

## **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

*Variante “Palazzo Bertolli ex Caserma della Guardia  
di Finanza e Ex Oleificio Borella”*



### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Modifiche introdotte agli Artt. 105 e 140 del testo delle  
NTA approvato con Del.C.C. n.19 del 15 marzo 2012.  
Stato attuale, Stato modificato e Stato sovrapposto

**Elaborato**

**4**

**Sindaco**

*Alessandro Tambellini*

**Assessore all’Urbanistica**

*Serena Mammini*

**Responsabile del Procedimento**

*Antonella Giannini*

**Garante dell’informazione e della partecipazione**

*Nicoletta Papanicolau*



# **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**“PALAZZO BERTOLLI EX CASERMA DELLA GUARDIA DI FINANZA  
E EX OLEIFICIO BORELLA”**

## **ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Stato attuale – Stato modificato – Stato sovrapposto**

## Sommario

ESTRATTO NTA - STATO ATTUALE .....	2
ESTRATTO NTA - STATO MODIFICATO.....	4
ESTRATTO NTA - STATO SOVRAPPOSTO .....	6

## ESTRATTO NTA - STATO ATTUALE

### **Art. 105 - Aree residenziali della città intorno alle Mura – UI**

**105.1** - Sono le aree edificate o edificabili per funzioni prevalentemente residenziali nella porzione di città esterna al centro storico fino all'antica via delle Tagliate, coincidente con l'area dell'antica servitù militare.

**105.1.1** Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una *capacità edificatoria residua* relativa alla destinazione d'uso considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della *capacità edificatoria residua* del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità Residua di cui all'articolo 142. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire.

**105.2** - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1, A3 e A4*, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, B7.1, C1.1, C4*.

Le destinazioni *C1, C1.2 e C2*, se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.

**105.3** - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrative, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta). Gli interventi edilizi hanno la seguente disciplina.

**105.4** - ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 105.1.1(20), per gli interventi edilizi diretti si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

o  $H = 8,00$  m.

o  $I_f = 1,5$  mc/mq.

o  $Q = 60\%$

o per i fabbricati, la cui area di pertinenza sia, alla data del 8/4/2002, satura (in relazione ad uno o più dei suddetti parametri o indici), è consentito un incremento volumetrico massimo complessivo di 180 mc.

Sono comunque consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche cambio di destinazione, frazionamento e sostituzione edilizia.

E' consentita la realizzazione di terrazze cosiddette "a vasca" sulla copertura degli edifici, nei limiti del 20% della superficie della copertura stessa e comunque per una superficie massima di 20 mq.

**Art. 140- Ex Progetti Norma decaduti e aree oggetto di perdita d'efficacia (art 55 L.R. 1/2005 comma 5-6)**

**140.1** - Sono considerate decadute, in quanto non confermate dalla presente variante, le seguenti previsioni:

- Le attrezzature del Campo di Marte (eccetto l'area ospedaliera di Campo di Marte e Comparto D)
- I magazzini della Manifattura Tabacchi
- L'ex Mercato Ortofrutticolo
- Il parco di Sant'Anna
- Il centro servizi di San Concordio ( eccetto il Comparto A)
- Complesso terziario in via Luporini – S. Anna (eccetto il Comparto B)
- L'ex stabilimento Bertolli ( eccetto porzione del Comparto A e Comparto B)
- Ex Tintoria Cecchini, San Marco
- Complesso industriale SALIF, San Marco
- Complesso industriale Selene, Pontetetto
- Complesso industriale Colged, Arancio
- Area di servizio per l'utenza automobilistica
- Complesso Ex Oleificio Borella

**140.2** - Per le aree oggetto di perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, commi 5 –6, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla stessa legge in materia di territorio agricolo.

**140.3** Sugli edifici esistenti sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79 comma 2, lettera a), b), c) e d) della L.R. 1/2005.

**140.4** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che interessano singole unità immobiliari e parti di esse possono comportare la modifica d'uso degli immobili.

**140.5** Gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessano globalmente uno o più edifici possono comportare una modifica della destinazione d'uso fino al 25% delle destinazioni preesistenti. Se l'edificio consiste in una sola unità immobiliare trova comunque applicazione la disposizione di cui all'art. 140.4.

**140.6** Le modifiche d'uso di cui ai punti che precedono potranno avvenire nei limiti delle destinazioni ammesse nel vigente strumento urbanistico.

**140.7** Nei complessi produttivi esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture precarie facilmente rimovibili, anche destinazione a "magazzino meccanizzato" con le caratteristiche di volumi tecnici e con dimensione massima di mq. 3.000. L'installazione può essere eseguita previa comunicazione al Sindaco contenente la descrizione dettagliata dell'intervento e previa predisposizione di idonee garanzie finanziarie od assicurative da parte del richiedente, alla rimozione del manufatto e al corretto ripristino dei luoghi nel caso in cui il manufatto non sia più utilizzato per la produzione.

## ESTRATTO NTA - STATO MODIFICATO

### **Art. 105 - Aree residenziali della città intorno alle Mura – UI**

**105.1** - Sono le aree edificate o edificabili per funzioni prevalentemente residenziali nella porzione di città esterna al centro storico fino all'antica via delle Tagliate, coincidente con l'area dell'antica servitù militare.

**105.1.1** Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una *capacità edificatoria residua* relativa alla destinazione d'uso considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della *capacità edificatoria residua* del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità Residua di cui all'articolo 142. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire.

**105.2** - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1, A3 e A4*, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, B7.1, C1.1, C4*.

Le destinazioni *C1, C1.2 e C2*, se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.

**105.3** - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrative, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta). Gli interventi edilizi hanno la seguente disciplina.

**105.4** - ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 105.1.1<sup>(20)</sup>, per gli interventi edilizi diretti si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

o  $H = 8,00$  m.

o  $I_f = 1,5$  mc/mq.

o  $Q = 60\%$

o per i fabbricati, la cui area di pertinenza sia, alla data del 8/4/2002, satura (in relazione ad uno o più dei suddetti parametri o indici), è consentito un incremento volumetrico massimo complessivo di 180 mc.

Sono comunque consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche cambio di destinazione, frazionamento e sostituzione edilizia.

E' consentita la realizzazione di terrazze cosiddette "a vasca" sulla copertura degli edifici, nei limiti del 20% della superficie della copertura stessa e comunque per una superficie massima di 20 mq.

**105.5** – Nelle aree indicate con **UI #**, relative al Palazzo Bertolli ex Caserma della Guardia di Finanza e all' Ex Oleificio Borella, non sono consentiti interventi che comportino incremento di volume e di superficie coperta degli edifici, né cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità geologiche e idrauliche.

**Art. 140- Ex Progetti Norma decaduti e aree oggetto di perdita d'efficacia (art 55 L.R. 1/2005 comma 5-6)**

**140.1** - Sono considerate decadute, in quanto non confermate dalla presente variante, le seguenti previsioni:

- Le attrezzature del Campo di Marte (eccetto l'area ospedaliera di Campo di Marte e Comparto D)
- I magazzini della Manifattura Tabacchi
- L'ex Mercato Ortofrutticolo
- Il parco di Sant'Anna
- Il centro servizi di San Concordio ( eccetto il Comparto A)
- Complesso terziario in via Luporini – S. Anna (eccetto il Comparto B)
- L'ex stabilimento Bertolli ( eccetto porzione del Comparto A e Comparto B)
- Ex Tintoria Cecchini, San Marco
- Complesso industriale SALIF, San Marco
- Complesso industriale Selene, Pontetetto
- Complesso industriale Colged, Arancio
- Area di servizio per l'utenza automobilistica

**140.2** - Per le aree oggetto di perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, commi 5 –6, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla stessa legge in materia di territorio agricolo.

**140.3** Sugli edifici esistenti sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79 comma 2, lettera a), b), c) e d) della L.R. 1/2005.

**140.4** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che interessano singole unità immobiliari e parti di esse possono comportare la modifica d'uso degli immobili.

**140.5** Gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessano globalmente uno o più edifici possono comportare una modifica della destinazione d'uso fino al 25% delle destinazioni preesistenti. Se l'edificio consiste in una sola unità immobiliare trova comunque applicazione la disposizione di cui all'art. 140.4.

**140.6** Le modifiche d'uso di cui ai punti che precedono potranno avvenire nei limiti delle destinazioni ammesse nel vigente strumento urbanistico.

**140.7** Nei complessi produttivi esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture precarie facilmente rimovibili, anche destinazione a "magazzino meccanizzato" con le caratteristiche di volumi tecnici e con dimensione massima di mq. 3.000. L'installazione può essere eseguita previa comunicazione al Sindaco contenente la descrizione dettagliata dell'intervento e previa predisposizione di idonee garanzie finanziarie od assicurative da parte del richiedente, alla rimozione del manufatto e al corretto ripristino dei luoghi nel caso in cui il manufatto non sia più utilizzato per la produzione.

## STATO SOVRAPPOSTO

Testo eliminato = ~~testo barrato~~

Testo introdotto = **colore rosso**

### ESTRATTO NTA - STATO SOVRAPPOSTO

#### **Art. 105 - Aree residenziali della città intorno alle Mura – UI**

**105.1** - Sono le aree edificate o edificabili per funzioni prevalentemente residenziali nella porzione di città esterna al centro storico fino all'antica via delle Tagliate, coincidente con l'area dell'antica servitù militare.

**105.1.1** Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una *capacità edificatoria residua* relativa alla destinazione d'uso considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della *capacità edificatoria residua* del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità Residua di cui all'articolo 142. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire.

**105.2** - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1, A3 e A4*, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, B7.1, C1.1, C4*.

Le destinazioni *C1, C1.2 e C2*, se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.

**105.3** - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrative, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta). Gli interventi edilizi hanno la seguente disciplina.

**105.4** - ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 105.1.1(20), per gli interventi edilizi diretti si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

o  $H = 8,00$  m.

o  $I_f = 1,5$  mc/mq.

o  $Q = 60\%$

o per i fabbricati, la cui area di pertinenza sia, alla data del 8/4/2002, satura (in relazione ad uno o più dei suddetti parametri o indici), è consentito un incremento volumetrico massimo complessivo di 180 mc.

Sono comunque consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche cambio di destinazione, frazionamento e sostituzione edilizia.

E' consentita la realizzazione di terrazze cosiddette "a vasca" sulla copertura degli edifici, nei limiti del 20% della superficie della copertura stessa e comunque per una superficie massima di 20 mq.

**105.5** – Nelle aree indicate con **UI #**, relative al Palazzo Bertolli ex Caserma della Guardia di Finanza e all' Ex Oleificio Borella, non sono consentiti interventi che comportino incremento di volume e di superficie coperta degli edifici, ne' cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità geologiche e idrauliche.

**Art. 140- Ex Progetti Norma decaduti e aree oggetto di perdita d'efficacia (art 55 L.R. 1/2005 comma 5-6)**

**140.1** - Sono considerate decadute, in quanto non confermate dalla presente variante, le seguenti previsioni:

- Le attrezzature del Campo di Marte (eccetto l'area ospedaliera di Campo di Marte e Comparto D)
- I magazzini della Manifattura Tabacchi
- L'ex Mercato Ortofrutticolo
- Il parco di Sant'Anna
- Il centro servizi di San Concordio ( eccetto il Comparto A)
- Complesso terziario in via Luporini – S. Anna (eccetto il Comparto B)
- L'ex stabilimento Bertolli ( eccetto porzione del Comparto A e Comparto B)
- Ex Tintoria Cecchini, San Marco
- Complesso industriale SALIF, San Marco
- Complesso industriale Selene, Pontetetto
- Complesso industriale Colged, Arancio
- Area di servizio per l'utenza automobilistica
- ~~Complesso Ex Oleificio Borella~~

**140.2** - Per le aree oggetto di perdita di efficacia ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, commi 5 –6, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla stessa legge in materia di territorio agricolo.

**140.3** Sugli edifici esistenti sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79 comma 2, lettera a), b), c) e d) della L.R. 1/2005.

**140.4** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che interessano singole unità immobiliari e parti di esse possono comportare la modifica d'uso degli immobili.

**140.5** Gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessano globalmente uno o più edifici possono comportare una modifica della destinazione d'uso fino al 25% delle destinazioni preesistenti. Se l'edificio consiste in una sola unità immobiliare trova comunque applicazione la disposizione di cui all'art. 140.4.

**140.6** Le modifiche d'uso di cui ai punti che precedono potranno avvenire nei limiti delle destinazioni ammesse nel vigente strumento urbanistico.

**140.7** Nei complessi produttivi esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture precarie facilmente rimovibili, anche destinazione a "magazzino meccanizzato" con le caratteristiche di volumi tecnici e con dimensione massima di mq. 3.000. L'installazione può essere eseguita previa comunicazione al Sindaco contenente la descrizione dettagliata dell'intervento e previa predisposizione di idonee garanzie finanziarie od assicurative da parte del richiedente, alla rimozione del manufatto e al corretto ripristino dei luoghi nel caso in cui il manufatto non sia più utilizzato per la produzione.