



ART. N°

87

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**SCHEMA DIRETTORE**

Comune di Scandicci

Schema Direttore

Art. 87 Norme del Regolamento Urbanistico Vigente

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

- ART. 1 Contenuto e finalità dello Schema Direttore
- ART. 2 Elaborati che costituiscono lo Schema Direttore
- ART. 3 Finalità delle Norme
- ART. 4 Modalità di attuazione dello Schema Direttore
- ART. 5 Unità di Intervento: dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse
- ART. 6 Elementi prescrittivi
- ART. 7 Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici
- ART. 8 Elementi indicativi
- ART. 9 Varianti
- ART. 10 Validità temporale dello Schema Direttore

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1 – Contenuti e finalità dello Schema Direttore**

Lo Schema Direttore, assimilabile per procedura e contenuto ad un Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica, interessa le porzioni dei tessuti produttivi nell'area di Casellina, circostanti o prossimi al Parco dell'Acciaiolo, ricadenti nell'UTOE 5. Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di un tessuto insediativo di tipo misto (residenziale e produttivo) che confligge con gli obiettivi del Piano Strutturale, tesi a ottenere una adeguata qualificazione architettonica dei nuovi edifici e dello spazio urbano. Lo scopo del presente Schema Direttore consiste nella riconversione funzionale e nella ridefinizione morfologica dei tessuti al fine di privilegiare la destinazione residenziale, attraverso una progressiva sostituzione delle consistenze edilizie, così da favorire l'integrazione con gli insediamenti residenziali del quartiere dei Casellina ed i futuri assetti insediativi previsti nell'area di trasformazione TR04c.

### **Art. 2 - Elaborati che costituiscono lo Schema Direttore**

Costituiscono parte integrante del presente Schema Direttore i seguenti elaborati tecnici:

- Elaborato "Art. 87 – Schema Direttore" contenente:
  - Parte prima - Quadro conoscitivo
  - Parte seconda – Disciplina
- Relazione idraulica e geologica
- Relazione tecnica
- NTA (Norme Tecniche di Attuazione)

### **Art. 3 - Finalità delle Norme**

Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio che, per quanto riguarda l'area oggetto del presente Schema Direttore, integrano i contenuti di cui all'art. 87 delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

**Art. 4 – Modalità di attuazione dello Schema Direttore**

1. L'area di intervento è suddivisa in quattro sub-aree, come graficizzato nella tavola *Articolazione area di intervento* pag. 31, dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore" ripartite a loro volta in U.I. (Unità di Intervento) di seguito riportate:

- subarea A, ricomprende la U.I. n°1
- subarea B, ricomprende le U.I. n°2, 3
- subarea C, ricomprende le U.I. n°4, 5, 6, 7
- subarea D, ricomprende le U.I. n°8, 9.

2. Fermo restando quanto riportato al punto 3 del presente articolo, lo Schema Direttore si attua tramite intervento diretto:

- per singole sub-aree
- per singole U.I.

3. Per ogni sub-area:

- è possibile presentare una proposta progettuale riferita all'intera sub-area o ad una singola U.I..
- la prima proposta progettuale se presentata per una singola U.I., deve comunque contenere una prefigurazione di massima della progettazione dell'intera sub-area.

4. In occasione della presentazione della prima proposta progettuale preliminare, riferita ad una singola U.I., l'Amministrazione Comunale provvede ad informare gli altri soggetti aventi titolo degli immobili ricadenti nella stessa sub-area, invitandoli a fornire eventuali contributi e osservazioni entro il termine di 30 gg dalla data di ricevimento della comunicazione o comunque dal relativo avviso di deposito. Scaduto tale termine, la C.U. si esprime sulla proposta progettuale preliminare. Tale proposta progettuale preliminare, deve conformarsi alle eventuali osservazioni pervenute ritenute meritevoli di accoglimento e alle indicazioni e prescrizioni dettate dalla C.U. in sede di espressione del parere di competenza. Il progetto così determinato costituisce parametro di riferimento pilota per la progettazione delle altre U.I. della stessa sub-area.

La proposta progettuale preliminare e la richiesta del titolo/i abilitativo/i riferita all'intera sub-area o ad una singola U.I. deve/devono essere sottoscritta/i da tutti gli aventi titolo.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale acquisire il parere favorevole da parte della Commissione Urbanistica sulla proposta progettuale riferita alla/e singola/e U.I. ai fini del rilascio del relativo titolo/i abilitativo/i.

La proposta progettuale preliminare relativa ad ogni sub-area deve essere connotata da elevata qualità architettonica e deve risultare coerente e conforme ai contenuti dello Schema Direttore. Gli eventuali successivi progetti relativi a singole U.I. ricomprese nelle sub-aree devono essere coerenti e conformi, oltre che ai contenuti dello Schema Direttore, anche a quelli della proposta progettuale pilota.

5. La proposta preliminare progettuale, deve essere, per ogni sub-area:

- nel caso del progetto pilota di una sub-area, coerente e conforme ai contenuti dello Schema Direttore e connotato da elevata qualità architettonica;
- nel caso dei progetti presentati successivamente al progetto pilota di cui al punto precedente, coerente e conforme ai contenuti dello Schema Direttore e alla proposta progettuale pilota

6. Posto che gli interventi previsti dallo Schema Direttore prevedono la riqualificazione di aree produttive, il rilascio dei relativi titoli abilitativi è subordinato alla preventiva valutazione in merito alla qualità del suolo e del sottosuolo, volta ad accertare il grado di contaminazione dei terreni e degli acquiferi nonché l'eventuale necessità di interventi di bonifica ambientale.

I permessi di costruire possono pertanto essere rilasciati solo ad avvenuta positiva conclusione dell'iter amministrativo relativo alle indagini ambientali e, ove necessario, a seguito dell'intervenuta conseguente bonifica, previa acquisizione di certificazione liberatoria inerente la conformità ambientale del sito, prodotta dal dirigente del Settore "Opere pubbliche, Manutenzione, Ambiente.

#### **Art 5 - Unità di Intervento: parametri urbanistici e destinazioni d'uso ammesse**

1. L'esatta quantificazione di S.U.L. ricostruibile a fronte della demolizione degli immobili deve essere asseverata da un tecnico abilitato a mezzo di perizia giurata relativa alle consistenze legittime esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. I dati quantitativi dimensionali contenuti alle pagg. 32-38, dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore" hanno valore puramente indicativo.

Nei lotti su cui insistono consistenze inferiori a 1000 mq di S.U.L. si applica un premio edificatorio pari al 50% della S.U.L. legittima come dettagliato ai punti successivi del presente articolo.

2. Tutti gli interventi privati, relativi alle singole Unità di Intervento e/o sub-aree, riferiti al presente Schema Direttore, sono attuabili esclusivamente mediante interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, comportanti la totale demolizione delle consistenze esistenti, salvo quanto diversamente disposto ai comma 5 e 6 del presente articolo.

3. Tutti gli interventi privati, relativi alle singole U.I. e/o sub-aree di cui al presente Schema Direttore, comportanti opere di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, limitatamente ai lotti urbanistici sui quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico insistano consistenze edilizie legittime superiori a mq 1000 di superficie utile lorda (Sul), devono garantire il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Superficie utile lorda (Sul) max ricostruibile: pari alla Sul delle consistenze edilizie legittime esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico
- Rapporto di copertura: Rc max 30%
- Altezza massima: Hmax ml 10,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 50%
- Superficie permeabile di pertinenza: Spp min 50%
- Superficie utile abitabile delle unità immobiliari: Sua min 60 mq

4. Tutti gli interventi privati, relativi alle singole U.I. e/o sub-aree di cui al presente Schema Direttore, comportanti opere di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, limitatamente ai lotti urbanistici sui quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico insistano consistenze edilizie legittime inferiori a mq 1000 di superficie utile lorda (Sul), devono garantire il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Superficie utile lorda (Sul) max ricostruibile: pari alla Sul delle consistenze edilizie legittime esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico

	incrementata del 50%
- Rapporto di copertura:	Rc max 40%
- Altezza massima:	Hmax ml 10,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo:	Ros max 50%
- Superficie permeabile di pertinenza:	Spp min 50%
- Superficie utile abitabile delle unità immobiliari:	Sua min 60 mq

5. I parametri di cui ai punti 3 e 4 del presente articolo sono da intendersi prescrittivi anche per la U.I. 3 ove lo Schema Direttore prevede che gli interventi contemplino la parziale conservazione e il riutilizzo di consistenze edilizie esistenti come specificato alla tavola *Ipotesi progettuale, Unità di intervento 2*, 3 pag. 40, dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore". In particolare la superficie utile lorda (Sul) e la superficie coperta (Sc) di tali consistenze rientrano nel calcolo dei parametri massimi ammissibili nel lotto urbanistico di riferimento, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme.

6. Posto che gli interventi previsti dallo Schema Direttore prevedono la riqualificazione di aree produttive, il rilascio dei relativi titoli abilitativi è subordinato alla preventiva valutazione in merito alla qualità del suolo e del sottosuolo, volta ad accertare il grado di contaminazione dei terreni e degli acquiferi nonché l'eventuale necessità di interventi di bonifica ambientale.

I permessi di costruire possono pertanto essere rilasciati solo ad avvenuta positiva conclusione dell'iter amministrativo relativo alle indagini ambientali e, ove necessario, a seguito dell'intervenuta conseguente bonifica, previa acquisizione di certificazione liberatoria inerente la conformità ambientale del sito, prodotta dal dirigente del Settore "Opere pubbliche, Manutenzione, Ambiente".

Nelle more di attuazione del presente Schema Direttore alle porzioni di tessuti insediativi a carattere produttivo si applicano le disposizioni di cui al Titolo VIII delle norme (artt. 126, 127 e 128), con riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati cartografici di livello A del vigente Regolamento Urbanistico, purché gli interventi non determinino incrementi di superficie coperta

(Sc), o di volume (V). Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2' e nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- gli interventi non determinino un incremento della superficie utile lorda (Sul) superiore al 20% della Sul legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico;
- gli interventi non determinino incremento del numero di unità immobiliari e/o la modifica della destinazione d'uso dell'immobile.

7. Negli edifici realizzati o trasformati mediante gli interventi urbanistico-edilizi di cui al comma 2 del presente articolo sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività terziarie/direzionali;
- ospitalità alberghiera ed extralberghiera.

Si intendono automaticamente recepiti eventuali cambi di destinazioni d'uso introdotte a seguito di varianti ed aggiornamenti del vigente Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 6 -Elementi prescrittivi**

Gli elementi prescrittivi del presente Schema Direttore sono:

- I contenuti progettuali di cui alle tavole *Ipotesi progettuali*, pagg. 39-44 dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore", con particolare riferimento a eventuali servitù, allineamenti, tipologie edilizie, ecc.
- le prescrizioni e i parametri vincolanti imposti dall'art. 87 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente ed in particolare le destinazioni d'uso ammesse;
- Nelle U.I. nelle quali si prevede l'edificazione di più edifici, il rispetto della distanza minima di 10m tra i singoli corpi di fabbrica;
- le specificazioni relative ai fronti principali come indicato all'art.9 delle presenti norme;

- l'allineamento dei fronti principali degli edifici delle sub-aree B e D parallelamente alle sedi stradali delle vie Scarlatti, Pantin, Cristofori e quella di nuovo impianto prevista al margine ovest dell'area di trasformazione Tr04c, tenendo come riferimento la linea blu indicata nelle tavole *Ipotesi progettuali*, pag. 40 e 42 dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore";
- l'attestazione dei fronti principali degli edifici della sub-area C parallelamente alla sede stradale di via Scarlatti, lungo la linea gialla indicata nella tavola *Ipotesi progettuale, Unità di intervento 4,5,6,7*, pag. 41 dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore";
- il mantenimento dell'area a verde privata nelle U.I. 2 e 3 della sub-area 2, come meglio specificato all'art. 9 delle presenti norme e come indicato nella tavola *Ipotesi progettuale, Unità di intervento 2*, 3pag. 40 dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore";
- le indicazioni dettate dalla C.U. relativamente alle delimitazioni dei lotti sul fronte strada al fine di coordinare la corretta e completa realizzazione di recinzioni, la messa a dimora di specie arbustive, la realizzazione di cancelli, ecc.;
- la conformità delle tipologie edilizie a quanto descritto all'art.9 delle presenti norme;
- la collocazione dei parcheggi pertinenziali di superficie, nel resede tergaie.

#### **Art. 7 - Qualificazione architettonica degli insediamenti, materiali e finiture degli edifici, caratterizzazione delle sistemazioni esterne**

1. La qualificazione architettonica degli insediamenti deve essere generalmente improntata ad un elevato livello qualitativo, sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta di materiali e finiture. In particolare in merito alle dotazioni impiantistiche basate sull'utilizzo di fonti rinnovabili (pannelli solari termici e fotovoltaici, ecc.), la collocazione delle stesse deve essere armonizzata e integrata con la soluzione progettuale dell'edificio.
2. I prospetti degli organismi edilizi di ogni sub-area possono presentare una pluralità di colori e di materiali, relativamente ad una molteplicità di possibilità progettuali, nel rispetto dell'unitarietà compositiva dei fronti.
3. La sistemazione degli spazi scoperti e delle aree a verde privato, dovranno essere fatte

utilizzando preferibilmente le specie arboree ed arbustive tipiche del luogo e messe a dimora in relazione alle specie stesse.

### **Art. 8 - Elementi indicativi**

Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici di cui alle pag. 46-49 dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore" costituiscono riferimenti orientativi, e non prescrittivi, per la successiva progettazione di dettaglio. Non costituiscono elementi da dover riprodurre sotto il profilo estetico, ma indicazioni in tema di coerenza morfologica, tipologica, compositiva e linguistica da prendere a riferimento per i progetti esecutivi.

I dati dimensionali di progetto contenuti negli elaborati grafici di cui alle pagg. 32-38 dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore" sono da considerarsi puramente indicativi e non prescrittivi.

L'effettivo dimensionamento delle consistenze edilizie legittime esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico per ciascuna U.I. dovrà essere asseverato dal progettista incaricato.

### **Art. 9 – Descrizione delle sub aree.**

#### **Sub area A, U.I. 1**

La sub area A è costituita da un'unica U.I. ed è disgiunta dalle altre sub aree.

La soluzione progettuale deve prevedere:

- Tipologia di edificio isolato nel lotto;
- Possibilità di intervento congiunto con il lotto adiacente lungo via Respighi, sebbene non facente parte dello Schema Direttore.
- Allineamento con via Respighi;
- Fascia di rispetto stradale di almeno 5 metri.

#### **Sub area B, U.I. 2 e 3**

La sub area B è costituita dalle U.I. 2 e 3.

La soluzione progettuale deve prevedere:

- Tipologia di edificio in linea composto da diverse unità immobiliari, in adiacenza e sovrapposte, con uno o più gruppi scala;
- Allineamento con via Pantin e via Cristofori secondo la linea blu di riferimento indicata alla tavola *Ipotesi progettuale, Unità di intervento 2, 3*, pag 40, dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore";
- Progettazione della continuità dei fronti principali;
- Fascia di rispetto stradale di almeno 5 metri;
- Mantenimento di una unità edilizia esistente all'interno della U.I. 3, come meglio specificato alla tavola *Ipotesi progettuale, Unità di intervento 2, 3*, pag 40, dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore", e
- Garanzia di una simmetria compositiva con l'elemento preesistente attraverso il linguaggio dell'architettura contemporanea e l'accentuazione dei giochi volumetrici;
- Valorizzazione della testata edilizia prospiciente il Parco dell'Acciaio;
- Mantenimento dell'area a verde privata, individuata alla tavola *Ipotesi progettuale, Unità di intervento 2, 3*, pag 40, dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore", e delle alberature ad alto fusto presenti; gli eventuali esemplari esistenti abbattuti devono essere sostituiti da altri elementi arborei autoctoni;
- Possibilità di una permeabilità della sub area attraverso un passaggio, anche ad uso pubblico, che permetta il collegamento tra via Pantin e via Cristofori;
- Un disegno unitario del lotto che privilegi l'accorpamento in un unico edificio, seppur planivolumetricamente articolato, del volume edificabile, lasciando superfici libere da edificazione in continuità fra più unità di intervento, così da valorizzare gli spazi verdi di pertinenza. Ciò in particolare nelle unità di intervento nn. 5 e 6, nella parte retrostante il fronte principale.

### **Sub area C, U.I. 4, 5, 6 e 7**

La sub area C è costituita dalle U.I. 4, 5, 6 e 7. La soluzione progettuale deve prevedere:

- Tipologia di edificio in linea composto da diverse unità immobiliari, in adiacenza e sovrapposte, con uno o più gruppi scala;
- un disegno unitario del lotto che privilegi l'accorpamento in un unico edificio, seppur planivolumetricamente articolato, del volume edificabile, lasciando superfici libere da edificazione in continuità fra più unità di intervento, così da valorizzare gli spazi verdi di pertinenza. Ciò in particolare nelle unità di intervento nn. 5 e 6, nella parte retrostante il fronte principale;

- la limitazione a numero due piani fuori terra, dei corpi di fabbrica affacciati lungo via Scarlatti (cfr. *Allegato alla Relazione Paesaggistica – Art.87-Schema Direttore*, simulazione morfologica – Sub Area C), per mitigare l'impatto percettivo sul fronte strada antistante il Parco dell'Acciaio ai fini di un migliore inserimento nel contesto e paesaggistico di riferimento;
- Allineamento con via Scarlatti e progettazione sulla linea gialla indicata nella tavola *Ipotesi progettuale, Unità di intervento 4, 5, 6, 7*, pag. 41, dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore";
- Alternanza di volumi e scansione di pieni e vuoti in riferimento al fronte principale lungo via Scarlatti;
- Particolare attenzione allo studio delle soluzioni riferite agli elementi angolari di delimitazione della sub area, con speciale riferimento all' U.I. 7, posizionata lungo la direttrice visuale direzione allineata alla torre sud d'ingresso al Castello dell'Acciaio.

#### **Sub area D, U.I. 8 e 9**

La sub area D è costituita dalle U.I 8 e 9.

La soluzione progettuale deve prevedere:

- Tipologia di edificio in linea composto da diverse unità immobiliari, in adiacenza e sovrapposte, con uno o più gruppi scala;
- Allineamento con la viabilità di nuovo impianto prevista al margine ovest della TR04c secondo la linea blu di riferimento indicata alla tavola *Ipotesi progettuali 8, 9*, pag 43, dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore";
- Fascia di rispetto stradale di almeno 5 metri dal limite del lotto;
- Permeabilità pedonale tra la viabilità di nuovo impianto e via Don Perosi;
- Spazio di interesse comunitario ad uso condominiale

#### **Art. 10 - Varianti**

1. Le varianti in corso d'opera ai progetti edilizi, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali dello Schema Direttore, sono soggette al parere degli organismi tecnici e consultivi dell'Amministrazione Comunale, nei limiti dettati dal vigente Regolamento Edilizio.
2. Modifiche agli elementi prescrittivi ed ai contenuti sostanziali dello Schema Direttore e/o al

contenuto delle presenti norme di attuazione potranno essere apportate solo previa approvazione di un'apposita variante urbanistica, secondo le procedure previste dalle vigenti norme in materia.

#### **Art. 11 – Validità temporale dello Schema Direttore**

Lo Schema Direttore ha validità decennale a partire dalla data di approvazione dello stesso. Nell'imminenza della scadenza del Piano, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, previa verifica dello stato di attuazione, di disporre, previa approvazione del Consiglio Comunale, la riprogrammazione dello Schema Direttore per la parte non attuata, per un periodo di tempo definito dal C.C. e comunque non superiore a dieci anni.

#### **Art. 12 – Aggiornamenti ed implementazioni dello Schema Direttore**

Costituirà semplice adeguamento dello Schema Direttore ogni eventuale modifica non sostanziale, riconducibile alla seguente casistica:

- recepimento di novità normative introdotte in sede statale e/o regionale (es: disposizioni in materia di superfici minime, distanze minime tra edifici, etc.);
- recepimento di nuove previsioni viabilistiche;
- recepimento di varianti allo strumento urbanistico generale che incidano sulla individuazione di lotti sottoposti alla disciplina speciale di cui all'art. 87 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico;
- modeste ripermetrazioni delle aree soggette alla disciplina speciale di cui all'art. 87 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico e/o modifiche non sostanziali all'ampiezza ed estensione delle stesse in coerenza con il Piano Strutturale;
- precisazioni e/o modifiche di aspetti di dettaglio delle disposizioni normative del Piano.
- aggiornamento e riallineamento del Piano - senza modifiche sostanziali - alla luce dei contenuti pianificatori e alle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico, successivamente all'entrata in vigore di quest'ultimo.

Per apportare tali adeguamenti potrà procedersi pertanto con semplice Deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere degli organismi tecnici e consultivi dell'Amministrazione Comunale ivi compresa la Commissione Urbanistica.

Viceversa, per gli eventuali aggiornamenti che comportino modifiche a previsioni di carattere sostanziale contenute nel presente Schema Direttore, sarà necessario dare corso alla formazione di un'apposita variante urbanistica, attivando l'iter procedurale di legge.

**Art. 13 – Disciplina successiva alla realizzazione dello Schema Direttore**

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore, per ogni singola U.I., agli immobili ed alle aree comprese nella presente unità si applica la seguente disciplina:

- area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);
- edifici residenziali: classe 7 o 9 in ragione delle tipologie dei singoli progetti e di quanto ai comma 1 degli artt 113 e 114 del vigente Regolamento Urbanistico e fatto salve diverse disposizioni del Regolamento Urbanistico in sede di aggiornamento quinquennale. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui agli artt. 113 e 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile (Sua) netta per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;
- verde privato – verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131);

**Art. 14 – Realizzazione di opere a scomputo**

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di subordinare la realizzazione delle singole U.I. all'esecuzione di opere di interesse pubblico a scomputo del contributo dovuto degli oneri di urbanizzazione ed alla sottoscrizione di apposito schema di convenzione atto a garantire la corretta e completa realizzazione delle opere stesse.