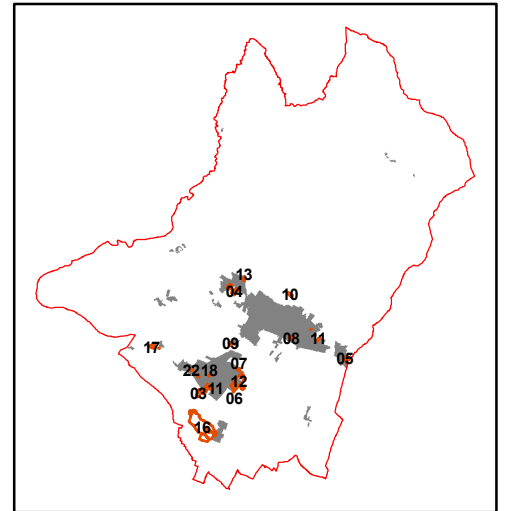


Variante semplificata n. 8.BIS al R.U.

Variante ad aree
con destinazione
prevalentemente produttiva -
NTA: STATO ATTUALE E MODIFICATO



ELAB. 3

ADOZIONE con D.C.C. n. 37 del 09/04/2018
APPROVAZIONE PARZIALE con D.C.C. n. 92 del 26/07/2018



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 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.

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 guardiana 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 guardiana 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 guardiana 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 guardiana 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 guardiana sarà abitata dal proprietario o dipendente dell'azienda¹.

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

¹ Comma inserito con la Variante semplificata n. 08 al R.U. approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017

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 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 Mulini².*
- 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.

² Integrazione inserita con la Variante semplificata n. 08 al R.U. approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017

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. 100³;
 - 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;

³ Modifica inserita con la Variante semplificata n. 08 al R.U. approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017

- 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. 48 Verde privato vincolato

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "Verde privato vincolato":
- le aree prevalentemente inedificate, comprendenti o afferenti ad edifici, anche storici, o tessuti di cui al Capo II del presente titolo IV,
 - le porzioni delle aree urbane adiacenti o limitrofe a nuclei o insediamenti che compongono con essi insiemi organici di particolare pregio, anche dal punto di vista storico-culturale o paesaggistico.
2. Le aree di del sistema del verde di pregio storico e/o ambientale di corredo al centro storico del capoluogo, individuate anche come "Verde privato vincolato" negli elaborati 04 della disciplina del territorio urbanizzato del R.U., sono ricondotte alla fattispecie del "verde di rispetto ambientale e paesaggistico" di cui al precedente articolo 34 e rappresentate con apposita campitura negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS, in scala 1:10.000 e 1:2.000. Nelle schede delle ville di cui agli elaborati 6h allegati al presente Regolamento urbanistico sono individuate in modo puntuale le sistemazioni esterne di pregio di pertinenza di tali edifici la cui disciplina è quella definita al presente articolo nei casi in cui le aree di pertinenza di talune ville siano identificate anche come Verde privato vincolato" negli elaborati 04 della disciplina del territorio urbanizzato del R.U..
3. Le aree classificate come "Verde privato vincolato" costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono alla struttura della Rete Ecologica Comunale divenendone elementi fondamentali di penetrante urbana. Nelle aree di cui al presente articolo valgono in generale le disposizioni di cui ai precedenti articoli 33, 34, 40, 41 integrate da quelle del presente articolo e dai criteri di intervento di cui al paragrafo 6 dell'Allegato A alle presenti norme. Per tali aree sono in generale prescritti la conservazione o il restauro della sistemazione a verde (arredo arboreo, arbustivo di pregio, pavimentazioni e muri di sostegno verso strada), senza possibilità di alcun intervento edilizio ad eccezione di quelli derivanti dalle categorie di intervento connesse alla classe degli edifici di riferimento, fatti salvi i manufatti di arredo dei giardini (fontane, gazebo, pergolati, etc.), che non impermeabilizzino una superficie maggiore del 5% del resede. Per il sistema del verde sugli spalti delle mura, oltre alle disposizioni di tutela citate, sono da perseguire iniziative e progetti volti alla creazione di spazi pubblici o aperti al pubblico (quali il progetto legato alla nuova sede del Museo della Resistenza o la previsione di orti sociali e verde pubblico sugli spalti ed il bastione sudovest di cui alla tavola del presente R.U. o il progetto sul "Campaccio" compreso nel programma "Contratto di Quartiere II").
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita.

[...]

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

TRpr10 – Ciapanella

TRpr11 – Palazzuolo

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 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.
 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 scampo 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.
- 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).⁴

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.

⁴ Comma inserito con la Variante semplificata n. 08 al R.U. approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017

N.T.A. - STATO MODIFICATO

[...]

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 finalizzata 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:
 - 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'azienda⁵.

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:
 - i. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 10, lett. a);

⁵ Comma inserito con la Variante semplificata n. 08 al R.U. approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017

- 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.
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 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 Mulini⁶.

Nei tessuti di completamento D1 ancora non saturi i progetti allegati alle istanze per la realizzazione degli interventi di completamento edilizio dovranno contenere anche idonee previsioni di piantumazione di alberi ed arbusti di essenze autoctone con funzione di schermatura visiva ed antinquinamento nelle contigue aree individuate come "Verde privato vincolato di valore ambientale" di cui al successivo articolo 48. Tali piantumazioni e sistemazioni del verde, da considerare quali misure di mitigazione dei potenziali impatti derivanti dagli interventi di completamento nelle sottozone D1, devono essere realizzate contemporaneamente a quelli edilizi.

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.

Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

Nei tessuti di completamento D1* ancora non saturi i progetti allegati alle istanze per la realizzazione degli interventi di completamento edilizio dovranno contenere anche idonee previsioni di piantumazione di alberi ed arbusti di essenze autoctone con funzione di schermatura visiva ed antinquinamento nelle

⁶ Integrazione inserita con la Variante semplificata n. 08 al R.U. approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017

contigue aree individuate come “Verde privato vincolato di valore ambientale” di cui al successivo articolo 48. Tali piantumazioni e sistemazioni del verde, da considerare quali misure di mitigazione dei potenziali impatti derivanti dagli interventi di completamento nelle sottozone D1, devono essere realizzate contemporaneamente a quelli edilizi.

Tessuti di completamento D2

$I_t = 3 \text{ mc/mq}$

$R_c = 60\%$

$H_{max} = 12 \text{ ml}$ salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

$D_s = 5 \text{ ml.}$ o secondo opportunità di allineamento fronte strada

$D_e = 10 \text{ ml.}$

~~Tessuti di completamento D2*~~

~~$I_f = 0,5 \text{ mc/mq}$~~

~~$R_c = 60\%$~~

~~$H_{max} = 10 \text{ ml}$ salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.~~

~~$D_s = 6 \text{ ml.}$~~

~~$D_e = 10 \text{ ml.}$~~

~~Tramite Progetto unitario convenzionato~~

Tessuti di completamento D3

$I_f = 4 \text{ mc/mq}$

$R_c = 60\%$

$H_{max} = 16 \text{ ml}$ salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

$H_{max} = 37 \text{ ml}$ per volumi tecnici relativi alla produzione

$D_s = 5 \text{ ml.}$

$D_e = 10 \text{ ml.}$

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

Tessuti di completamento D4

$I_t = 3 \text{ mc/mq}$

$R_c = 60\%$

$H_{max} = 9 \text{ ml}$ salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

$D_s = 5 \text{ ml.}$ o secondo opportunità di allineamento fronte strada

$D_e = 10 \text{ ml.}$

Tessuti di completamento D5

$I_t = 2,5 \text{ mc/mq}$ (indice di fabbricabilità territoriale)

$R_c = 50\%$

$H_{max} = 10 \text{ ml}$ salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

$D_s = 5 \text{ ml.}$ o secondo opportunità di allineamento fronte strada

$D_e = 10 \text{ ml.}$

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:
- 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. 100⁷;
 - 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.
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. 48 Verde privato vincolato e verde privato vincolato di valore ambientale

5. Sono ricomprese sotto la denominazione di "Verde privato vincolato":
- c. le aree prevalentemente inedificate, comprendenti o afferenti ad edifici, anche storici, o tessuti di cui al Capo II del presente titolo IV,
 - d. le porzioni delle aree urbane adiacenti o limitrofe a nuclei o insediamenti che compongono con essi insiemi organici di particolare pregio, anche dal punto di vista storico-culturale o paesaggistico.
6. Le aree di del sistema del verde di pregio storico e/o ambientale di corredo al centro storico del capoluogo, individuate anche come "Verde privato vincolato" negli elaborati 04 delle disciplina del territorio urbanizzato del R.U., sono ricondotte alla fattispecie del "verde di rispetto ambientale e paesaggistico" di cui al precedente articolo 34 e rappresentate con apposita campitura negli elaborati 01aN, 01aS, 01aCS, in scala 1:10.000 e 1:2.000. Nelle schede delle ville di cui agli elaborati 6h allegati al presente Regolamento urbanistico sono individuate in modo puntuale le sistemazioni esterne di pregio di pertinenza di tali edifici la cui disciplina è quella definita al presente articolo nei casi in cui le aree di pertinenza di talune ville siano identificate anche come Verde privato vincolato" negli elaborati 04 delle disciplina del territorio urbanizzato del R.U..
7. Le aree classificate come "Verde privato vincolato" e come "Verde privato vincolato di valore ambientale" (**Vamb**) costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono alla struttura della Rete Ecologica Comunale divenendone elementi fondamentali di penetrante urbana. Nelle aree di cui al presente articolo valgono in generale le disposizioni di cui ai precedenti articoli 33, 34, 40, 41 integrate da quelle del presente articolo e dai criteri di intervento di cui al paragrafo 6 dell'Allegato A alle presenti norme. Per tali aree sono in generale prescritti la conservazione o il restauro della sistemazione a verde (arredo arboreo, arbustivo di pregio, pavimentazioni e muri di sostegno verso strada), senza possibilità di alcun intervento edilizio ad eccezione di quelli derivanti dalle categorie di intervento connesse alla classe degli edifici di riferimento, fatti salvi i manufatti di arredo dei giardini (fontane, gazebo, pergolati, etc.), che non impermeabilizzino una superficie maggiore del 5% del resede. Per il sistema del verde sugli spalti delle mura, oltre alle disposizioni di tutela citate, sono da perseguire iniziative e progetti volti alla creazione di spazi pubblici

⁷ Modifica inserita con la Variante semplificata n. 08 al R.U. approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017

o aperti al pubblico (quali il progetto legato alla nuova sede del Museo della Resistenza o la previsione di orti sociali e verde pubblico sugli spalti ed il bastione sudovest di cui alla tavola del presente R.U. o il progetto sul "Campaccio" compreso nel programma "Contratto di Quartiere II").

8. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita.
9. Le aree a **"Verde privato vincolato di valore ambientale" (Vamb)** sono aree con la funzione prioritaria di compensare e costituire elementi di filtro, di barriera e di schermatura di contesti produttivi o di infrastrutture verso gli insediamenti residenziali o le aree agricole. Tali aree dovranno costituire elementi di potenziamento dei caratteri di naturalità delle aree urbanizzate. All'interno di tali ambiti si dovrà prevedere la compresenza di più materiali verdi quali barriere vegetali, ad impianto irregolare con funzioni di mascheramento, arredo e ridefinizione dei margini edificati, antinquinamento. La composizione delle specie arboree e arbustive dovrà garantire l'uso di essenze molto resistenti alle emissioni inquinanti (atmosferiche e sonore) in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumore; molto dense ed alte per schermature da impatto visivo; tali soluzioni saranno scelte sulla base dei diversi contesti a confine con tali ambiti. In tali aree è ammessa la realizzazione di sistemazioni a terra permeabili, a prato o con ghiaia, che non potranno essere adibite a stoccaggio di materiale derivante o utilizzato per le attività produttive, con l'obbligo di prevedere una fascia della profondità di almeno 10 metri lungo il confine verso le aree residenziali da piantumare con essenze arbustive e arboree da disporre in modo da realizzare una cortina vegetale fitta, continua e sempreverde.

[...]

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
TRpr10 – Ciapanella
TRpr11 – Palazuolo

TRpr12.a – Molino del Tevere

TRpr12.b – Molino del Tevere

TRpr13 – Ca' di Fico

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 alle realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico quale preconditione 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 scemputo 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).⁸*
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.

⁸ Comma inserito con la Variante semplificata n. 08 al R.U. approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017