

# COMUNE DI PONSACCO

PROVINCIA DI PISA



## PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO RELAZIONE

**Responsabile del Progetto**

*Collaboratori:*

**Arch. Mauro Ciampa**

Arch. Chiara Ciampa  
.Geogr. Laura Garcés

**Consulenze:**

*Elementi per la valutazione integrata*

*Collaboratori:*

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Barbara Burichetti,  
Dott.Sc. Amb. Benedetta Saviozzi  
Dott. in Agr. Chiara Ciardelli

**Studi geologici**

Dott. Geol. Alessandra Biserna,  
Dott. Geol. Tiziana Pugliesi

**Studi ed Indagini Idrogeologiche e Idrauliche**

Ing. Nicola Croce, Ing. Carlo Viti

**Sindaco**

Alessandro Cicarelli

**Responsabile del Procedimento  
Garante della Comunicazione**

Geom. Alberto Turini  
Dott. Geol. Elena Baldi

**Ufficio di Piano**

Arch. Elisabetta Ulivi,  
Arch. Antonio D'Auria,  
Geom. Renzo Manetti,  
Luca Neri

Aprile 2012

Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico sottolineano che le attività economiche, artigianali e produttive, rappresentano un valore identitario da consolidare, riqualificare ed indirizzare verso l'innovazione tecnologica.

La strumentazione urbanistica comunale definisce le azioni più idonee per garantire la durevole permanenza territoriali di tali attività produttive, nonché la loro riqualificazione.

Con riferimento alla disciplina generale del PIT,

“Il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse, comportante mutamento della destinazione d'uso, è da consentire solo qualora vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio.”

“(…) il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse, implicanti il mutamento della destinazione d'uso, sono ammissibili qualora rispondano a specifiche esigenze dell'A.C. anche ai fini della disponibilità di servizi collettivi, dell'offerta edilizia sociale e delle dotazioni infrastrutturali. A tal fine il comune effettuerà preventivamente la valutazione integrata del carico urbanistico e ambientale che ne deriva per l'area oggetto di trasformazione.”

Per gli edifici produttivi presenti nel tessuto urbano interessati da processi di ricollocamento per la riorganizzazione e/o la innovazione tecnologica, potranno essere sviluppati programmi di riconversione/rigenerazione delle aree dismesse attraverso un processo partecipativo promosso dall'A.C.

In coerenza con i contenuti del P.S., l'A.C. ha provveduto all'individuazione delle aree e degli edifici tramite una ricognizione quale Quadro Conoscitivo del R.U.

Preliminarmente alla programmazione del recupero e della rigenerazione delle aree produttive dismesse, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere, attraverso un sistema partecipativo, la consultazione per la manifestazione di interesse da parte dei proprietari delle aree dismesse a procedere agli interventi di recupero/rigenerazione.

Acquisiti tali elementi di conoscenza, l'A.C. definirà le strategie, le opere pubbliche e le azioni di riqualificazione della struttura urbana dando priorità ai sistemi di mobilità urbana, con particolare riferimento all'accessibilità pedonale, predisponendo un programma di interventi per la eliminazione delle barriere architettoniche, la percorribilità ciclabile, quale alternativa al sistema di accessibilità ai servizi di interesse collettivo ed alle diversificate parti del sistema insediativo e del territorio ed esplicitando la riqualificazione della struttura urbana.

In tal senso l'AC promuoverà specifici bandi, impostati su strategie e programmazione pubblica, volte alla qualificazione della struttura urbana. A seguito dell'esito dei bandi potranno emergere le necessità/opportunità di rigenerazione funzionale, che potranno così essere concatenate con le operazioni di riqualificazione urbana (interventi urbanistico-edilizi, dotazioni pubbliche riconducibili ai servizi, infrastrutture, standard pubblici e/o di uso pubblico etc).

L'Amministrazione Comunale potrà programmare anche attraverso il coinvolgimento dei cittadini ed operatori, in un processo partecipativo, le aree di riqualificazione morfologica e funzionale degli assi

commerciali esistenti individuando contestualmente alla programmazione della riqualificazione del tessuto edilizio, le aree pedonali, le piazze, il sistema del verde, nonché i parcheggi a servizio di tale sistema.

Gli interventi finalizzati al recupero ed alla riconversione funzionale di edifici produttivi o porzioni di essi sono ammissibili unicamente attraverso la presentazione di una proposta intervento convenzionato o di Piano Attuativo di trasformazione urbanistica-edilizia esteso all'intero comparto o complesso edilizio che potrà essere associato anche ad aree limitrofe attivando processi perequativi (Piano – programma), all'interno del quale siano valutate:

- a -La compatibilità urbanistica con il tessuto esistente;
- b -La dotazione di standard urbanistici correlata alle nuove funzioni previste;
- c -La dotazione aggiuntiva di standard urbanistici funzionali alla riqualificazione del tessuto urbanistico;
- d -I requisiti tipologici e morfologici per il coerente inserimento nel tessuto;
- e -La sostenibilità degli interventi anche dal punto di vista energetico ed ambientale;
- f -La fattibilità degli interventi dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi.

L'Amministrazione Comunale definirà quindi le polarità per le opere pubbliche e gli interventi di riqualificazione delle infrastrutture e del tessuto insediativo dando priorità ai sistemi di mobilità urbana con particolare riferimento all'accessibilità pedonale predisponendo un programma di interventi per la eliminazione delle barriere architettoniche, la percorribilità ciclabile, quale alternativa al sistema di accessibilità ai servizi di interesse collettivo ed alle diversificate parti del sistema insediativo e del territorio.

L'Amministrazione Comunale dovrà inoltre programmare le aree di riqualificazione morfologica e funzionale degli assi commerciali esistenti (cfr Allegato grafico A) individuando contestualmente alla programmazione della riqualificazione del tessuto edilizio, le aree ed i percorsi pedonali, le piazze, il sistema del verde nonché i parcheggi a servizio di tale sistema, le piste ciclabili.

La riqualificazione sarà programmata attraverso il coinvolgimento dei cittadini, in un processo di consultazione e di partecipazione anche attraverso la sperimentazione di forme di coinvolgimento diretto di cittadini alla programmazione/realizzazione/gestione quali i contratti "d'area".

**Per gli edifici o complessi edilizi con destinazione artigianale / industriale in atto** sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, previa verifica della dotazione di standard urbanistici collegati alla tipologia di attività esercitata, per la riqualificazione del ciclo produttivo, nonché ampliamenti pari al 20% dell'esistente nel rispetto delle normative in materia ambientale vigente. Inoltre l'A.C. potrà ammettere interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale, purché contestuali o successivi a processi di trasferimento del ciclo produttivo. Il progetto di Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alle verifiche ed alle valutazioni sopra specificate, atti e programmi che garantiscano gli impegni relativi al processo di trasferimento dell'attività produttiva (convenzione o atto d'obbligo).

**Per gli edifici o complessi edilizi a destinazione artigianale/industriale dismessi** (PIT artt.17,18,19) precedentemente alla data di Avvio del procedimento di Variante al PS e al RU, sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale con destinazioni miste artigianali/commerciali/direzionali/residenziali/servizi, nelle percentuali stabilite dalla presente normativa, ove sia garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici per le attività previste e la maggiore dotazione necessaria per la riqualificazione del tessuto. Gli interventi di recupero/riconversione, fatte salve diverse prescrizioni di Piano Attuativo, dovranno comunque assicurare una dotazione complessiva di standard urbanistici nel comparto e/o sub.comparto funzionale interessato (ivi compreso i parcheggi privati).

All'interno dei programmi di recupero o rigenerazione nonché per gli interventi diretti di tali edifici o complessi a destinazione artigianale/industriale dismessi, attestantisi sugli assi individuati nell'elaborato grafico Allegato A (Via di Gello, Via Valdera C. e Via Valdera P., Viale Primo Maggio, Via Carducci, Via dei Mille, Viale della Rimembranza, Via Togliatti e Via Rospicciano-fino all'intersezione con Via Togliatti-Via Gramsci, Corso Matteotti, Via Battisti Piazza della Repubblica) non è consentita la trasformazione ai fini residenziali del fronte dei piani terra, in coerenza con la tipologia edilizia.

I Piani Particolareggiati potranno individuare soluzioni funzionali alternative nel rispetto degli obiettivi di recupero e della qualificazione del sistema urbano-insediativo.

Per quanto attiene gli interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'edificato artigianale ed industriale dismesso, il Regolamento Urbanistico stabilisce di ricondurre gli interventi all'interno di diversificate categorie pressoché omogenee per dimensione.

**Per gli edifici o complessi produttivi dismessi** il recupero o la rigenerazione potrà essere attuata in relazione alla superficie lorda dimensionale dell'intero comparto con destinazione produttiva, anche qualora ricomprenda più edifici o corpi di fabbrica secondo i seguenti parametri:

**Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui sul complessiva sia inferiore a 300mq (RS1)**, risultanti alla data di adozione del R.U. vigente, potranno essere ammessi interventi diretti di recupero, ristrutturazione edilizia, sostituzione con destinazioni d'uso compatibili con il tessuto residenziale. Nell'ambito di tale intervento dovranno essere garantiti gli standards di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per alloggio e nel rispetto delle dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale. La superficie utile delle singole unità abitative non potrà essere inferiore a 55 mq in coerenza con il Regolamento Edilizio. La trasformazione non potrà determinare più di 3 unità immobiliari abitative.

**Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui sul complessiva sia tra 300 mq. e 600 mq (RS2)**, risultanti alla data di adozione del R.U. vigente, potranno essere ammessi interventi diretti convenzionati fino alla sostituzione nel limite del 50% per la destinazione residenziale e piani attuativi per interventi di ristrutturazione urbanistica con possibilità di variazione fino al 100% per la destinazione residenziale. L'intervento dovrà garantire gli standard di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per unità immobiliare che dovrà rispettare le dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale.

La superficie utile delle singole unità abitative non potrà essere inferiore a 55 mq in coerenza con il Regolamento Edilizio.

Nell'ambito di tali interventi il reperimento delle superfici di standards è stabilito nella misura del 50% della Sul totale del complesso produttivo esistente oggetto di intervento comparto, e comunque non inferiore agli standards di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S.

Tale quantità, qualora non risulti all'interno del comparto, dovrà risultare all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale che potrà anche attivare le procedure della monetizzazione. L'intervento potrà attivare i programmi di recupero o rigenerazione individuando destinazioni collegate al miglioramento delle prestazioni di mobilità urbana (Parcheggi – Verde - Piste ciclabili).

**Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui sul complessiva sia tra 600**

**mq. e 1000 mq (RS3)**, potranno essere ammessi interventi, secondo la procedura del bando di cui al co 8.1, all'interno del lotto o del comparto, attraverso formazione di Piano Particolareggiato o di recupero con destinazioni compatibili con il tessuto insediativo. La destinazione residenziale non potrà superare il 50% della sul del comparto. Qualora l'intervento preveda il convenzionamento per la realizzazione di edilizia sociale nella misura non inferiore al 20% della superficie totale residenziale, potrà essere consentito un incremento ulteriore di sul, pari al 20% della sul.

L'intervento dovrà determinare la riqualificazione sia dell'edificato che del contesto di appartenenza, migliorando le condizioni prestazionali del tessuto socio-economico ed ambientale.

L'intervento dovrà garantire gli standards urbanistici afferenti le singole destinazioni introdotte.

Nell'ambito di tali interventi il reperimento delle superfici di standards è stabilito nella misura del 50% della Sul totale del complesso produttivo esistente oggetto di intervento comparto, e comunque non inferiore agli standards di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S.

Tale quantità, qualora non risulti all'interno del comparto, dovrà risultare all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale che potrà anche attivare le procedure della monetizzazione. L'intervento dovrà garantire gli standard di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per unità immobiliare che dovrà rispettare le dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale. L'intervento potrà attivare i programmi di recupero o rigenerazione individuando destinazioni collegate al miglioramento delle prestazioni di mobilità urbana (Parcheggi – Verde - Piste ciclabili).

**Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione, la cui superficie sia superiore a 1000 mq**

Per interventi più complessi, relativi a comparti su cui insistono organismi di superficie utile superiore a 1000 mq., il presente R.U., riconduce gli interventi all'interno di 2 tipologie:

- **Rigenerazione di tipo A (RIGa)**
- **Rigenerazione di tipo B (RIGb)**

**A) Rigenerazione di tipo A (RIGa)**

E' riferita ai complessi produttivi dismessi il cui recupero e rigenerazione avviene all'interno del lotto/comparto per **superficie lorda superiore a 1000 mq.**

L'intervento dovrà garantire gli standard urbanistici afferenti le singole destinazioni introdotte.

Nell'ambito di tali interventi le superfici di standard sono stabilite nella misura del 50%; della superficie totale del complesso produttivo esistente oggetto di intervento e comunque non inferiori agli standards di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S. incrementata del 30%. e reperiti in base alle singole destinazioni introdotte nel rispetto della legislazione vigente, purchè all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale che potrà anche attivare le procedure della monetizzazione.

In relazione ai principi dell'art. 74 *quinques* LR1/2005 e succ.mod., potrà essere assentita la modifica delle destinazioni d'uso, limitando la destinazione residenziale al 45% della superficie esistente.

Qualora il proponente attivi o aderisca a programmi di *social-housing*, o comunque ad interventi di edilizia sociale, per una quota non inferiore al 20% della superficie residenziale di cui sopra, la quota percentuale stabilita per la destinazione residenziale potrà essere incrementata fino al raggiungimento del 60% della superficie esistente.

Al fine del mantenimento del tessuto produttivo potranno essere valutati interventi di Rigenerazione di parti dismesse facenti parte di organismi in aggregazione tipologica. Tale Rigenerazione è subordinata alla formazione di un P.P., articolato in sub comparti funzionali.

La modalità di intervento sarà ricondotta all'interno di Piani Particolareggiati pubblici o privati convenzionati qualora tale rigenerazione non modifichi il sistema funzionale urbano.

All'interno di tale procedura potranno essere ammessi anche interventi su parti riferibili a unità tipologiche distinte dismesse.

**B) Rigenerazione di tipo B (RIGb)**

E' riferita ai complessi produttivi dismessi, il cui recupero e rigenerazione è previsto attraverso perequazione con congiunzione tra il comparto di appartenenza del complesso produttivo e nuovi ambiti interni all'UTOE su cui attivare la trasformazione. L'intervento dovrà determinare la riqualificazione sia del comparto che del contesto di appartenenza del complesso produttivo preesistente, migliorando le condizioni prestazionali del tessuto socio-economico ed ambientale.

La programmazione degli interventi dovrà garantire la trasformazione dei nuovi ambiti individuati secondo criteri di sostenibilità e qualità ambientale.

L'intervento dovrà assicurare la dotazione di standard urbanistici, come integrati dal P.S., afferenti le singole destinazioni introdotte e nel rispetto della legislazione vigente. Conseguentemente alla procedura del bando dovranno essere precisate le quantità dello standard in relazione ai seguenti principi:

- assicurare una dotazione complessiva di standard urbanistici e parcheggi, non inferiore al 50% della S.T. del comparto interessato.

-in sede di formazione dei piani attuativi la progettazione delle aree a standard da cedere al Comune sarà oggetto di preventiva valutazione in relazione alla fruibilità, accessibilità e funzionalità delle medesime.

Potrà essere assentita la modifica delle destinazioni d'uso, limitando la destinazione residenziale al 55% della superficie esistente al fine di attivare l'istituto della perequazione.

Nei programmi di rigenerazione qualora siano associati più comparti o edifici la rigenerazione potrà determinare soluzioni quali sommatoria delle singole percentuali di destinazione ammessa all'interno dei singoli lotti.

Tale accorpamento dovrà essere sottoposto a valutazione di sostenibilità in riferimento alle risorse ed al tessuto insediativo.

Gli interventi si intendono programmati in accordo tra i soggetti proprietari e/o in forma perequativa all'interno della quale possono essere associate aree per standards funzionali, salvaguardando le aree agricole residuali in modo da non estendere il margine urbano, ma contribuire alla sua riqualificazione paesaggistica e strutturale.

Nell'ambito della riqualificazione/rigenerazione l'A.C., attraverso la consultazione e la partecipazione, può acquisire proposte di privati singoli o riuniti in consorzio dirette alla programmazione di interventi perequativi che prevedano la realizzazione e la cessione di standard ove insiste il complesso produttivo dismesso e la contestuale programmazione di interventi di rigenerazione in altro ambito interno all'UTOE.

All'interno del sistema perequativo dovrà essere evidenziato sia il comparto sul quale si prevede la concentrazione delle volumetrie, le loro tipologie, destinazioni e standard, nonché le aree destinate alla riqualificazione urbana che saranno cedute all'Amministrazione Comunale.

L'equità perequativa dovrà perseguire la redistribuzione della rendita, riconsiderando i valori iniziali delle aree di trasformazione e delle aree oggetto di rigenerazione, ai valori finali dell'intervento programmato.

I livelli di trasformazione dovranno essere coerenti con il progetto di città perseguito dal PS e dal RU, rivolgendo particolare attenzione agli obiettivi pubblici per la dotazione di servizi.

La localizzazione dei nuovi interventi dovrà essere programmata in modo coerente con il principio dello sviluppo sostenibile, privilegiando l'utilizzazione e/o la riqualificazione delle infrastrutture urbane esistenti o l'attivazione di programmi di opere pubbliche previste nel RU.

Qualora il proponente attivi o aderisca a programmi di *social-housing*, o comunque ad interventi di edilizia sociale, o di altre destinazioni di interesse collettivo per una quota non inferiore al 20% della superficie residenziale, potrà essere incrementata la superficie residenziale per una quota ulteriore pari al 10%.

Nell'ambito della perequazione potrà essere implementata la superficie per destinazioni residenziali direzionali e servizi per una quota ulteriore pari al 10%.

L'Amministrazione Comunale potrà programmare la riconversione degli edifici pubblici finalizzandoli a programmi di residenza sociale quale *social-housing*, case anziani etc...in conformità quanto stabilito nel dimensionamento del presente RU (*per una percentuale pari al 10% di tale dimensionamento e non inferiore a 100 abitanti*).

**Per i manufatti con valore testimoniale di tecnologie e funzioni di interesse storico** collegati alla tradizione locale fatti salvi quelli individuati dalle schede norme (manifatture ed altre strutture produttive), quali individuati dagli elaborati di R.U., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei valori architettonici, tipologici e testimoniali dei manufatti stessi congiuntamente alla riqualificazione funzionale per l'adeguamento tecnologico produttivo o la riconversione ad altri usi.

**Per gli edifici a destinazione produttiva e terziaria** (artigianale, commerciale, direzionale e di servizio) **o mista produttiva/residenziale**, diversi da quelli di cui al precedente comma, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile e mutamento della destinazione ad uso residenziale, nel rispetto degli eventuali caratteri tipologici significativi esistenti e degli standard. In particolare, dovrà essere garantito il rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici che hanno connotato il processo di crescita urbana, con particolare riferimento alle tradizionali tipologie misto residenziale-produttivo collegate all'esercizio di attività artigianali e commerciali (casa laboratorio, ecc.). Sono ammessi inoltre, per gli edifici privi di interesse tipologico, interventi di sostituzione edilizia con mantenimento della destinazione produttiva, previa verifica della dotazione di standard urbanistici collegati alla tipologia di attività esercitata, nonché della compatibilità della stessa con il tessuto residenziale esistente.

**Per gli edifici a destinazione produttiva in atto**, di cui al precedente comma, sono ammessi interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento funzionale e/o del ciclo produttivo in atto, nel rispetto delle normative in materia ambientale e del PIT.

Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 20% della superficie lorda esistente ed per quegli edifici che non presentino un rapporto di copertura del lotto superiore al 40%.

In tal senso, tali interventi dovranno essere ricondotti alle seguenti procedure:

- Per superfici inferiori a 600 mq, l'intervento è diretto ammissibile attraverso concessione convenzionata.
- Per superfici superiori a 600mq l'intervento è attuato con Piano Attuativo.



## DIMENSIONAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE

In riferimento al dimensionamento di Piano Strutturale<sup>1</sup> il presente Regolamento Urbanistico stabilisce, in base agli obiettivi e agli indirizzi strategici, di prevedere **300abitanti**, utilizzabili in interventi volti alla rigenerazione e riqualificazione urbana del patrimonio edilizio dismesso o da riconvertire, in relazione alle direttive di cui ai commi 3,4,5 e 6 dell'art. 18 del PIT.

All'interno di tale dimensionamento, una percentuale pari al 10% e non inferiore a 100 abitanti dovrà essere riservata per i programmi di riconversione dell'edilizia pubblica anche a fini abitativi/sociali.

Negli Atti di governo del territorio successivi alla Variante di P.S., a seguito di processo partecipativo e di bando pubblico diretto ad acquisire manifestazioni di interesse dei cittadini, l'A.C. stabilirà la quota di dimensionamento da attuare nel biennio. L'Amministrazione Comunale stabilisce che il presente R.U. abbia validità per due anni dalla sua approvazione ed un dimensionamento riferito a 300 abitanti insediabili oltre i precedenti dimensionamenti in corso di attuazione.

Pertanto l'Atto di governo del territorio, determinerà conseguentemente ai bandi pubblici le localizzazioni e le dimensioni in riferimento all'UTOE e definirà le caratteristiche morfologiche, tipologiche ed i contenuti di dettaglio degli interventi di valorizzazione/rigenerazione del patrimonio insediativo.

### Sintesi del dimensionamento di Variante R.U. a fini residenziali

<b>Abitanti equivalenti per l'edilizia pubblica</b>	<b>100</b>
<b>Abitanti equivalenti per la trasformazione e la rigenerazione urbana</b>	<b>200</b>
<b>Totale Abitanti previsti dalla Variante RU<sup>2</sup></b>	<b>300</b>

1	SUL <i>Potenziale</i>	<i>Abitanti Teorici</i>
<b><i>Potenzialità riferita alla trasformazione e rigenerazione urbana</i></b>		
<i>di cui programmabile per la trasformazione e rigenerazione 70% sul a fini residenziali</i>	73619 mq	1000ab
<i>di cui attribuibili alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente</i>	-----	50 ab

2

Tale dimensionamento può essere utilizzato prevalentemente (1000abitanti) nell'ambito degli interventi di recupero/trasformazione del patrimonio edilizio a carattere produttivo dismesso o da riconvertire; (50 abitanti) nell'ambito di programmazione della riqualificazione del tessuto insediativo.

## ARTICOLAZIONE DELLE CATEGORIE DI TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione edilizia e sostituzione	Ristrutturazione edilizia	Sostituzione /Ristrutturazione edilizia/ aree	Rigenerazione di tipo "A"	Rigenerazione di tipo "B"
RS1	RS2	RS3	RIGa	RIGb
Lotto	Lotto C.C.	Lotto/comparto P.P. (con previsione di alloggi sociali)	Rigenerazione nel lotto/comparto con P.P.	Perequazione attraverso trasferimento con individuazione congiunta di comparto di "atterraggio" con P.P.
Destinazione d'uso 100% qualsiasi destinazione	Destinazione d'uso mista destinazione residenziale 50% con intervento diretto convenzionato  50% qualsiasi destinazione ----- destinazione residenziale 100% con P.P.	destinazione residenziale 50%*	Residenziale 45%** Standard nel lotto/comparto Fare emergere interesse pubblico	Residenziale non superiore al 55%*** Standard nel lotto/comparto Fare emergere interesse pubblico
Limite SUL inferiore a 300 mq	Limite SUL tra 300-600mq	Limite SUL tra 600-1000mq	SUL superiore a 1000mq	SUL superiore a 1000mq

\* Qualora l'intervento preveda il convenzionamento per la realizzazione di edilizia sociale nella misura non inferiore al 20% della superficie totale residenziale, potrà essere consentito un incremento ulteriore di sul del 20% della sul.

\*\* Qualora il proponente attivi o aderisca a programmi di *social-housing*, o comunque ad interventi di edilizia sociale, per una quota non inferiore al 20% della superficie residenziale di cui sopra, la quota percentuale stabilita per la destinazione residenziale potrà essere incrementata fino al raggiungimento del 60% della sul esistente.

\*\*\* Qualora il proponente attivi o aderisca a programmi di *social-housing*, o comunque ad interventi di edilizia sociale, o di altre destinazioni di interesse collettivo per una quota non inferiore al 20% della superficie residenziale, potrà essere incrementata la sul residenziale per una quota ulteriore pari al 10%

Nell'ambito della perequazione potrà essere implementata la sul per destinazioni residenziali direzionali e servizi per una quota ulteriore pari al 10%.

L'Amministrazione Comunale potrà programmare la riconversione degli edifici pubblici finalizzandoli a programmi di residenza sociale quale *social-housing*, case anziani etc...in conformità quanto stabilito nel dimensionamento del presente RU (per una percentuale pari al 10% di tale dimensionamento e non inferiore a 100 abitanti).

**N.B. In sede di monitoraggio l'Amministrazione Comunale dovrà, coerentemente con lo stato di attuazione, verificare gli standard necessari rispetto agli incrementi di popolazione e dalle destinazioni d'uso programmate dal RU.**