

## INDICE

---

- Art. 1 - OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- Art. 2 - AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO
- Art. 3 - FINALITA' DELLE NORME
- Art. 4 - RISCHIO IDRAULICO
- Art. 5 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- Art. 6 - ZONE E UNITA' DI INTERVENTO
- Art. 7 - UNITA' MINIME D'INTERVENTO CON DESTINAZIONE PUBBLICA
- Art. 8 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
- Art. 9 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE / INTERVENTI AMMESSI
- Art. 10 - ELEMENTI INDICATIVI
- Art. 11 - ELEMENTI PRESCRITTIVI
- Art. 12 - DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO
- Art. 13 - DIMENSIONAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI
- Art. 14 - MATERIALI, FINITURE E DOTAZIONI DEGLI EDIFICI
- Art. 15 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI
  - 15.1 - Prevenzione inquinamento atmosferico e acustico
  - 15.2 - Prevenzione inquinamento idrico e sostenibilità degli approvvigionamenti idrici
  - 15.3 - Requisiti energetici degli edifici
  - 15.4 - Impianti di illuminazione
  - 15.5 - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale
  - 15.6 - Reperimento degli standard pubblici in applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dell'art. 61 del Piano Strutturale
  - 15.7 - Interventi sugli edifici, i complessi architettonici, ed i manufatti di valore storico
- Art. 16 - PROGETTAZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Art. 17 - OPERE DI URBANIZZAZIONE / VARIANTI
- Art. 18 - COMPENSAZIONE IDRAULICA
- Art. 19 - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA
- Art. 20 - EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI
- Art. 21 - VARIANTI

## **Art. 1 - OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, riferito all'area di trasformazione TR04c del vigente Regolamento Urbanistico, è finalizzato alla realizzazione della porzione quantitativamente più rilevante del nuovo centro della città - coincidente con le zone 3 (parte)-4-5-6-7-8-9 del "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città", elaborato dall'Arch. Richard Rogers (approvato con Deliberazione C.C. n. 85/2003 e successivamente aggiornato con Deliberazione C.C. n. 66/2008) - sviluppata attorno al tracciato tramviario e fortemente caratterizzata dall'inserimento di servizi e funzioni pregiate (strutture per la formazione, attività direzionali, attrezzature turistico-ricettive, strutture per il tempo libero e lo sport, commercio al dettaglio, spazi espositivi e congressuali, etc.), nonché da un rilevante quantitativo di attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.

## **Art. 2 - AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO**

Il Piano Particolareggiato interessa un'ampia area ineditata nell'UTOE 4 -dell'estensione di circa 191.600 mq - confinante a nord ovest con il Parco dell'Acciaio, a est con l'isolato Boccaccio, e delimitata a nord da una edificazione consolidata di recente origine ed a sud da Via delle Sette Regole. Nel tratto corrispondente al capolinea tramviario di Villa Costanza essa risulta adiacente al parcheggio scambiatore.

## **Art. 3 - FINALITA' DELLE NORME**

Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono a tutti gli effetti prescrizioni di dettaglio che - relativamente all'ambito territoriale interessato dal Piano Particolareggiato - completano ed integrano:

- a) le prescrizioni del vigente Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento alla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area TR04c, di cui all'allegato B delle Norme per l'Attuazione del R.U.;
- b) le vigenti norme comunali con valenza regolamentare;
- c) le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati tecnici del Piano Particolareggiato stesso.

## **Art. 4 -RISCHIO IDRAULICO**

Porzioni di aree risultano in classe di pericolosità idraulica molto elevata (I4), soggette pertanto alle limitazioni di intervento di cui alla L.R. n. 21 del 21.05.2012 e al D.P.G.R. n. 53/R del 25.10.2011; tuttavia tale porzione di territorio è suscettibile di riclassificazione in pericolosità idraulica elevata I3, a seguito della esecuzione delle opere di regimazione idraulica evidenziate nella tav. *D04-Carta della pericolosità idraulica*, finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione del torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale. Il rilascio del/i permesso/i di costruire è pertanto subordinato

nato alla esecuzione degli interventi sopra richiamati, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia idraulica.

In merito agli edifici ricadenti nelle U.M.I. classificate in “*Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3)*”, come definite nel *Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA*, la realizzazione di eventuali volumi interrati previsti dal piano particolareggiato è consentita alle seguenti condizioni:

1. realizzazione e completamento delle opere di regimazione idraulica finalizzate all'abbattimento della pericolosità idraulica nella porzione di territorio di cui trattasi;
2. conseguente aggiornamento, da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, della classe di pericolosità idraulica nel *Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA*.

#### **Art. 5 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

1. Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

##### QUADRO CONOSCITIVO GENERALE:

1. Perimetrazione dell'area oggetto del Piano Particolareggiato
2. Inquadramento urbanistico
3. Individuazione Catastale delle Proprietà
4. Rilievo dello stato dei luoghi

##### TAVOLE DI PROGETTO E DI VERIFICA GENERALE

- 5A. Planimetria Generale del Piano Particolareggiato: planivolumetrico su C.T.R.
- 5B. Planimetria Generale del Piano Particolareggiato: planivolumetrico su foto aerea
- 6 Planimetria Generale del Piano Particolareggiato - Confronto fra Planivolumetrici
7. Verifica della permeabilità
8. Verifica degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 e dell'art. 61 del P.S.
- 9A. Schema delle opere di urbanizzazione – Viabilità di progetto
- 9B. Schema delle opere di urbanizzazione – Fognature
- 9C. Schema delle opere di urbanizzazione – Acquedotto
- 9D. Schema delle opere di urbanizzazione – Gasdotto
- 9E. Schema delle opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica ed elettrodotti
- 10A. Individuazione degli stralci funzionali delle urbanizzazioni connesse alla realizzazione delle opere di interesse privato
- 10b Spese delle urbanizzazioni suddivise per U.M.I.
11. Identificazione delle zone di intervento e delle relative U.M.I.
12. Perimetrazione dei parcheggi privati
13. Regime giuridico dei suoli
14. Sezioni ambientali scala 1:1.000
15. Sezioni ambientali scala 1:500

##### TAVOLE PROGETTUALI DI DETTAGLIO

16. Zona 3+4 - Planimetria e sezioni ambientali

17. Zona 3+4 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
18. Zona 5 - Planimetria e sezioni ambientali
19. Zona 5 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
20. Zona 6+7 - Planimetria e sezioni ambientali
21. Zona 6+7 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
22. Zona 8 - Planimetria e sezioni ambientali
23. Zona 8 - Verifica degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) connessi alla realizzazione di ogni singola U.M.I.
24. Zona 9 - Planimetria, sezioni ambientali
25. Perequazione Urbanistica: ripartizione quote tra le proprietà

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### SCHEMA DI CONVENZIONE

#### RELAZIONI:

- Relazione tecnica
- Relazione geologica di fattibilità
- Relazione ambientale
- Valutazione di clima acustico e revisionale di impatto acustico

#### **Art. 6 - ZONE E UNITA' DI INTERVENTO**

1. L'area di intervento oggetto del presente Piano Particolareggiato è suddivisa, nel rispetto delle previsioni del Programma Direttore di cui all'art. 1, in n. 5 'zone' - come graficizzate nella Tav. 2 di inquadramento urbanistico - di seguito elencate:

- a) **'zona 3/4'**, i cui dimensionamenti massimi, espressi in superficie utile lorda (Sul), sono i seguenti:

residenza (compresa la quota di edilizia con finalità sociali)	mq 13.339
attività terziarie/direzionali	mq 18.907
attività di commercio al dettaglio e pubblici esercizi	mq 2.512

- b) **'zona 5'**, i cui dimensionamenti massimi, espressi in superficie utile lorda (Sul), sono i seguenti:

residenza (compresa la quota di edilizia con finalità sociali)	mq 5.478
attività terziarie/direzionali	mq 3.593

attività di commercio al dettaglio e pubblici esercizi	mq 788
strutture turistico-ricettive	mq 6.700

Nell'ambito della superficie utile lorda (Sul) destinata alla realizzazione di strutture turistico-ricettive, possono essere ricomprese residenze collettive speciali per studenti, composte da stanze da letto (comprehensive di servizio igienico), cucina a comune, locali di studio e soggiorno a comune, lavanderia e servizi a comune, il tutto per ogni quota predeterminata di posti letto (indicativamente per gruppi di 10/12 posti letto).

- c) **'zona 6/7'**, i cui dimensionamenti massimi, espressi in superficie utile lorda (Sul), sono i seguenti:

residenza (da destinarsi interamente alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale)	mq 4.100
attività terziarie/direzionali	mq 13.500
attività di commercio al dettaglio e pubblici esercizi	mq 4.600
strutture turistico-ricettive	mq 5.000

- d) **'zona 8'**, i cui dimensionamenti massimi, espressi in superficie utile lorda (Sul), sono i seguenti:

residenza	mq 8.483
-----------	----------

Nella 'zona 8' è altresì prevista la realizzazione di attrezzature scolastiche per una Sul indicativa di mq 4.174, non rientranti - in quanto dotazioni territoriali pubbliche o di interesse pubblico - nel calcolo dell'edificabilità massima per funzioni private fissata dal piano.

- d) **'zona 9'**, corrispondente al vasto parco pubblico (in ampliamento dell'area verde circostante al Castello dell'Acciaio), comprendente aree ed edifici a destinazione pubblica.

La superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione realizzabile nell'intera area di trasformazione per strutture e attività di interesse privato è fissata in complessivi mq 87.000, ripartiti in tre Unità d'Intervento e suddivisi per destinazioni d'uso.

L'Unità d'Intervento n° 1 corrisponde alle zone n° 3 (parte), 4, 5 e 8 del Programma Direttore, l'Unità d'Intervento n° 2 corrisponde alle zone n° 6 e 7 del Programma Direttore, l'Unità d'Intervento n° 3 corrisponde alla zona n° 9 del Programma Direttore.

Oltre agli interventi di nuova edificazione previsti nelle Unità di Intervento n° 1 e 2 il piano attuativo prevede la demolizione degli edifici esistenti di classe 6, 8, e 13, ed il recupero del relativo volume (V) a fini residenziali o per altra destinazione tra quelle previste dalla scheda, ovvero per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico. Non è consentito il recupero del volume (V) di

volumi secondari (VS) e/o manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.

2. Ciascuna delle 'zone' di cui al precedente comma 1 è ripartita in sub-aree, denominate Unità Minime d'Intervento (U.M.I.). In esse trovano attuazione - nel rispetto dell'impianto planivolumetrico definito dal presente Piano Particolareggiato - le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico riferite all'Area di Trasformazione TR 04c.

3. Le U.M.I. identificano sia gli interventi privati che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (attrezzature pubbliche e di interesse comune) previste dal Piano Particolareggiato o ad esso correlate. Gli interventi privati previsti dal Piano Particolareggiato si attuano per singoli Permessi a Costruire corrispondenti alle Unità Minime d'Intervento, comprendenti uno o più edifici.

4. Non è consentito il trasferimento di quantità edificabili tra le Unità di Intervento, né tra zone e U.M.I.

5. La perimetrazione delle singole U.M.I. graficizzata nella tav. 11 del Piano Particolareggiato può essere variata, in misura non sostanziale, in sede di presentazione delle relative istanze di permesso a costruire, fatto salvo quanto disposto dal precedente comma 3, e che non venga alterato l'equilibrio dell'impianto planivolumetrico fissato dal Piano Particolareggiato. Tale perimetrazione è riferita al livello del suolo e non tiene quindi in considerazione l'ingombro degli eventuali parcheggi privati interrati, indicato nella stessa tav. 11. Riguardo al regime giuridico dei suoli relativo ai parcheggi privati interrati si rinvia a quanto specificato nella tav. 13 del Piano Particolareggiato.

6. Non è consentito collocare la residenza al piano terreno degli edifici delle zone 3/4 e 5.

7. Ai fini dell'individuazione delle consistenze comprese o escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul) si rinvia a quanto disposto dall'art. 11 delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul):

- le gallerie e/o gli spazi coperti pubblici o ad uso pubblico;
- i parcheggi pubblici interrati e/o coperti.

#### **Art. 7 - UNITA' MINIME D'INTERVENTO CON DESTINAZIONE PUBBLICA**

1. Sono interessate dalla realizzazione di edifici ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico le seguenti Unità Minime di Intervento:

- a) nell'ambito del Programma Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (P.I.U.S.S.) promosso dalla Regione Toscana, nella zona 3/4, è stato già realizzato il polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa, di livello internazionale di design e marketing nel settore della moda, per una SUL di circa 2731 mq. Il complesso rientra nei dimensionamenti delle attrezzature collettive, così come individuato nell'art. 61 delle norme del Piano strutturale.

- b) U.M.I. 8, nella quale è prevista, oltre ad interventi a carattere privato, la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico di circa 3200 mq, destinando a tal fine una porzione dell'edificio previsto;
- c) U.M.I. 20, area della consistenza di mq 4.174 destinata a futuri interventi per l'edilizia ed attrezzature scolastiche;
- d) U.M.I. 22, corrispondente al vasto parco pubblico previsto in ampliamento ai giardini comunali del Castello dell'Acciaio;
- e) U.M.I. 23, nella quale sono previsti interventi di recupero e riqualificazione funzionale del complesso colonico di classe 4 e dell'edificio attiguo, classificato ai sensi dell'art. 118 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico (classe 13), nonché la sistemazione dei relativi resedi di pertinenza. Gli interventi ammessi sull'edificio di classe 13 possono arrivare fino alla sostituzione edilizia, comprensiva di incrementi volumetrici se necessari per le attività previste. Gli interventi potranno essere finalizzati alla realizzazione di strutture polifunzionali di servizio al parco ed alle attività ivi insediate, o all'utilizzo del complesso edilizio per altre esigenze pubbliche o di interesse pubblico;

#### **Art. 8 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

1. Rientrano nelle destinazioni d'uso ammissibili nel presente Piano Particolareggiato, ai sensi delle disposizioni dettate dal vigente Regolamento Urbanistico ('scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'Area di Trasformazione TR 04c), le seguenti attività o modalità di utilizzo:

- a) residenza (Sul massima complessiva: mq 31.400), comprensiva anche della quota di edilizia residenziale con finalità sociali (disciplinata dalla scheda TR04c e dalle disposizioni pianificatorie e regolamentari comunali);
- b) attività terziarie/direzionali e relativi spazi di corredo, come definite dall'art. 6 della "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato "D" alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, e attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della Disciplina di cui sopra (Sul massima complessiva: mq 36.000);
- c) attività di commercio al dettaglio, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (Sul massima complessiva: mq 7.900);
- d) strutture turistico-ricettive (Sul massima complessiva: mq 11.700) come definite dall'art. 5 della "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato "D" alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico;

2. Negli edifici e nelle strutture private realizzabili all'interno del Piano Particolareggiato è comunque consentito l'insediamento di attività pubbliche e/o di interesse pubblico, indipendentemente dalla destinazione d'uso indicata dal piano.

3. La superficie di vendita (Sv) massima di ciascuna delle medie strutture commerciali è indicata nella tavola 11 del presente Piano Particolareggiato, la superficie utile lorda (Sul) totale delle even-

tuali medie strutture commerciali non può superare i 5.500 mq complessivi, calcolati con riferimento all'intera Area di Trasformazione TR 04c.

4. In sede di progettazione di dettaglio è consentito, conformemente alle destinazioni d'uso e ai dimensionamenti stabiliti dal Piano Particolareggiato per ciascuna U.M.I. una collocazione parzialmente diversa, purché in coerenza con l'impianto morfologico e funzionale definito dal Piano Particolareggiato.

#### **Art. 9 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE / INTERVENTI AMMESSI**

All'interno dell'area destinata nel Piano Particolareggiato a nuovo parco pubblico (U.M.I. 23), è presente un complesso edilizio denominato "Il Pino", vincolato ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (notificato con provvedimento di tutela il 5 ottobre 2006, prot. 10094).

Gli interventi su tale complesso sono ammessi a condizione che:

- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti con le caratteristiche del manufatto, e mantenendo l'unitarietà delle aree libere. Inoltre siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, aiuole, giardini, annessi, ecc.) e quant'altro concorre a definirne il valore identitario;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti, siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- l'installazione di eventuali impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate, non preveda il mero appoggio di elementi sulla copertura favorendo un'adeguata integrazione, impiegando soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, che non rendano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti.

Il Piano Attuativo prevede la demolizione di alcuni edifici esistenti di classe 6, 8, e 13 ed il recupero del relativo Volume (V) ai fini residenziali, in alternativa il volume demolito può essere ricostruito anche con le altre destinazioni d'uso tra quelle previste dal piano, ovvero per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico. Non possono essere oggetto di recupero i volumi dei quali non sia prevista la demolizione ma il semplice recupero per attività pubbliche.

4. Non è consentito il recupero del volume di volumi secondari(VS) e/o manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.

#### **Art. 10 - ELEMENTI INDICATIVI**

1. Le prefigurazioni progettuali contenute nella *Relazione paesaggistica* – elaborato prodotto ai fini della Conferenza dei Servizi per la verifica della compatibilità paesaggistica del Piano Particolareggiato al PIT/Piano Paesaggistico Regionale - costituiscono riferimenti orientativi, non prescrittivi,



per la progettazione di dettaglio degli interventi privati, da intendersi come parametri di riferimento qualitativo per successive valutazioni di raffronto. Non costituiscono pertanto modelli da riprodurre fedelmente sotto il profilo estetico, bensì soluzioni esemplificative da prendere a riferimento per i progetti di dettaglio, che dovranno prevedere adeguati approfondimenti nell'ambito dei procedimenti di autorizzazione paesaggistica, al fine di raggiungere livelli qualitativamente equivalenti in termini di coerenza morfologica, tipologica, compositiva e linguistica. Per quanto riguarda il nuovo edificio posto tra la linea tranviaria e la via Fabrizio De Andrè, fronteggiante l'Istituto Russell Newton, in fase di progettazione dovrà essere perseguita un'adeguata permeabilità funzionale e visiva, che eviti un eccessivo effetto di "restringimento" degli spazi pubblici o di uso pubblico, che dovranno caratterizzare il nuovo "boulevard" urbano.

2. Alla luce di quanto specificato al precedente comma 1 - fermo restando il sostanziale rispetto dell'impianto urbanistico generale e l'obbligo di una progettazione organica e coordinata di ciascuna 'zona' e di ciascuna U.M.I. - è pertanto consentito al soggetto attuatore di adottare in fase di progettazione architettonica gli affinamenti ed adeguamenti progettuali di dettaglio che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al Piano Particolareggiato. In ogni caso il piano nel suo complesso, nella sommatoria delle singole unità d'intervento, dovrà rappresentare un effettivo progetto di qualificazione urbana e architettonica capace di creare un paesaggio della vita quotidiana che sia luogo dell'abitare, del lavorare, del fruire, e dello svago. In relazione alle aree a parcheggio, la progettazione dovrà evitare la realizzazione di estese aree impermeabilizzate di forte impatto visivo.

3. Le altezze degli edifici indicate nel Piano Particolareggiato costituiscono riferimenti di massima per la progettazione di dettaglio. In tale sede dette altezze possono essere modificate - in misura comunque non sostanziale - a condizione che non sia alterato l'equilibrio dell'impianto planivolumetrico fissato dal Piano Particolareggiato, e che sia garantito il rispetto dei limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati dettati dalle vigenti norme statali (D.M. 1444/68). Fanno eccezione gli edifici compresi nelle U.M.I. 17, 18, 19, 21 (vedi art. 11, comma 1, lett. f).

4. Per quanto riguarda il parco pubblico le soluzioni progettuali dovranno essere adeguatamente declinate dalla lettura del preliminare quadro conoscitivo contenuto nella relazione paesaggistica, inoltre la progettazione del parco dovrà garantire un'adeguata permeabilità con la città e un'appropriata continuità di fruizione del parco stesso rispetto al tessuto circostante.

5. E' facoltà dell'autorità comunale competente - in ordine alle valutazioni di raffronto qualitativo di cui al comma 1 e/o agli adeguamenti ed affinamenti progettuali di cui al comma 2:

- a) di subordinare il rilascio dei titoli abilitativi al previo parere favorevole della Commissione Urbanistica;

- b) di inserire nei titoli abilitativi le prescrizioni che si rendano necessarie per garantire in fase esecutiva il mantenimento dei livelli qualitativi definiti in sede di progettazione architettonica.

6. Sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela paesaggistica.

7. Sono altresì indicative le perimetrazioni rappresentate negli elaborati del piano relative ai parcheggi privati interrati, come meglio specificato al successivo art. 12,.

8. E' altresì indicativo il regime giuridico dei suoli di cui alla tav. n. 13

#### **Art. 11 - ELEMENTI PRESCRITTIVI**

1. Oltre a quanto specificato nelle presenti norme, costituiscono contenuti e disposizioni a carattere prescrittivo ai fini dell'attuazione del Piano Particolareggiato:

- a) le disposizioni, le prescrizioni ed i parametri vincolanti contenuti nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'Area di trasformazione TR04c - Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico;
- b) le disposizioni contenute nell'Allegato "D" alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Del. Di C.C. n. 58 del 8/7/13 (Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni);
- c) i perimetri delle 'zone' di cui all'art. 5, così come individuati nella Tav. 11;
- d) le destinazioni d'uso ammesse ed i relativi dimensionamenti, come dettagliatamente specificati nel precedente art. 7;
- e) il dimensionamento delle aree a destinazione pubblica e/o per attrezzature ed opere di interesse pubblico definito dal Piano Particolareggiato, fermo restando comunque l'obbligo del soddisfacimento degli standard minimi di cui all'art. 15 comma 7;
- f) il numero massimo di piani per gli edifici prospicienti il parco pubblico, ricadenti nelle U.M.I. sotto elencate:
  - U.M.I. 17 e 18 : massimo 5 piani fuori terra;
  - U.M.I. 19 : massimo 1 piano fuori terra;
  - U.M.I. 21 : massimo 4 piani fuori terra.
- g) la quantità minima complessiva di aree permeabili, individuata nella Tav. 7, fermo restando quanto specificato all'art. 15, comma 6;

2. Ai fini della stipula della convenzione, i soggetti attuatori sono tenuti alla produzione di uno sviluppo progettuale di adeguato dettaglio dell'assetto planivolumetrico complessivo del Piano Particolareggiato, ivi comprese le aree a destinazione pubblica, dovuto per l'attivazione del procedimen-

to di V.I.A., ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

3. In merito agli edifici ricadenti nelle U.M.I. classificate in “*Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3)*”, come definite nel *Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA*, la realizzazione di eventuali volumi interrati previsti dal piano particolareggiato è consentita alle seguenti condizioni:

- 3.1. realizzazione e completamento delle opere di regimazione idraulica finalizzate all'abbattimento della pericolosità idraulica nella porzione di territorio di cui trattasi;
- 3.2. conseguente aggiornamento, da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, della classe di pericolosità idraulica nel *Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA*.

4. Possono essere apportate modifiche agli elementi prescrittivi ed ai contenuti sostanziali del Piano Particolareggiato, e/o al contenuto delle presenti norme di attuazione, solo previa approvazione di un'apposita variante urbanistica, secondo le procedure previste dalle vigenti norme in materia.

#### **Art. 12 - DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO**

1. Le superfici da destinare a parcheggi privati devono soddisfare sia le disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico per le specifiche destinazioni d'uso, sia quanto previsto dagli allegati B e D alle norme per l'attuazione, salvo quanto specificato al successivo comma 2.

2. Per le destinazioni d'uso consentite dal Piano Particolareggiato - di cui al precedente art. 7 - non direttamente riconducibili alle fattispecie contemplate agli artt. 13 e 14 delle Norme per l'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, le dotazioni di parcheggio ad uso privato sono verificate ai sensi delle vigenti norme statali e regionali in materia, nonché nel rispetto di quanto disposto dal successivo comma 3.

3. Fermo restando quanto disposto dal comma 1, considerata la tipologia e le caratteristiche delle diverse attività consentite ed elencate all'art. 7 comma 1 delle presenti norme, nella tavola n. 12 del Piano Particolareggiato sono individuati sia i parcheggi privati che i parametri da applicarsi in sede di progettazione di dettaglio per il dimensionamento dei parcheggi stessi. Nella successiva progettazione di dettaglio le dotazioni di parcheggio per uso privato devono essere comunque individuate in ragione dell'effettivo fabbisogno di posti auto per ciascuna specifica destinazione d'uso. Per i luoghi di spettacolo - quali cinema, teatri, e simili - i parcheggi per la sosta stanziale devono essere dimensionati in modo da assicurare almeno 1 posto auto effettivo ogni 3 posti a sedere.

4. Fermo restando il quantitativo massimo di superficie utile lorda (Sul) consentito per ciascuna destinazione d'uso e le disposizioni di cui all'art. 7 comma 3, le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione devono essere verificate in fase di definizione dei singoli titoli abilitativi edilizi, in ragione del dimensionamento effettivo del volume (V), della superficie utile lorda (Sul) e della superficie di vendita (Sv), e tenuto conto delle seguenti ulteriori indicazioni:

- a) il parametro di riferimento per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale riferite alle destinazioni d'uso assimilate alle attività commerciali è il volume virtuale (Vv), come definito all'art. 11 delle Norme per l'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico;
- b) L'Unità di Intervento n° 1 ricade in ambito urbano con prevalente carattere pedonale dell'utenza, nel quale è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare (Allegato "D" – disciplina della localizzazione e della distribuzione delle funzioni", art. 13, punto 4 / ambito di programmazione commerciale denominato *tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate*" (ACP 1). Non è pertanto dovuto il reperimento delle dotazioni per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio, per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e per le attività artigianali a servizio della residenza.

5. E' consentita la collocazione di parcheggi privati nel sottosuolo di aree pubbliche o a destinazione pubblica, come indicativamente riportato nella Tav. 12. Il relativo regime giuridico dei suoli è regolato dalla tavola n. 13 del Piano Particolareggiato, cui si rimanda integralmente.

6. La Tav. 12 evidenzia le localizzazioni di riferimento per le dotazioni di parcheggio privato per la sosta stanziale e di relazione, individuate in ragione di una stima di massima dei quantitativi da reperirsi per ciascuna U.M.I.. I dimensionamenti riportati nella suddetta tavola costituiscono pertanto riferimenti indicativi, individuati ai soli fini delle verifiche urbanistiche complessive riferite alle singole 'zone' in cui è ripartito il Piano Particolareggiato. I quantitativi effettivi delle dotazioni da reperirsi per ciascuna U.M.I. sono determinati in sede di definizione dei singoli titoli abilitativi edilizi nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e delle altre norme in esso richiamate.

7. La forma e il dimensionamento dei parcheggi di cui trattasi è definita in sede di progettazione di dettaglio degli interventi edilizi in relazione alla esatta ubicazione e alle caratteristiche degli edifici ad essi connessi.

#### **Art. 13 - DIMENSIONAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI**

1. In ottemperanza a quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico, le unità immobiliari ad uso abitativo devono essere realizzate con una superficie utile abitabile (Sua) netta non inferiore a 45 mq, fatta eccezione per la quota dell'edilizia residenziale con finalità sociali di cui all'art. 19, che può comprendere anche alloggi con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore.

2. E' prescritta inoltre la realizzazione di alloggi con superficie (Sua) non inferiore a 80 mq, per nuclei familiari di 4 o più persone, per una Sua pari ad almeno il 13% del totale della superficie utile lorda con destinazione residenziale.

#### **ART. 14 - MATERIALI, FINITURE E DOTAZIONI DEGLI EDIFICI**

1. L'assetto insediativo definito dal Piano Particolareggiato deve costituire un insieme architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contempora-

nea la porzione del nuovo centro della città corrispondente all'Area di Trasformazione TR 04c, come individuata dal vigente Regolamento Urbanistico.

2. Ai fini di cui al precedente comma 1, la progettazione e la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato deve essere generalmente improntata ad un elevato livello qualitativo, sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta di materiali e finiture, evidenziando e sottolineando il coordinamento progettuale del Piano Particolareggiato.

3. La progettazione degli interventi deve tener conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile. In particolare per i prospetti principali, rivolti verso spazi pubblici o a destinazione pubblica, le soluzioni architettoniche di dettaglio garantiscono l'impiego di materiali di elevata qualità estetica e prestazionale, nonché accorgimenti progettuali e tecniche costruttive efficaci sotto il profilo del contenimento dei consumi energetici, del comfort igrometrico, dell'isolamento termico e acustico, nel rispetto di quanto prescritto al successivo art. 15.

## **Art. 15 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **15.1. - Prevenzione inquinamento atmosferico e acustico**

1. Ai sensi del vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale, approvato con Deliberazione C.C. n. 47 del 22.03.2005, e del relativo Regolamento di attuazione, approvato con Deliberazione C.C. n. 93 del 12.07.2005:
  - a) la/e domanda/e di permesso di costruire relativa/e alle attività di cui all'art. 6 del Regolamento di attuazione sopracitato deve/devono essere corredata/e da una valutazione previsionale di impatto acustico;
  - b) la/e domanda/e di permesso di costruire di cui all'art. 7 del medesimo Regolamento deve/devono essere corredata/e da una valutazione di clima acustico.
2. E' altresì prescritta la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05.12.1997.
3. Deve essere verificato l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera, sia dirette che indirette (ovvero dovute dal traffico indotto). Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, deve essere fatto riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente. Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte a limitare gli impatti. Per le destinazioni d'uso commerciali deve essere posta specifica attenzione alla valutazione previsionale dell'impatto acustico sui ricettori più esposti, con particolare riferimento alla presenza di ricettori sensibili (es. scuole). Il piano dovrà essere sottoposto alla preventiva valutazione dell'impatto

relativo alla produzione di emissioni di inquinanti in atmosfera e di emissioni acustiche, attraverso l'analisi complessiva dei flussi.

#### **15.2. - Prevenzione inquinamento idrico e sostenibilità degli approvvigionamenti idrici**

1. Considerato che nell'area interessata dal Piano Particolareggiato si rileva la presenza di falde acquifere in "Classe E vulnerabilità elevata" - è prescritto l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari per limitare il rischio di inquinamento delle acque.
2. I progetti di dettaglio - sia relativi ad opere di interesse privato che ad opere pubbliche o di interesse pubblico - devono recepire le soluzioni progettuali concordate con il Gestore del Servizio Idrico al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento in termini di disponibilità della risorsa idrica e di efficienza della rete di approvvigionamento e fognaria.
3. E' fatto obbligo di realizzare reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture, destinandole ad usi non pregiati (es. alimentazione WC). A tale scopo devono essere previsti serbatoi di accumulo delle acque pluviali di capacità pari ad almeno 2 mc ogni 30 mq di superficie coperta (Sc), così come previsto nella scheda normativa e di indirizzo progettuale TR 04c, di cui all'allegato B delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

#### **15.3. - Requisiti energetici degli edifici**

1. La/e domanda/e di permesso di costruire per ogni singola U.M.I. deve/devono essere corredata/e da una puntuale verifica del rispetto dei requisiti di risparmio energetico disposti dalla normativa in vigore al momento della/e richiesta/e. La verifica contiene comunque l'indicazione di tutte le opere ed accorgimenti tecnici atti a ridurre la dispersione termica ed a contenere i consumi energetici, con particolare riferimento alle prestazioni degli involucri/isolamenti termici e degli impianti di climatizzazione, così come alla realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in conformità a quanto previsto dall'art. 9 delle "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico, ed a quanto indicato nel Rapporto ambientale relativo al Piano Particolareggiato.
2. Gli interventi previsti dal presente piano devono garantire nel loro complesso il rispetto delle disposizioni comunali in tema di risparmio energetico e di produzione energetica da fonti rinnovabili. La verifica, pertanto, non è eseguita per singoli interventi edilizi, ma tiene conto dell'energia complessiva prodotta dagli interventi privati.

#### **15.4. - Impianti di illuminazione**

1. Gli impianti di illuminazione devono essere progettati e realizzati in conformità con le vigenti norme regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso, delle linee guida allegate alla D.G.R.T. n. 962 del 27.09. 2004, nonché con il "*Regolamento comunale per il miglioramento*

*della illuminazione pubblica e privata”* (Deliberazione C.C. n. 182/98) e con il Disciplinare tecnico del Comune di Scandicci.

#### **15.5. - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale**

1. Il reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp) prescritti dall'art. 15 delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, in adempimento alle vigenti disposizioni regionali, è effettuato con riferimento alla superficie fondiaria (Sf) complessiva delle U.M.I. nelle quali sono previsti interventi privati. La verifica del reperimento dei predetti quantitativi per singole U.M.I. costituisce obiettivo qualitativo tendenziale non prescrittivo.

2. Fermo restando quanto specificato al comma 1, i progetti di dettaglio dei singoli interventi edilizi devono garantire il rispetto dei quantitativi di superficie permeabile di pertinenza (Spp) indicati nella Tav. 7 del Piano Particolareggiato. Ove nei progetti medesimi siano prospettate soluzioni diverse da quelle individuate in tale elaborato grafico, tali da determinare una riduzione localizzata del parametro di cui all'art. 15 delle Norme per l'Attuazione, dovranno essere al contempo individuate idonee soluzioni compensative, rendendo permeabili porzioni di superficie fondiaria (Sf) delle altre U.M.I. nelle quali sono previsti interventi privati.

#### **15.6. - Reperimento degli standard pubblici in applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dell'art. 61 del Piano Strutturale**

1. Le aree destinate a standard pubblici (dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie) - da reperirsi ai sensi del D.M. n. 1444/68 e dell'art. 61 del Piano Strutturale vigente, in funzione dei dimensionamenti e delle destinazioni d'uso previste dal Piano Particolareggiato - sono evidenziate nella Tav. 8 del Piano Particolareggiato. Il regime giuridico dei suoli è rappresentato nella Tav. 13 del Piano Particolareggiato, le modalità di realizzazione di tali standard sono disciplinate dalla convenzione cui si rimanda.

#### **15.7. – Interventi sugli edifici, i complessi architettonici, ed i manufatti di valore storico;**

1. gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici, e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale sono ammessi a condizione che:

- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti con le caratteristiche del manufatto, e mantenendo l'unitarietà delle aree libere. Inoltre siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, aiuole, giardini, annessi, ecc.) e quant'altro concorre a definirne il valore identitario;

- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti, siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- l'installazione di eventuali impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate, non preveda il mero appoggio di elementi sulla copertura favorendo un'adeguata integrazione, impiegando soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, che non rendano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti.

#### **Art. 16 - PROGETTAZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. La progettazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato, deve essere particolarmente curata, in modo da incidere qualitativamente sulla configurazione e sulla caratterizzazione del nuovo centro della città. Le soluzioni progettuali privilegiano materiali e tecnologie di elevata qualità estetica e prestazionale, nonché sistemi innovativi per la produzione di energia e per la raccolta dei rifiuti. La progettazione garantisce altresì la piena accessibilità degli spazi pubblici mediante superamento delle barriere architettoniche, in conformità con le vigenti disposizioni statali e regionali. Le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico devono essere dotate di tutti gli accorgimenti volti a garantire il requisito di accessibilità e fruibilità per l'autonomia dei soggetti diversamente abili, sfruttando anche l'innovazione tecnologica.

2. Fatta eccezione per la rete viaria - da intendersi come prescrittiva, salvi gli affinamenti ed adeguamenti da operarsi in sede di progettazione definitiva/esecutiva - gli elaborati tecnici del Piano Particolareggiato definiscono un quadro di riferimento di massima, non prescrittivo per la progettazione di dettaglio, è comunque da intendersi come prescrittivo sotto il profilo quantitativo, ai sensi del precedente art. 11, il dimensionamento delle aree a destinazione pubblica e/o per attrezzature ed opere di interesse pubblico definito dal Piano Particolareggiato, fermo restando comunque l'obbligo del soddisfacimento degli standard minimi di cui all'art. 15.6.

3. Il progetto delle opere di urbanizzazione, di cui al comma 1, è elaborato ed approvato secondo le modalità stabilite dalla convenzione a cui si rinvia. Riguardo ai progetti di cui al presente articolo è facoltà dell'Amm./ne Comunale di acquisire, ove opportuno, il parere della Commissione Urbanistica, sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela paesaggistica.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione - stante la rilevanza e la complessità degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato - è organizzata per stralci funzionali direttamente collegati



alle opere di interesse privato, al fine di garantire la completezza e la funzionalità di ciascuna parte del piano posta in realizzazione.

5. Ai fini di cui al comma 4, l'ambito territoriale interessato dal Piano Particolareggiato viene suddiviso in n. 23 Unità Minime d'Intervento, graficizzate nella Tav. n. 11, nelle quali ricadono sia opere di interesse privato che opere di urbanizzazione ad esse funzionalmente collegate (strade, piazze, verde pubblico, parcheggi pubblici, sottoservizi, etc.). Le tavole del Piano individuano altresì per ogni U.M.I. le opere di urbanizzazione ad essa strettamente collegate nonché le ulteriori opere di urbanizzazione necessarie a garantire piena funzionalità alla medesima. Qualora un'opera di urbanizzazione sia in carico a più di una U.M.I., e l'opera non risulti divisibile in lotti funzionali, gli elaborati medesimi e la convenzione individuano le opere di urbanizzazione da eseguirsi contestualmente all'attuazione della prima U.M.I. prevista in realizzazione.

6. Gli eventuali manufatti interrati per l'accumulo e la ritenzione temporanea delle acque meteoriche relative alle aree pubbliche - con successivo recapito controllato nel sottosuolo o nel reticolo idrografico superficiale - devono essere collocati all'esterno delle aree verdi e delle aree pavimentate del vasto Parco Pubblico previsto dal Piano Particolareggiato, utilizzando preferibilmente gli spazi destinati a parcheggio pubblico.

#### **Art. 17 - OPERE DI URBANIZZAZIONE / VARIANTI**

1. Le varianti in corso d'opera ai progetti delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno autorizzate direttamente con apposito provvedimento abilitativo, nel rispetto delle procedure di legge, previa acquisizione del parere degli uffici comunali competenti e degli altri pareri o nulla-osta eventualmente necessari.

2. Laddove la variante al progetto delle opere di urbanizzazione non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico definito dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, dovranno essere preliminarmente apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

#### **Art. 18 - COMPENSAZIONE IDRAULICA**

La compensazione idraulica delle aree sottratte all'esonazione per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano Particolareggiato potrà essere assolta mediante opere, a cura e spese dei soggetti attuatori, all'esterno dell'Area di Trasformazione TR 04c, precisamente nell'area destinata a verde pubblico posta in piazza Kennedy, alle condizioni specificate nella convenzione. I soggetti attuatori in fase di progettazione di dettaglio possono individuare soluzioni diverse e l'adozione delle stesse non costituirà necessariamente variante al Piano.

## **Art. 19 - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. Il presente Piano Particolareggiato è soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica, nel rispetto delle disposizioni dettate dalla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di trasformazione TR 04c (Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico), cui si rimanda.

2. Le quote di perequazione afferenti alle singole proprietà immobiliari, pubbliche e private, ricadenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato sono determinate sulla base di un rilievo topografico di dettaglio dell'area di intervento e delle relative ripartizioni catastali, individuate nell'elaborato Tav. n. 25. Su tale rilievo topografico è riportata la perimetrazione dell'area di trasformazione TR 04c così come delineata dal Regolamento Urbanistico. Le modalità tecniche ed i calcoli di dettaglio per la determinazione delle quote di perequazione sono più specificamente illustrati nel punto 7 della relazione tecnica.

3. Le quantità edificabili relative alla ricostruzione degli edifici soggetti a demolizione sono attribuiti integralmente al soggetto avente titolo alla data di approvazione del presente Piano Particolareggiato, o suoi eventuali aventi causa.

4. I titoli abilitativi per le opere di interesse privato sono rilasciati a tutti i soggetti aventi titolo individuati alla luce del piano di ricomposizione fondiaria approvato in applicazione delle disposizioni in materia di perequazione urbanistica dettate dal Regolamento Urbanistico e dal presente articolo.

## **Art. 20 - EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITÀ SOCIALI**

1. In conformità con le disposizioni dettate dal vigente Regolamento Urbanistico e dal Piano Strutturale, almeno il 10% della superficie utile lorda (Sul) realizzata con destinazione residenziale nell'unità d'intervento 1 deve essere riservata ad alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali (ERS). Nell'unità di intervento 2 l'intero quantitativo di Superficie utile lorda con destinazione d'uso residenziale è destinato ad alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali, il tutto nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23 delle Norme per l'attuazione del R.U.. Per la quota di ERS non si applica il limite minimo di 45 mq di superficie utile abitabile (Sua) per unità immobiliare imposto dal Regolamento Urbanistico per l'edilizia residenziale a libero mercato.

2. Gli edifici destinati ad ospitare gli alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali sono caratterizzati da un adeguato livello qualitativo sia dal punto di vista costruttivo e prestazionale che in termini di dotazioni e finiture, e concorrono alla definizione dello spazio pubblico e del paesaggio urbano in termini di piena coerenza morfologica, tipologica, compositiva e linguistica con le altre edificazioni previste dal Piano Particolareggiato.

3. Per tutto quanto non stabilito del presente articolo si rinvia alle disposizioni comunali in materia di edilizia residenziale con finalità sociali.

#### **Art. 21 - VARIANTI**

Le varianti in corso d'opera, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano Particolareggiato, sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'A.C.

Le modifiche agli elementi prescrittivi ed ai contenuti sostanziali del Piano Particolareggiato potranno essere apportate solo previa approvazione di un'apposita variante al medesimo.