

Scheda DISCIPLINA 2015

GUIDA ALLA NUOVA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA 2015

II - La disciplina strategica del Regolamento Urbanistico

- 1. AREE DI TRASFORMAZIONE**
- 2. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI**
- 3. ATTIVAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI**

1. AREE DI TRASFORMAZIONE - generalità

a. Individuazione

Il Regolamento Urbanistico (RU) individua le aree di trasformazione ovvero quelle situazioni che per le loro condizioni sono sottoposte a interventi strategici di rigenerazione. Esse si articolano nelle seguenti 4 tipologie individuate puntualmente nella tavola “Disciplina del suolo e degli insediamenti” del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000:

- **AT** aree di trasformazione costituite da edifici aventi $SUL > 2.000$ mq che attraverso interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione o ristrutturazione urbanistica mutano la destinazione d’uso originaria e/o la configurazione;
- **ATt** aree di trasformazione per trasferimento, che individuano situazioni di degrado costituite da edifici dismessi per la cui condizione è da privilegiare il trasferimento della SUL;
- **ATa** aree di trasformazione per atterraggio, che individuano situazioni in aree già urbanizzate in grado di accogliere SUL in trasferimento;
- **ATs** aree di trasformazione per spazi, servizi pubblici e infrastrutture per la mobilità di previsione

La disciplina delle trasformazioni, nelle diverse tipologie e modalità di attuazione, è definita dagli artt. 16, 17 e 77 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU ed è dettagliata per ogni singola area tramite schede norma (Parte 5);

b. Schede norma

Le aree di trasformazione sono dotate di scheda norma contenente i dati della trasformazione e la specifica disciplina da applicare a tali aree:

- SUL esistente stimata /SUL di progetto oggetto di trasformazione/trasferimento/atterraggio;
- Articolazione percentuale delle destinazioni d’uso;
- Modalità d’intervento;
- Parametri/tipi di intervento;
- Prescrizioni specifiche/compensazioni/mitigazioni;
- Fattibilità idraulica, geologica, sismica;
- Elenco particelle catastali (per le ATs);
- Dotazioni e prescrizioni ecologico-ambientali.

Nota bene:

Se nella scheda di trasformazione il RU ha operato una riduzione della SUL di progetto rispetto a quella esistente (es. Manifattura Tabacchi), la SUL di progetto rimane immodificata e costituisce la SUL massima ammissibile.

2. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

a. Validità delle previsioni di trasformazione

Le previsioni di trasformazione hanno validità quinquennale, dopodiché l'Amministrazione Comunale deve operare una ricognizione sullo stato di attuazione per confermare o modificare tali previsioni.

Le schede relative ad edifici privati possono essere soggette a piano attuativo o ad intervento diretto convenzionato, con esclusione delle schede ATs (servizi) che seguono il procedimento di approvazione di un' opera pubblica.

Operatività della disciplina ordinaria su aree di trasformazione - All'interno delle aree di trasformazione si applica disciplina ordinaria del sub-sistema/ambito nei seguenti casi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza mutamento della destinazione d'uso;
- recupero di SUL tramite ottimizzazione e ampliamento una tantum come disciplinato all'art.69, per le sole ATa che prevedono l'ampliamento di attività industriali e artigianali esistenti;
- parti non individuabili cartograficamente, ad esempio porzioni di immobili poste all'interno del perimetro delle aree di trasformazione, ma che non sono oggetto di trasformazione;
- aree e ai manufatti inclusi nell'area di trasformazione ATa 06.08 Lupi di Toscana, in quanto la previsione di trasformazione non è conformativa dei suoli.

b. Dotazioni standard e compensazioni

Gli interventi soggetti a pianificazione attuativa devono contribuire al potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni collettive ed ecologiche nelle superfici minime di cui al DM 1444/1968.

Gli interventi soggetti a intervento edilizio diretto convenzionato devono compensare gli impatti generati dall'incremento/modifica del carico urbanistico in misura pari al 50% della dotazione costituita dalle superfici minime di cui al DM 1444/1968.

Per le modalità di calcolo e reperimento delle dotazioni minime di cui al DM 1444/1968 nei piani attuativi il Comune si è dotato di indirizzi applicativi approvati con DGC n. 93 del 05.05.2011.

Nota bene:

Nell'impossibilità di reperire la dotazione o compensazione richiesta, questa può essere integrata o sostituita dalla realizzazione di

- opere e attrezzature pubbliche,
- servizi di manutenzione urbana straordinaria,
- interventi di riqualificazione/potenziamento delle dotazioni ecologiche.

La mancata cessione totale o parziale delle dotazioni è trasformata in un corrispettivo economico stimato da apposita commissione istituita presso la Direzione Patrimonio del Comune che deve essere impiegato per la realizzazione delle opere indicate nella scheda o in altre opere che l'Amministrazione comunale ritiene più urgenti al momento della redazione della convenzione.

La superficie resa libera dal trasferimento (area ATt) non può essere considerata nel calcolo degli standard minimi da cedere da parte dell'ATa, ma costituisce cessione aggiuntiva.

Le dotazioni pubbliche (standard minimi DM 1444/1968), dovute in caso di pianificazione attuativa e le compensazioni dovute in ragione dei medesimi standard minimi per gli interventi diretti convenzionati sono oggetto di convenzionamento.

I parcheggi stanziali, pertinenziali e di relazione di cui all'art. 22 delle NTA sono di tipo privato e sono da garantire in sede di formazione del titolo edilizio. I parcheggi stanziali, possono essere monetizzati in caso di impossibilità di reperimento, ma non sono oggetto di convenzione urbanistica, non costituendo dotazione pubblica.

3. ATTIVAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

L'attivazione delle schede di trasformazione avviene a seguito di istanza presentata dal soggetto avente titolo (proprietario e/o progettista formalmente incaricato). Limitatamente alle aree/immobili soggetti a piano attuativo l'istanza deve essere accompagnata dalla ricevuta di versamento dei diritti di segreteria.

a. Dimensionamento

SUL esistente e di progetto - Il piano attuativo o l'atto abilitativo devono contenere la dimostrazione della legittimità della SUL, da calcolarsi applicando la definizione regionale unificata di cui al DPGR 64/R/2013.

Nota bene:

La SUL stimata è stata calcolata secondo le modalità dell'art. 74 ter della LR 1/2005, ma a seguito dell'applicazione delle modalità di calcolo di cui al DPGR 64/R/2013 è ammissibile un teorico incremento fino al 20% senza che ciò costituisca variante al RU.

Housing sociale - Nelle schede ove è prevista la destinazione residenziale e in cui si operi il recupero attraverso interventi di demolizione con ricostruzione/ristrutturazione urbanistica/nuova costruzione è dovuta una quota di housing sociale pari al 20% della SUL oggetto di demolizione con ricostruzione/ristrutturazione urbanistica/nuova costruzione fatti salvi i casi specifici riferiti ad alcune schede norma. Il Regolamento a cui far riferimento per l'housing sociale è quello approvato con DCC n. 41 del 2005.

b. Destinazioni d'uso di progetto

Qualora la trasformazione contemplici l'insediamento di un mix di destinazioni d'uso, queste ultime possono variare fino al 20% della superficie utile lorda (SUL) complessiva, di cui sia stata verificata la legittimità. Resta ferma la SUL complessiva.

Nota bene:

Non concorre al dimensionamento ed è sempre ammesso l'insediamento dell'uso commerciale in esercizi di vicinato ai piani terra di immobili aventi destinazione d'uso anche diversa dalla residenza.

Tale uso deve tuttavia emergere all'interno del titolo edilizio ed essere specificamente dimensionato, per le verifiche di natura edilizia, compreso la corresponsione del contributo di costruzione dovuto.

c. Aree AT - Interventi edilizi diretti convenzionati

Per le aree AT, che si attuano tramite intervento edilizio diretto convenzionato, l'istanza di Permesso di costruire, ovvero la SCIA edilizia, possono essere depositate solo previa stipula della convenzione.

In questi casi la convenzione individua le dotazioni pubbliche (nella misura del 50% dello standard previsto dal DM 1444/1968) da cedere a titolo di compensazione, ovvero le somme dovute nei casi di mancata cessione. Nel caso di realizzazione e cessione delle dotazioni dovute è ammesso lo scomputo dei relativi oneri.

d. Aree ATt e ATa - Trasformazioni in trasferimento-atterraggio

Le aree di trasformazione del tipo ATt e ATa si attuano tramite formazione di un comparto discontinuo (una o più ATt ed una o più ATa) e la conseguente elaborazione di un piano attuativo che comprenda tali aree. La convenzione che regola l'attuazione del piano deve essere unica.

Attuazione del comparto discontinuo

Le aree di trasformazione ATt prevedono la demolizione della SUL esistente e la cessione dell'area all'Amministrazione comunale. La demolizione e le eventuali bonifiche da effettuare da parte del privato proprietario potranno essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

Le aree di trasformazione ATa in grado di accogliere SUL in trasferimento assumono l'edificabilità stabilita nella scheda norma solo al momento in cui viene approvato il piano attuativo relativo al comparto.

Al fine di incentivare il trasferimento di superfici ed ottenere l'eliminazione di forme di degrado e la contestuale cessione gratuita di spazi pubblici, ogni intervento soggetto a trasferimento può beneficiare di un incremento del:

- 10% se la SUL da trasferire assume destinazione diversa da quella originaria;
- 30% se la SUL da trasferire mantiene la destinazione d'uso originaria.

Il Comune, con apposito atto, può istituire il registro dei crediti edilizi con l'obiettivo di eliminare forme di degrado fisico e sociale e/o per anticipare la realizzazione di aree per parcheggio o verde pubblico/parchi individuate nelle aree di trasformazione AT, ATt e ATa.