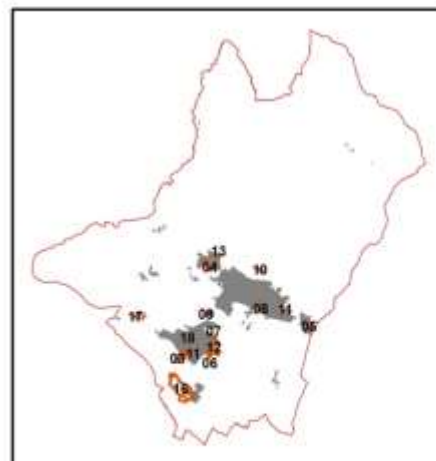




Variante semplificata n. 8 al R.U.

**Variante ad aree
con destinazione
prevalentemente produttiva -
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:
Stato attuale e modificato**



ELAB. 3

Maggio 2017
ADOZIONE ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Galli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E PROGETTO
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

N.T.A. - STATO ATTUALE

[...]

Art. 47 Tessuti produttivi o commerciali

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali e/o commerciali. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate, nelle quali spesso non è riscontrabile un rapporto equilibrato e definito tra volumi edificati e spazi liberi pertinenziali, con uno scarso dialogo con gli spazi pubblici adiacenti. Sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2.000. Assume inoltre valore di quadro conoscitivo del R.U. l'indagine condotta dalla Consulta interprofessionale della Valtiberina Toscana in collaborazione con le associazioni di categoria nell'area industriale Alto Tevere finalizzati alla realizzazione di interventi di adeguamento infrastrutturale (adeguata dotazione delle reti tecnologiche, adeguamento dei servizi, promozione del ricorso a fonti rinnovabili di energia).
2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo V in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dal Piano strutturale, nonché dalle norme di cui al Titolo III, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite dal precedente art. 6:
 - a. pubblici esercizi;
 - b. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
 - c. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso; commerciale relativo ad esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita di cui all'art. 21 bis della L.R. 28/2005;
 - d. direzionale e terziario tra cui servizi alle attività produttive eventualmente strutturati all'interno di un polo tecnologico.
3. In coerenza con il vigente P.S. nelle aree produttive ricadenti all'interno delle ex zone D1 del P.R.G. previgente le funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita sono limitate ad una percentuale massima del 20% della capacità edificatoria previgente. Tale percentuale del 20% potrà includere anche altre funzioni quali servizi alla produzione (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi coperti). I cambi di destinazione d'uso da artigianale o industriale a commerciali relative a medie strutture di vendita dovranno comunque essere condizionati alla tutela delle prestazioni della viabilità di accesso e distribuzione e al raggiungimento di adeguate dotazioni infrastrutturali e di standards, anche nel rispetto di quanto disposto dalle leggi e regolamenti di settore in materia.
4. Sono ammessi gli interventi pertinenziali nella misura massima non superiore al 20% del volume (V) esistente.
5. Per gli edifici di classe 4 e 6 sono ammesse le addizioni di cui all'art.16 nella misura del 20% del volume V esistente. Sono altresì ammessi gli interventi di sostituzione edilizia per i soli edifici ricadente in classe 6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III e al Titolo X, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 7, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo V in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati:
 - a. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 7 lett. a);
 - b. incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);
 - c. realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
 - d. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;

- e. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
 - f. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
 - g. realizzazione di volumi tecnici interrati;
 - h. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
6. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscano alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:
- a. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq. 200;
 - b. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 6 sono dovute:
 - c. in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
 - d. sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
 - e. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7.
8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e/o commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 5 delle presenti norme:
- Rapporto di copertura: 50% Rc max
- Altezza massima: Hmax ml 10,00
9. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Art. 47 bis Tessuti produttivi o commerciali di completamento

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali e/o commerciali, suscettibili di ulteriore completamento, comprensivi degli ambiti di potenziamento del sistema produttivo per i quali l'art. 69 dello strumento della pianificazione prescrive il mantenimento degli indici e parametri del previgente PRG. Sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici in scala 1:5.000/1:2.000. Assume inoltre valore di quadro conoscitivo del R.U. l'indagine condotta dalla Consulta interprofessionale della Valtiberina Toscana in collaborazione con le associazioni di categoria nell'area industriale Alto Tevere finalizzati alla realizzazione di interventi di adeguamento infrastrutturale (adeguata dotazione delle reti tecnologiche, adeguamento dei servizi, promozione del ricorso a fonti rinnovabili di energia).
2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo V in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dal Piano strutturale, nonché dalle norme di cui al Titolo III, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite dal precedente art. 4:

- a. pubblici esercizi
 - b. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
 - c. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso; commerciale relativo ad esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita di cui all'art. 21 bis della L.R. 28/2005;
 - d. direzionale e terziario tra cui servizi alle attività produttive eventualmente strutturati all'interno di un polo tecnologico.
3. In coerenza con il vigente P.S. nelle aree produttive ricadenti all'interno delle ex zone D1 del P.R.G. previgente le funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita sono limitate ad una percentuale massima del 20% della capacità edificatoria previgente. Tale percentuale del 20% potrà includere anche altre funzioni quali servizi alla produzione (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi coperti). I cambi di destinazione d'uso da artigianale o industriale a commerciali relative a medie strutture di vendita dovranno comunque essere condizionati alla tutela delle prestazioni della viabilità di accesso e distribuzione e al raggiungimento di adeguate dotazioni infrastrutturali e di standards, anche nel rispetto di quanto disposto dalle leggi e regolamenti di settore in materia.
4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III e al Titolo X, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 6, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo V in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati:
- a. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 10, lett. a);
 - b. incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);
 - c. realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
 - d. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
 - e. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
 - f. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
 - g. realizzazione di volumi tecnici interrati;
 - h. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
5. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscano alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
6. Nei tessuti produttivi o commerciali di completamento è consentito, attraverso gli interventi di cui al successivo comma 8, l'utilizzo dei seguenti indici:
- Tessuti di completamento D1
- If = 3 mc/mq
- Rc = 60%
- Hmax = 12 m salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.
- Ds = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada
- De = 10 ml.
- Tessuti di completamento D2
- It = 3 mc/mq

Rc = 60%
Hmax = 12 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.
Ds = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada
De = 10 ml.

Tessuti di completamento D2*
If = 0,5 mc/mq
Rc= 60%
Hmax = 10 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.
Ds = 6 ml.
De = 10 ml.
Tramite Progetto unitario convenzionato

Tessuti di completamento D3
If = 4 mc/mq
Rc= 60%
Hmax = 16 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.
Hmax = 37 ml per volumi tecnici relativi alla produzione
Ds = 5 ml.
De = 10 ml.
L'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto del Piano di utilizzazione dell'area approvato dall'Amministrazione Comunale.

Tessuti di completamento D4
It = 3 mc/mq
Rc= 60%
Hmax = 9 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.
Ds = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada
De = 10 ml.

Tessuti di completamento D5
It = 2,5 mc/mq (indice di fabbricabilità territoriale)
Rc= 50%
Hmax = 10 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.
Ds = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada
De = 10 ml.

7. Al fine della individuazione delle capacità edificatorie del lotto urbanistico di riferimento, quale individuato dal regolamento 64/R/2013, le consistenze legittime esistenti devono essere detratte dalle quantità conseguenti all'indice di cui al precedente comma 6.
8. Le quantità di cui al precedente comma 6 sono realizzabili attraverso interventi di addizione, sostituzione e nuova edificazione.
9. Ove dalla detrazione delle consistenze esistenti sul lotto, ai sensi del precedente comma 7, non residui alcuna capacità edificatoria, il patrimonio edilizio esistente potrà beneficiare degli interventi di addizione di cui all'art. 16 e pertinenziali di cui all'art. 17 delle presenti norme.
10. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq. 200;
 - b. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 6 sono dovute:

- in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
 - sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- c. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7.
11. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e/o commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 7 delle presenti norme:
- Rapporto di copertura: in base alle singole tipologie
- Altezza massima: Hmax ml 10,00
12. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

[...]

Art. 62 - Aree "TR" / Trasformazione degli assetti insediativi

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il Regolamento urbanistico individua all'interno del territorio comunale le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" e "Aree TRpr / trasformazione degli assetti insediativi produttivi" sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo. Sono individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico 04a, 04b, 04c, 04d, 04e su base C.T.R. in scala 1.2.000:

AREE DI TRASFORMAZIONE - TR

TR01 Via Dante Alighieri;

TR02 Villa Nomi;

TR03* San Casciano;

TR04 San Casciano;

TR05 Via Capitini;

TR06 Via della Montagna

TR07** Madonna della Legna 2

TR08** Madonna della Legna 1

TR09 La Valentina

TR10 Via Boccaccio

TR11 Viale Osimo

TR12 Est Fortezza

TR13 Via Campo Sportivo

TR14 Palazzetto

TR15 Truck Center

TR16 Via Saragat

TR17 San Gallo
TR18** San Gallo
TR19 Le Forche
TR21* Via Scarpetti
TR22* Bruci
TR23* Avio Albergo
TR24** Gragnano
TR26 Pocaia
TR27 a Via Alienati
TR27 b Via Alienati
TR28 Via dei Tarlati
TR29 Via Casa Prato
TR30** Il Trebbio
TR31** Aviosuperficie
TR32 Ponte sul Fiume Tevere
TR33 Via Macchiavelli (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)
TR35 Gricignano (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)
TR36 Gricignano (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)
TR37 Montagna

AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA - TRpr

TRpr02** Calabresi
TRpr03** Senese – Buitoni
TRpr04 Ex-Buitoni
TRpr 06 Palazzolo
TRpr07** Ciapanella
TRpr08* Calabresi
TRpr09 Via Senese aretina (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

2. Oltre a quanto previsto dai precedenti articoli 9, 10, 11 e 12 la disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita, da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale' il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato 10. Valgono inoltre le disposizioni generali di cui ai successivi commi.
3. Le schede normative e di indirizzo progettuale contengono l'indicazione delle quantità massime consentite per ogni ambito di trasformazione in relazione alle diverse funzioni ammesse. Ove l'ambito interessi aree sulle quali sono presenti manufatti dei quali è prescritta - ai fini dell'attuazione dell'intervento - la previa demolizione, le relative quantità sono già state computate nel dimensionamento massimo previsto dalla scheda.
4. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm./ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere consegue ad approfondita analisi dei diversi ambiti di trasformazione ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento.
5. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al comma precedente è condizione per l'approvazione del Piano attuativo (o del Progetto unitario). In sede di progettazione esecutiva le previsioni grafiche contenute nelle specifiche schede potranno subire variazioni di dettaglio, non sostanziali, senza costituire variante al Regolamento urbanistico.

6. Fermo l'impegno del soggetto attuatore alle realizzazioni delle opere pubbliche o di interesse pubblico quale condizione per l'approvazione del Piano attuativo (o del Progetto unitario), il medesimo PA potrà prevedere la possibilità di attuazione dell'ambito di trasformazione attraverso articolazione temporale in diverse UMI.
7. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano attuativo (o dal Progetto unitario), ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:
 - disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato negli elaborati grafici della disciplina;
 - individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione del Piano attuativo o del Progetto unitario, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti);
 - stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.
8. Le unità immobiliari abitative in nuovi edifici a destinazione residenziale dovranno rispettare il dimensionamento di cui all'art. 50 comma 9.
9. Le aree TR* si riferiscono ad interventi di nuova edificazione con dimensionamenti:
 - derivanti dalle valutazioni di compatibilità paesaggistica del P.S. rispetto al P.T.C. che hanno comportato la definizione di specifiche potenzialità edificatorie massime confermate come capacità edificatorie dal R.U.;
 - proposti in sede di "contributi" alla redazione del Regolamento Urbanistico o già in precedenza e ritenuti accoglibili dall'Amministrazione.
10. Le aree TR** e TRpr** si riferiscono ad aree ricomprese in Strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico di cui vengono recepite in toto le previsioni.
11. Alle aree di cui al presente articolo si applicano inoltre le disposizioni di cui al successivo Titolo XV relativo alla disciplina della perequazione urbanistica.

N.T.A. - STATO MODIFICATO

[...]

Art. 47 Tessuti produttivi o commerciali

10. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali e/o commerciali. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate, nelle quali spesso non è riscontrabile un rapporto equilibrato e definito tra volumi edificati e spazi liberi pertinenziali, con uno scarso dialogo con gli spazi pubblici adiacenti. Sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2.000. Assume inoltre valore di quadro conoscitivo del R.U. l'indagine condotta dalla Consulta interprofessionale della Valtiberina Toscana in collaborazione con le associazioni di categoria nell'area industriale Alto Tevere finalizzati alla realizzazione di interventi di adeguamento infrastrutturale (adeguata dotazione delle reti tecnologiche, adeguamento dei servizi, promozione del ricorso a fonti rinnovabili di energia).
11. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo V in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dal Piano strutturale, nonché dalle norme di cui al Titolo III, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite dal precedente art. 6:
 - e. pubblici esercizi;
 - f. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
 - g. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso; commerciale relativo ad esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita di cui all'art. 21 bis della L.R. 28/2005;
 - h. direzionale e terziario tra cui servizi alle attività produttive eventualmente strutturati all'interno di un polo tecnologico.

2.bis Per ogni attività artigianale o industriale che occupi edifici con SUL superiore a 2000 mq è ammessa la possibilità di destinare parte della S.U.L. consentita ad abitazione per la guardiania a servizio dell'attività insediata. Tale abitazione non potrà costituire unità immobiliare autonoma e dovrà avere SUL massima di 80 mq.. È inoltre prescritto che tra l'edificio sede dell'attività produttiva in senso stretto e l'abitazione di guardiania venga costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese e cura del richiedente. Il vincolo pertinenziale deve precisare che l'abitazione di guardiania realizzata ai sensi del presente comma non può essere ceduta separatamente dagli spazi occupati dall'attività produttiva alla quale è legata da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli. Il prelievo di SUL per l'abitazione di guardiania è riferito alle quantità ammesse per la funzione produttiva. L'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredata da atto d'obbligo con cui il proponente si impegna a definire il vincolo pertinenziale sopra descritto, a rispettare il divieto di cessione separata connesso e a garantire che l'abitazione di guardiania sarà abitata dal proprietario o dipendente dell'azienda.

12. In coerenza con il vigente P.S. nelle aree produttive ricadenti all'interno delle ex zone D1 del P.R.G. previgente le funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita sono limitate ad una percentuale massima del 20% della capacità edificatoria previgente. Tale percentuale del 20% potrà includere anche altre funzioni quali servizi alla produzione (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi coperti). I cambi di destinazione d'uso da artigianale o industriale a commerciali relative a medie strutture di vendita dovranno comunque essere condizionati alla tutela delle prestazioni della viabilità di accesso e distribuzione e al raggiungimento di adeguate dotazioni infrastrutturali e di standards, anche nel rispetto di quanto disposto dalle leggi e regolamenti di settore in materia.
13. Sono ammessi gli interventi pertinenziali nella misura massima non superiore al 20% del volume (V) esistente.
14. Per gli edifici di classe 4 e 6 sono ammesse le addizioni di cui all'art.16 nella misura del 20% del volume V esistente. Sono altresì ammessi gli interventi di sostituzione edilizia per i soli edifici ricadente in classe 6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III e al Titolo X, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 7, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo V in

funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati:

- i. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 7 lett. a);
 - j. incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);
 - k. realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
 - l. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
 - m. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
 - n. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
 - o. realizzazione di volumi tecnici interrati;
 - p. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
15. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscano alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
16. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:
- f. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq. ~~200~~ 100 (Istanza 18);
 - g. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 6 sono dovute;
 - h. in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
 - i. sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
 - j. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7.
17. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e/o commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 5 delle presenti norme:
- Rapporto di copertura: 50% Rc max
- Altezza massima: Hmax ml 10,00
18. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Art. 47 bis Tessuti produttivi o commerciali di completamento

13. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali e/o commerciali, suscettibili di ulteriore completamento, comprensivi degli ambiti di

potenziamento del sistema produttivo per i quali l'art. 69 dello strumento della pianificazione prescrive il mantenimento degli indici e parametri del previgente PRG. Sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici in scala 1:5.000/1:2.000. Assume inoltre valore di quadro conoscitivo del R.U. l'indagine condotta dalla Consulta interprofessionale della Valtiberina Toscana in collaborazione con le associazioni di categoria nell'area industriale Alto Tevere finalizzati alla realizzazione di interventi di adeguamento infrastrutturale (adeguata dotazione delle reti tecnologiche, adeguamento dei servizi, promozione del ricorso a fonti rinnovabili di energia).

14. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo V in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dal Piano strutturale, nonché dalle norme di cui al Titolo III, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite dal precedente art. 4:
 - e. pubblici esercizi
 - f. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
 - g. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso; commerciale relativo ad esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita di cui all'art. 21 bis della L.R. 28/2005;
 - h. direzionale e terziario tra cui servizi alle attività produttive eventualmente strutturati all'interno di un polo tecnologico.

2.bis Per ogni attività artigianale o industriale che occupi edifici con SUL superiore a 2000 mq è ammessa la possibilità di destinare parte della S.U.L. consentita ad abitazione per la guardiania a servizio dell'attività insediata. Tale abitazione non potrà costituire unità immobiliare autonoma e dovrà avere SUL massima di 80 mq.. È inoltre prescritto che tra l'edificio sede dell'attività produttiva in senso stretto e l'abitazione di guardiania venga costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese e cura del richiedente. Il vincolo pertinenziale deve precisare che l'abitazione di guardiania realizzata ai sensi del presente comma non può essere ceduta separatamente dagli spazi occupati dall'attività produttiva alla quale è legata da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli. Il prelievo di SUL per l'abitazione di guardiania è riferito alle quantità ammesse per la funzione produttiva. L'istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredata da atto d'obbligo con cui il proponente si impegna a definire il vincolo pertinenziale sopra descritto, a rispettare il divieto di cessione separata connesso e a garantire che l'abitazione di guardiania sarà abitata dal proprietario o dipendente dell'azienda.

15. In coerenza con il vigente P.S. nelle aree produttive ricadenti all'interno delle ex zone D1 del P.R.G. previgente le funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita sono limitate ad una percentuale massima del 20% della capacità edificatoria previgente. Tale percentuale del 20% potrà includere anche altre funzioni quali servizi alla produzione (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi coperti). I cambi di destinazione d'uso da artigianale o industriale a commerciali relative a medie strutture di vendita dovranno comunque essere condizionati alla tutela delle prestazioni della viabilità di accesso e distribuzione e al raggiungimento di adeguate dotazioni infrastrutturali e di standards, anche nel rispetto di quanto disposto dalle leggi e regolamenti di settore in materia.
16. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III e al Titolo X, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 6, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo V in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati:
 - i. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 10, lett. a);
 - j. incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);
 - k. realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
 - l. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
 - m. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;

- n. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
 - o. realizzazione di volumi tecnici interrati;
 - p. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
17. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscano alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
18. Nei tessuti produttivi o commerciali di completamento è consentito, attraverso gli interventi di cui al successivo comma 8, l'utilizzo dei seguenti indici:
- Tessuti di completamento D1
- If = 3 mc/mq
Rc = 60%
Hmax = 12 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.
Ds = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada
De = 10 ml.
- All'interno delle zone D.1 nella zona industriale Alto Tevere e in un'area compresa tra via della Reglia dei Mulini e via Malpasso è inoltre individuato un comparto D.1.1 per il quale è previsto che gli interventi edilizi ivi ammessi, con i parametri e le modalità sopra indicati per le zone D.1, siano condizionati alla cessione al Comune della parte di proprietà della strada ricadente nel medesimo comparto in cui è previsto anche un uso a pista ciclabile che si connette alla pista individuata in corrispondenza della strada che fiancheggia la Reglia dei Mulini.
- Per il comparto D1.1 (la cui fattibilità è normata mediante abaco nel R.U.) nella fase di futura edificazione è da rispettare la seguente prescrizione: dovrà essere estesa la verifica idraulica della Reglia dei Mulini, effettuata in sede di R.U. (che ad oggi si ferma circa 200 m a ovest della zona ricadente nella sottozona D1.1.¹
- Tessuti di completamento D2
- It = 3 mc/mq
Rc = 60%
Hmax = 12 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.
Ds = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada
De = 10 ml.
- Tessuti di completamento D2*
- If = 0,5 mc/mq
Rc = 60%
Hmax = 10 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.
Ds = 6 ml.
De = 10 ml.
Tramite Progetto unitario convenzionato
- Tessuti di completamento D3
- If = 4 mc/mq
Rc = 60%
Hmax = 16 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.
Hmax = 37 ml per volumi tecnici relativi alla produzione
Ds = 5 ml.

¹ Recepimento del parere del Genio Civile espresso con nota pervenuta al Comune in data 30/08/2017 prot. 15084

De = 10 ml.

L'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto del Piano di utilizzazione dell'area approvato dall'Amministrazione Comunale.

Tessuti di completamento D4

It = 3 mc/mq

Rc= 60%

Hmax = 9 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

Ds = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada

De = 10 ml.

Tessuti di completamento D5

It = 2,5 mc/mq (indice di fabbricabilità territoriale)

Rc= 50%

Hmax = 10 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

Ds = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada

De = 10 ml.

19. Al fine della individuazione delle capacità edificatorie del lotto urbanistico di riferimento, quale individuato dal regolamento 64/R/2013, le consistenze legittime esistenti devono essere detratte dalle quantità conseguenti all'indice di cui al precedente comma 6.
20. Le quantità di cui al precedente comma 6 sono realizzabili attraverso interventi di addizione, sostituzione e nuova edificazione.
21. Ove dalla detrazione delle consistenze esistenti sul lotto, ai sensi del precedente comma 7, non residui alcuna capacità edificatoria, il patrimonio edilizio esistente potrà beneficiare degli interventi di addizione di cui all'art. 16 e pertinenziali di cui all'art. 17 delle presenti norme.
22. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:
 - d. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq. ~~200~~ 100 (istanza 18);
 - e. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 6 sono dovute:
 - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
 - sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
 - f. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7.
23. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e/o commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 7 delle presenti norme:

Rapporto di copertura: in base alle singole tipologie

Altezza massima: Hmax ml 10,00
24. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

[...]

Art. 62 - Aree "TR" / Trasformazione degli assetti insediativi

12. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il Regolamento urbanistico individua all'interno del territorio comunale le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" e "Aree TRpr / trasformazione degli assetti insediativi produttivi" sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo. Sono individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico 04a, 04b, 04c, 04d, 04e su base C.T.R. in scala 1.2.000:

AREE DI TRASFORMAZIONE - TR

TR01 Via Dante Alighieri;

TR02 Villa Nomi;

TR03* San Casciano;

TR04 San Casciano;

TR05 Via Capitini;

TR06 Via della Montagna

TR07** Madonna della Legna 2

TR08** Madonna della Legna 1

TR09 La Valentina

TR10 Via Boccaccio

TR11 Viale Osimo

TR12 Est Fortezza

TR13 Via Campo Sportivo

TR14 Palazzetto

TR15 Truck Center

TR16 Via Saragat

TR17 San Gallo

TR18** San Gallo

TR19 Le Forche

TR21* Via Scarpetti

TR22* Bruci

TR23* Avio Albergo

TR24** Gragnano

TR26 Pocaia

TR27 a Via Alienati

TR27 b Via Alienati

TR28 Via dei Tarlati

TR29 Via Casa Prato

TR30** Il Trebbio

TR31** Aviosuperficie

TR32 Ponte sul Fiume Tevere

TR33 Via Macchiavelli (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

TR35 Gricignano (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

TR36 Gricignano (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

TR37 Montagna

AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA - TRpr

TRpr02** Calabresi

TRpr03** Senese – Buitoni

TRpr04 Ex-Buitoni

TRpr 06 Palazzolo

TRpr07** Ciapanella

TRpr08* Calabresi

TRpr09 Via Senese aretina (già approvata nel I stralcio di R.U. e confermata)

13. Oltre a quanto previsto dai precedenti articoli 9, 10, 11 e 12 la disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita, da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale' il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato 10. Valgono inoltre le disposizioni generali di cui ai successivi commi.
14. Le schede normative e di indirizzo progettuale contengono l'indicazione delle quantità massime consentite per ogni ambito di trasformazione in relazione alle diverse funzioni ammesse. Ove l'ambito interessi aree sulle quali sono presenti manufatti dei quali è prescritta - ai fini dell'attuazione dell'intervento - la previa demolizione, le relative quantità sono già state computate nel dimensionamento massimo previsto dalla scheda.
15. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm./ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere consegue ad approfondita analisi dei diversi ambiti di trasformazione ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento.
16. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al comma precedente è condizione per l'approvazione del Piano attuativo (o del Progetto unitario). In sede di progettazione esecutiva le previsioni grafiche contenute nelle specifiche schede potranno subire variazioni di dettaglio, non sostanziali, senza costituire variante al Regolamento urbanistico.
17. Fermo l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico quale condizione per l'approvazione del Piano attuativo (o del Progetto unitario), il medesimo PA potrà prevedere la possibilità di attuazione dell'ambito di trasformazione attraverso articolazione temporale in diverse UMI.
18. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano attuativo (o dal Progetto unitario), ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:
 - disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato negli elaborati grafici della disciplina;
 - individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione del Piano attuativo o del Progetto unitario, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scampo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
 - stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.
19. Le unità immobiliari abitative in nuovi edifici a destinazione residenziale dovranno rispettare il dimensionamento di cui all'art. 50 comma 9.
20. Le aree TR* si riferiscono ad interventi di nuova edificazione con dimensionamenti:
 - derivanti dalle valutazioni di compatibilità paesaggistica del P.S. rispetto al P.T.C. che hanno comportato la definizione di specifiche potenzialità edificatorie massime confermate come capacità edificatorie dal R.U.;

proposti in sede di “contributi” alla redazione del Regolamento Urbanistico o già in precedenza e ritenuti accoglibili dall’Amministrazione.

21. Le aree TR**e TRpr** si riferiscono ad aree ricomprese in Strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico di cui vengono recepite in toto le previsioni.

10 bis Per ogni attività artigianale o industriale che occupi edifici con SUL superiore a 2000 mq è ammessa la possibilità di destinare parte della S.U.L. consentita ad abitazione per la guardiania a servizio dell’ attività insediata. Tale abitazione non potrà costituire unità immobiliare autonoma e dovrà avere SUL massima di 80 mq.. È inoltre prescritto che tra l’edificio sede dell’attività produttiva in senso stretto e l’abitazione di guardiania venga costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese e cura del richiedente. Il vincolo pertinenziale deve precisare che l’abitazione di guardiania realizzata ai sensi del presente comma non può essere ceduta separatamente dagli spazi occupati dall’attività produttiva alla quale è legata da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli. Il prelievo di SUL per l’abitazione di guardiania è riferito alle quantità ammesse per la funzione produttiva. L’istanza per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredata da atto d’obbligo con cui il proponente si impegna a definire il vincolo pertinenziale sopra descritto, a rispettare il divieto di cessione separata connesso e a garantire che l’abitazione di guardiania sarà abitata dal proprietario o dipendente dell’azienda (Istanza 06).

22. Alle aree di cui al presente articolo si applicano inoltre le disposizioni di cui al successivo Titolo XV relativo alla disciplina della perequazione urbanistica.