovo tracciato del tratto iniziale di via Grosseto-via del Poggiolo, previste e realizzato nell'ambito delle Opere di Urbanizzazione Primaria del Piano di Recupero scaduto, previsto a carico dei soggetti attuatori dalla convenzione scaduta, oltre a quelle di stretta competenza.

La maggiorazione del perimetro del comparto, quindi, non incide in alcun modo su standard e parametri urbanistici del Piano attuativo, ma specifica i suoi contenuti e le relative attuazioni.