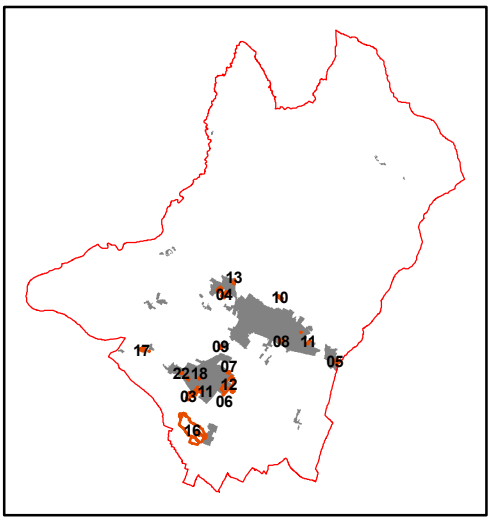
Variante semplificata n. 8.TER/c al R.U.



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

ELAB. 4

ADOZIONE con D.C.C. n. del

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 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 [1].

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:

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

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 interrate, 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 Mulini[2].

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 alvo 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

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

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. *100* [3];
    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.

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

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":
    a. le aree prevalentemente inedificate, comprendenti o afferenti ad edifici, anche storici, o tessuti di cui al Capo II del presente titolo IV,
    b. 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 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..
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.

[…]

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 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:

    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 [4].

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);

[4] 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 interrate, 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 Mulini[5].

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.[6]

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.[7]

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.

[5] Integrazione inserita con la Variante semplificata n. 08 al R.U. approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017.
[6] Recepimento del parere del Genio Civile espresso con nota pervenuta al Comune in data 30/08/2017 prot. 15084.
[7] Integrazione inserita con la Variante semplificata n. 08.BIS al R.U. approvata con D.C.C. n. 92 del 26/07/2018

Ds = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada
De = 10 ml.

Tessuti di completamento D2* - Area per recupero dei rifiuti pericolosi e non pericolosi e impianto di demolizione autoveicoli
If = ~~0,5 mc/mq~~ 3 mc/mq.
Rc= ~~60%~~ 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 = 6 ml.~~ Distanza minima dal ciglio sud-ovest della strada Tiberina 3 bis: 40 metri per edifici in cui vengono svolti attività di stoccaggio e di lavorazione rifiuti; 30 metri per palazzina uffici e servizi aperti al pubblico; Distanza minima dalle altre strade esistenti: 10 mt.;
De = 10 ml.
Dc = 5 metri
Modalità di attuazione: ~~Tramite~~ Progetto unitario convenzionato o soggetto ad atto d'obbligo

Gli interventi edificatori sono condizionati al rispetto delle seguenti prescrizioni particolari che sono dettate anche nel rispetto del Decreto regionale n. 11712 del 17/07/2018 di conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA di competenza regionale:

a. il progetto unitario dovrà contenere uno studio sui flussi di traffico generati dalle attività esistenti e di nuova previsione sulla base del quale dovrà essere prevista una congrua sistemazione degli accessi dei mezzi in ingresso e uscita che tenga conto anche delle caratteristiche attuali delle infrastrutture stradali esterne interessate e della tipologia del traffico generato dal potenziamento dell'attività di trattamento recupero dei rifiuti pericolosi e non pericolosi; in merito a tale studio e proposta di sistemazione degli accessi dovranno essere preventivamente acquisiti i pareri favorevoli del Servizio Lavori Pubblici e dei Vigili Urbani. Le opere da realizzare eventualmente suggerite da tali servizi per garantire i necessari requisiti di sicurezza stradale, anche se incidenti su sedime stradale pubblico, saranno a carico del proponente gli interventi edilizi all'interno della zona D2*;
b. Per ciò che riguarda le aree a verde e parcheggi pubblici dovrà essere reperita la quota di standards pubblici di cui al DM 1444/68 per le aree produttive (ovvero il 10% della superficie della zona D2* individuata); tale quota potrà eventualmente essere monetizzata con le modalità previste nel "Regolamento per la monetizzazione delle aree a cessione nelle aree TR e TRpr" approvato con D.C.C. n. 91 del 26/07/2018. Saranno invece completamente realizzati e non potranno essere oggetto di monetizzazione gli spazi a parcheggio per la sosta stanziale di cui all'art. 6 delle N.T.A. del R.U. e nel caso di eventuale inserimento di destinazioni commerciali, quelli di relazione connessi a tale destinazione;
c. dovrà essere ceduta al Comune una fascia della profondità di 4 metri dal confine con la strada Tiberina nord della zona D2* per tutta la sua larghezza al fine di poter usufruire di spazi per la futura realizzazione di una pista ciclopedonale quale compensazione socio-economica per la realizzazione degli interventi edilizi di ampliamento e potenziamento delle attività;
d. al fine di rispettare la prescrizione regionale che dispone che la superficie coperta da nuovi edifici sia essere il più possibile spostata verso nord e quindi distanziata maggiormente dalla strada de "I Laudi" e dagli edifici abitativi esistenti lungo tale viabilità, a sud –ovest della zona D2*, è stata individuata un'area a "Verde privato vincolato di valore ambientale" per la quale valgono le disposizioni di cui al successivo art. 48;
e. i progetti allegati alle istanze per la realizzazione degli interventi di completamento edilizio dovranno contenere 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 oltre che, in forma di filari di essenze arboree e/o arbustive autoctone, lungo i lati nord-ovest e sud-est dell'area occupata dall'impianto. Tali piantumazioni e sistemazioni del verde, da considerare quali misure di mitigazione dei potenziali impatti derivanti dagli interventi di completamento nelle sottozone D2*, devono essere realizzate prima degli interventi edilizi, e, in particolare verso sud e ovest, ovvero verso gli edifici residenziali più vicini e le zone agricole sottostanti.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

f. Si dovrà prevedere l'allaccio alla rete fognaria esistente o, se non presente tale rete, la preventiva realizzazione della rete fognaria; nei casi in cui l'allacciamento o la realizzazione delle nuova rete non fosse possibile e/o economicamente sostenibile, si potrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento

dei reflui compatibili con le caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica nonché della sensibilità degli acquiferi nell'area di interesse;

g. il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato dirigendo le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno, o in cisterne interrate;

h. dovranno essere previsti sistemi che garantiscano il risparmio idrico quali la realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane;

i. dovranno essere messe in atto misure che garantiscano il massimo risparmio energetico; a tal fine si prescrive per l'area in questione che la quota obbligatoria prevista dal Dlgs. 28/2011 (Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti)[8] venga incrementata almeno del 5%;

j. la realizzazione di parcheggi e spazi pubblici e privati esterni agli edifici sia attuata con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo, evitando comunque fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi natura e di qualsiasi provenienza.

k. Sono inoltre da recepire le ulteriori prescrizioni derivanti dal procedimento di AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale) da acquisire prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per gli interventi di incremento delle superfici e volumetrie edilizie esistenti.

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] Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:
a) il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
b) il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
c) il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.

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. *100* [9];

    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*[10]

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"***[11] ***(Vamb)*** costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono

[9] Modifica inserita con la Variante semplificata n. 08 al R.U. approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017
[10] Modifica inserita con la Variante semplificata n. 08 al R.U. approvata con D.C.C. n. 92 del 26/07/2018
[11] Modifica inserita con la Variante semplificata n. 08 al R.U. approvata con D.C.C. n. 92 del 26/07/2018

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").

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.*[12]

[…]

[12] Modifica inserita con la Variante semplificata n. 08 al R.U. approvata con D.C.C. n. 92 del 26/07/2018