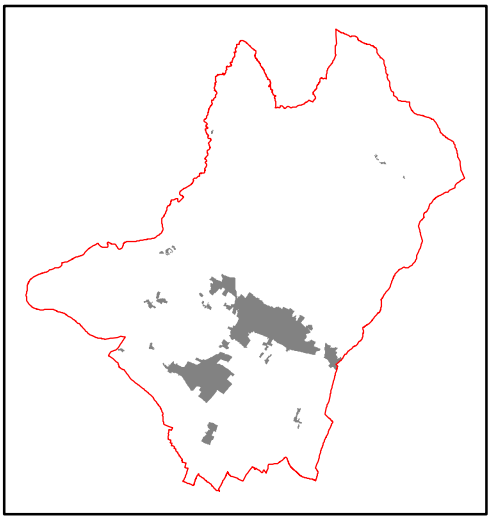
Variante semplificata n. 11.d al R.U.

Variante per modifiche alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente residenziale - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE- Stato attuale e modificato



ELAB. 4

ADOZIONE con D.C.C. n. 73 del 24/07/2019
ENTRATA IN VIGORE in data 02/10/2019

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 REDAZIONE VARIANTE:
Arch.Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

N.T.A. – STATO ATTUALE

[…]

Art. 124. Parametri perequativi per le aree TR

1. Nelle aree TR le quantità di superficie utile lorda (SUL) realizzabili discendono dall'applicazione degli indici perequativi riportati nella seguente tabella:

   Ambiti interni al territorio urbanizzato

Residenziale	0,30 mq/mq;
in presenza di pendenze del suolo >al 10%	0,20 mq/mq
Produttivo e commerciale	0,40 mq/mq

   Ambiti periurbani

Residenziale	0,20 mq/mq
in presenza di pendenze del suolo >al 10%	0,20 mq/mq
Produttivo e commerciale	0,40 mq/mq

2. La SUL che l'indice perequativo individua si riferisce a destinazioni diversificate, stabilite per ciascuna area dal Regolamento Urbanistico.
3. Alle aree soggette a perequazione urbanistica è richiesta la cessione gratuita di porzioni di superficie territoriale in favore del Comune, comprensiva di quelle di sedime delle opere di urbanizzazione primaria, nelle dimensioni minime stabilite dalle presenti norme.

   Le quantità di terreno da cedere sono individuate in misura del:

   50% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 10.000 mq;

   40% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 5.000 mq e < 10.000 mq;

   30% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 2.000 mq e < 5.000 mq;

   20% per aree di trasformazione con superficie territoriale < 2.000 mq.
4. Poiché talune aree di trasformazione, per le loro caratteristiche, non sono ritenute in grado di cedere all'Amministrazione Comunale terreni dal cui uso si possa ricavare un significativo beneficio pubblico, invece della loro cessione è prevista la possibilità di una monetizzazione, ovvero la realizzazione di opere pubbliche a scomputo per importi corrispondenti all'importo della monetizzazione. Le risorse finanziarie derivanti dalle monetizzazioni possono essere utilizzate per realizzare le opere pubbliche previste dal RU in altre aree di trasformazione, o per compensare proprietà cedenti quantità di terreni superiori alle soglie delle percentuali sopra indicate.
5. I parametri finanziari relativi alla monetizzazione sono definiti con delibera del Consiglio Comunale, eventualmente anche differenziati in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle aree.
6. Alle proprietà delle aree di trasformazione cui è richiesta una cessione di aree in misura superiore alle soglie derivanti dalle percentuali sopra indicate, è riconosciuta una compensazione monetaria da definire secondo i medesimi parametri finanziari stabiliti per la monetizzazione delle mancate cessioni. Le compensazioni possono riguardare anche gli oneri di urbanizzazione secondaria.
7. La quantità di terreno da cedere per ciascuna area di trasformazione e le opere richieste per la realizzazione delle operazioni di trasformazione, sono specificate nelle schede norma delle aree di trasformazione.
8. La realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) è prevista nella quota del 15% dell'edificabilità residenziale per le aree di trasformazione che esprimono una SUL residenziale superiore a 1. 500 mq.

9. La quota di ERS destinata alla vendita a prezzo convenzionato o alla locazione a canone calmierato con patto di futura vendita è realizzata, in tutto o in parte, nelle aree che restano di proprietà privata.

10. La altre forme di ERS sono localizzate nelle aree cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.

11. Con successivo atto il Comune determina la ripartizione delle capacità edificatorie di ERS fra le diverse forme, unitamente ai prezzi convenzionati e ai canoni calmierati.

12. Le presenti norme prescrivono la demolizione senza o con parziale ricostruzione o con limiti alla possibilità di riuso in loco delle consistenze edilizie nei seguenti casi:

delocalizzazione di manufatti presenti nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico di cui all'art. 28, comma 14 e art. 78, comma 7;

ristrutturazione edilzia ricostruttiva con cambio d'uso di cui all'art. 101, comma 10, lettera d), e comma 13 lettera d) e all'art. 102, comma 2;

interventi previsti nell'area RQ 23 – Villa di Gricignano.

Detto trasferimento totale o parziale delle S.U.L. esistenti è ammesso in aree di trasformazione TR o TRpr, con esclusione di quelle ricadenti in aree di tutela paesistica e nel vincolo paesaggistico di cui al DM 12/11/1962, e si realizza secondo i seguenti parametri:

maggiorazione della sul fino a 0,40 mq/mq in presenza di una Sul generata pari a 0,30 mq/mq;

maggiorazione della sul fino a 0,30 mq/mq in presenza di una Sul generata pari a 0,20 mq/mq;

maggiorazione della sul fino a 0,50 mq/mq in presenza di una Sul generata (TRpr) pari a 0,40 mq/mq;

attribuzione al comparto ospitante di una premialità pari al 20% della sul ospitata.

13. Per le aree industriali e artigianali, è richiesta la realizzazione dei "criteri minimi" dello standard Apea (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) in conformità alle disposizioni contenute nelle seguenti normative regionali:

L.R. 1 dicembre 1998 n. 87 (art. 18): "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di artigianato, industria, fiere e mercati, commercio, turismo, sport, internazionalizzazione delle imprese e camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, conferiti alla Regione dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112";

Deliberazione C.R. 21 settembre 2004 n. 109 (Punto 2): "Piano d'indirizzo per le montagne toscane 2004-2006";

Deliberazione G.R. 15 novembre 2004 n. 1130 (Allegato 1): "L.R. n. 35/2000, art. 3, lettera e) – "Disciplina degli interventi regionali in materia di attività produttive" - definizione dei criteri di selezione e valutazione per la concessione dei contributi per "Interventi a favore della realizzazione di aree artigianali ed industriali";

Delibera Presidente G.R. 2 dicembre 2009 n. 74/R: "Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) in attuazione dell' articolo 18 della legge regionale 10 dicembre 1998, n. 87";

Delibera GR 1245/2009: prestazioni che devono essere assicurate dalle Apea (allegato 3).

N.T.A. - STATO MODIFICATO

(le modifiche sono riportate con testo in rosso)

[…]

Art. 124. Parametri perequativi per le aree TR

14. Nelle aree TR le quantità di superficie utile lorda (SUL) realizzabili discendono dall'applicazione degli indici perequativi riportati nella seguente tabella:

<u>Ambiti interni al territorio urbanizzato</u>	
Residenziale	0,30 mq/mq;
in presenza di pendenze del suolo >al 10%	0,20 mq/mq
Produttivo e commerciale	0,40 mq/mq
<u>Ambiti periurbani</u>	
Residenziale	0,20 mq/mq
in presenza di pendenze del suolo >al 10%	0,20 mq/mq
Produttivo e commerciale	0,40 mq/mq

15. La SUL che l'indice perequativo individua si riferisce a destinazioni diversificate, stabilite per ciascuna area dal Regolamento Urbanistico.

16. Alle aree soggette a perequazione urbanistica è richiesta la cessione gratuita di porzioni di superficie territoriale in favore del Comune, comprensiva di quelle di sedime delle opere di urbanizzazione primaria, nelle dimensioni minime stabilite dalle presenti norme.

    Le quantità di terreno da cedere sono individuate in misura del:

    50% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 10.000 mq; per le aree TR in cui la scheda normativa prevede un indice di utilizzazione territoriale di 0,30 mq/mq e con superficie territoriale > 10.000 mq. sarà ammessa la cessione gratuita massima del 40% a condizione che si utilizzi un indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,25 mq/mq, rimanendo comunque obbligatoria la cessione degli standard dovuti ai sensi dell'art. 58 delle presenti NTA (modifica in recepimento della istanza n. 06); per le aree TR in cui la scheda normativa prevede un indice di utilizzazione territoriale di 0,20 mq/mq e con superficie territoriale > 10.000 mq. sarà ammessa la cessione gratuita massima del 40% a condizione che si utilizzi un indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,17 mq/mq, rimanendo comunque obbligatoria la cessione degli standard dovuti ai sensi dell'art. 58 delle presenti NTA (modifica in recepimento di parte della istanza n. 29);

    40% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 5.000 mq e < 10.000 mq;

    30% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 2.000 mq e < 5.000 mq;

    20% per aree di trasformazione con superficie territoriale < 2.000 mq.

17. Poiché talune aree di trasformazione, per le loro caratteristiche, non sono ritenute in grado di cedere all'Amministrazione Comunale terreni dal cui uso si possa ricavare un significativo beneficio pubblico, invece della loro cessione è prevista la possibilità di una monetizzazione, ovvero la realizzazione di opere pubbliche a scomputo per importi corrispondenti all'importo della monetizzazione. Le risorse finanziarie derivanti dalle monetizzazioni possono essere utilizzate per realizzare le opere pubbliche previste dal RU in altre aree di trasformazione, o per compensare proprietà cedenti quantità di terreni superiori alle soglie delle percentuali sopra indicate.

18. I parametri finanziari relativi alla monetizzazione sono definiti con delibera del Consiglio Comunale, eventualmente anche differenziati in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle aree.

19. Alle proprietà delle aree di trasformazione cui è richiesta una cessione di aree in misura superiore alle soglie derivanti dalle percentuali sopra indicate, è riconosciuta una compensazione monetaria da definire secondo i medesimi parametri finanziari stabiliti per la monetizzazione delle mancate cessioni. Le compensazioni possono riguardare anche gli oneri di urbanizzazione secondaria.

20. La quantità di terreno da cedere per ciascuna area di trasformazione e le opere richieste per la realizzazione delle operazioni di trasformazione, sono specificate nelle schede norma delle aree di trasformazione.

21. La realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) è prevista nella quota del 15% dell'edificabilità residenziale per le aree di trasformazione che esprimono una SUL residenziale superiore a 1. 500 mq.

22. La quota di ERS destinata alla vendita a prezzo convenzionato o alla locazione a canone calmierato con patto di futura vendita è realizzata, in tutto o in parte, nelle aree che restano di proprietà privata.

23. La altre forme di ERS sono localizzate nelle aree cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.

24. Con successivo atto il Comune determina la ripartizione delle capacità edificatorie di ERS fra le diverse forme, unitamente ai prezzi convenzionati e ai canoni calmierati.

25. Le presenti norme prescrivono la demolizione senza o con parziale ricostruzione o con limiti alla possibilità di riuso in loco delle consistenze edilizie nei seguenti casi:

    delocalizzazione di manufatti presenti nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico di cui all'art. 28, comma 14 e art. 78, comma 7;

    ristrutturazione edilzia ricostruttiva con cambio d'uso di cui all'art. 101, comma 10, lettera d), e comma 13 lettera d) e all'art. 102, comma 2;

    interventi previsti nell'area RQ 23 – Villa di Gricignano.

    Detto trasferimento totale o parziale delle S.U.L. esistenti è ammesso in aree di trasformazione TR o TRpr, con esclusione di quelle ricadenti in aree di tutela paesistica e nel vincolo paesaggistico di cui al DM 12/11/1962, e si realizza secondo i seguenti parametri:

    maggiorazione della sul fino a 0,40 mq/mq in presenza di una Sul generata pari a 0,30 mq/mq;

    maggiorazione della sul fino a 0,30 mq/mq in presenza di una Sul generata pari a 0,20 mq/mq;

    maggiorazione della sul fino a 0,50 mq/mq in presenza di una Sul generata (TRpr) pari a 0,40 mq/mq;

    attribuzione al comparto ospitante di una premialità pari al 20% della sul ospitata.

26. Per le aree industriali e artigianali, è richiesta la realizzazione dei "criteri minimi" dello standard Apea (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) in conformità alle disposizioni contenute nelle seguenti normative regionali:

    L.R. 1 dicembre 1998 n. 87 (art. 18): "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di artigianato, industria, fiere e mercati, commercio, turismo, sport, internazionalizzazione delle imprese e camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, conferiti alla Regione dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112";

    Deliberazione C.R. 21 settembre 2004 n. 109 (Punto 2): "Piano d'indirizzo per le montagne toscane 2004-2006";

    Deliberazione G.R. 15 novembre 2004 n. 1130 (Allegato 1): "L.R. n. 35/2000, art. 3, lettera e) – "Disciplina degli interventi regionali in materia di attività produttive" - definizione dei criteri di selezione e valutazione per la concessione dei contributi per "Interventi a favore della realizzazione di aree artigianali ed industriali";

    Delibera Presidente G.R. 2 dicembre 2009 n. 74/R: "Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) in attuazione dell' articolo 18 della legge regionale 10 dicembre 1998, n. 87";

    Delibera GR 1245/2009: prestazioni che devono essere assicurate dalle Apea (allegato 3).

[…]