



**COMUNE DI LASTRA A SIGNA**  
(Provincia di Firenze)

-----  
Servizio edilizia privata  
[edilizia@comune.lastra-a-signa.fi.it](mailto:edilizia@comune.lastra-a-signa.fi.it)

# REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

SEGNALAZIONE DI CASI UTILI PER LA CORRETTA APPLICAZIONE DELLE NORME  
(ULTIMO AGGIORNAMENTO 24/05/2010)

Il presente documento riguarda alcuni casi ritenuti significativi ai fini dell'applicazione delle norme del Regolamento Urbanistico Comunale di Lastra a Signa. Per garantire massima trasparenza ed equità di trattamento tra casi analoghi si è ritenuto opportuno rendere pubblici i criteri di applicazione delle norme derivanti da una discussione su casi concreti.

I criteri riportati riguardano quindi casi specifici ma ritenuti di interesse generale: non costituiscono in alcun modo modifica alle norme ma esclusivamente applicazioni concrete dei principi in esse contenuti.

Dei casi segnalati si riportano gli elementi utili alla comprensione dei criteri adottati: i criteri segnalati non sono quindi in alcun modo generalizzabili perché riferiti a quegli specifici casi. Evidentemente casi con le stesse caratteristiche saranno trattati con gli stessi criteri.

I criteri sotto riportati, non avendo alcuna valenza normativa, possono essere soggetti a variazione: in caso di variazione l'ufficio ne darà comunicazione attraverso l'aggiornamento del presente documento.

Si tratta quindi semplicemente di un mezzo per la diffusione di criteri applicativi perché gli stessi possano essere conosciuti e condivisi da tutti. Ogni suggerimento o segnalazione di casi conosciuti e ritenuti significativi che possa aiutarci a migliorare ed ampliare questo documento è quindi il benvenuto.

Potete inviare messaggi all'indirizzo: [edilizia@comune.lastra-a-signa.fi.it](mailto:edilizia@comune.lastra-a-signa.fi.it)

<b>Titolo della scheda 1</b>
Allineamento con i fabbricati contigui
<b>Descrizione del caso</b>
Si tratta di un ampliamento di un edificio esistente a distanza inferiore di 5 m dal filo strada.
<b>Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma</b>
Su una strada con edifici per lo più classificati di interesse storico e con fronte direttamente sulla strada è presente una piccola parte in zona B1 ad assetto compiuto con alcune costruzioni relativamente recenti e arretrate rispetto al filo strada di alcuni metri (meno di 5).
<b>Norma di riferimento</b>
Articolo 37. Zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) ... <i>"la distanza dalle strade, ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada."</i> ...
<b>Applicazione proposta</b>
Seppure la gran parte della strada sia caratterizzata da edifici di interesse storico direttamente sul filo strada si è ritenuto che i pochi edifici, contigui a quello in progetto e di recente costruzione, caratterizzino un seppur breve tratto <i>"unitariamente identificabile di strada"</i> ; ciò perché quel tratto, seppur breve, è appunto caratterizzato da costruzioni recenti che lo rendono unitariamente identificabile rispetto ai restanti tratti caratterizzati da costruzioni sul filo strada. E' stato quindi ritenuto accettabile un progetto di ampliamento a distanza inferiore ai 5 m considerando lo stesso in allineamento con i fabbricati contigui.

<b>Titolo della scheda 2</b>
Allineamento con i fabbricati contigui
<b>Descrizione del caso</b>
Si tratta della costruzione di un nuovo edificio in un lotto libero.
<b>Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma</b>
Su una strada con edifici prevalentemente e variamente arretrati, ma con presenza di un muro a retta che la delimita per un lungo tratto, viene chiesto di costruire sul filo strada adducendo come motivazione proprio la presenza del muro a retta che caratterizzerebbe un tratto unitariamente identificabile della stessa.
<b>Norma di riferimento</b>
Articolo 37. Zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) ... <i>"la distanza dalle strade, ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada."</i> ...
<b>Applicazione proposta</b>
La ratio della norma in questione è quella di garantire uno sviluppo organico dell'edificato e di replicare il rapporto dello stesso rispetto alle strade. In assenza di una "regola morfologica" riconoscibile è prescritta la distanza di 5 m. Nel caso in questione si è ritenuto che il muro a retta, che caratterizza la gran parte degli edifici vicini, non possa consentire l'edificazione a filo strada di un edificio che seguirebbe quindi una "regola morfologica" diversa. Infatti la norma parla di allineamento con i <b>fabbricati</b> contigui da seguire nell'edificazione.

<b>Titolo della scheda 3</b>
Allineamento con i fabbricati contigui
<b>Descrizione del caso</b>
Si tratta della costruzione di un nuovo edificio a seguito della demolizione di un preesistente edificio.
<b>Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma</b>
Viene proposta la costruzione di un edificio condominiale a 5 m dalla strada per la parte fuori terra e a filo strada per l'interrato; l'interrato è costituito da una autorimessa condominiale.
<b>Norma di riferimento</b>
Articolo 37. Zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) ... <i>"la distanza dalle strade, ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada."</i> ...
<b>Applicazione proposta</b>
La ratio della norma in questione è quella di garantire uno sviluppo organico dell'edificato e di replicare il rapporto dello stesso rispetto alle strade. In assenza di una "regola morfologica" riconoscibile è prescritta la distanza di 5 m. Nel caso specifico la parte fuori terra dell'edificio è posta a 5 metri dalla strada e quindi si conforma perfettamente al dettato della norma. La porzione interrata prevista in progetto (attenzione, il piano garage è completamente interrato rispetto all'attuale andamento del terreno: non si tratta quindi di un piano interrato come definito dal Regolamento Urbanistico ma di una porzione di edificio fisicamente sotto il terreno ante intervento) non modifica l'esistente rapporto morfologico tra edificato e strada ed è quindi stato valutato positivamente.

<b>Titolo della scheda 4</b>
Altezza degli edifici.
<b>Descrizione del caso</b>
Si tratta della costruzione di un nuovo edificio.
<b>Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma</b>
Viene proposta la costruzione di un edificio condominiale con 4 piani di altezze variabili; il piano terra ha una altezza superiore rispetto agli altri nonché superiore all'altezza indicata come convenzionale nelle definizioni ovvero m 3,20.
<b>Norma di riferimento</b>
<p>Articolo 37. Zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1)  <i>"- due piani nelle sottozone a bassa densità (B1/a) e nelle sottozone a media densità (B1/b);</i>  - <b>quattro piani</b> nelle sottozone a elevata densità (B1/c);"</p> <p>Definizioni: <b>Altezza di un edificio:</b> espressa alternativamente:  ...  <i>"b) con riferimento al numero dei piani, stabilendo convenzionalmente per essi un'altezza di interpiano pari a metri 3,20, e computando anche i sottotetti e i piani seminterrati con altezza netta superiore a ml 2,40."</i></p>
<b>Applicazione proposta</b>
<p>Le definizioni indicano una altezza di interpiano "convenzionale" di m. 3,20 ai fini della determinazione dell'altezza di un edificio. Le norme del RUC (disciplina generale) indicano come altezza ammissibile un numero di piani e non una altezza espressa in metri.</p> <p>L'ufficio ha quindi ritenuto ammissibile la richiesta di realizzare uno dei 4 piani con altezza di interpiano superiore a m. 3,20 in quanto l'intero edificio rientrava comunque entro i m. 12,80 (4 piani X 3,20 m = 12,80).</p> <p>In pratica si è ritenuto che l'altezza (essendo appunto definita convenzionalmente) sia da ritenersi come limite massimo per l'intero edificio e che quindi la somma delle altezze di tutti i piani rientri in quella convenzionalmente stabilita in relazione al numero di piani ammessi; all'interno dell'altezza così definita possono essere previsti piani di altezza anche superiore ai m. 3,20.</p>

<b>Titolo della scheda 5</b>
Concetto di <b>organismo edilizio</b> .
<b>Descrizione del caso</b>
Si tratta della demolizione di volumi secondari facenti parte del medesimo organismo edilizio e della loro ricostruzione in aderenza all'edificio principale (intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B).
<b>Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma</b>
Viene proposta la demolizione di un piccolo volume (pollaio di modestissime dimensioni) che costituisce pertinenza di un edificio e la sua ricostruzione in aderenza all'edificio principale.
<b>Norma di riferimento</b>
Definizione di Ristrutturazione edilizia di tipo B contenuta a pag. 13 delle Norme – Definizioni del Regolamento Urbanistico <i>“gli interventi comprendono la demolizione di <b>volumi secondari</b>, facenti parte del medesimo <b>organismo edilizio</b>, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza”</i>
<b>Applicazione proposta</b>
<p>Il dubbio interpretativo nasce dalla dicitura “<b>organismo edilizio</b>” per la quale non esiste una definizione nell'apposito allegato alle norme.</p> <p>Il concetto di organismo edilizio (evidentemente <b>diverso dall'edificio</b> puntualmente descritto nelle definizioni) comprende anche volumi pertinenziali fisicamente indipendenti dall'edificio principale?</p> <p>Trattandosi, nel caso in esame, di un manufatto che in tutto e per tutto può essere considerato <b>pertinenza</b><sup>1</sup> si è ritenuto che lo stesso appartenesse allo <b>stesso organismo edilizio</b>, in quanto <b>oggettivamente</b> privo di qualsiasi funzione e valore autonomo, e potesse quindi legittimamente essere demolito e ricostruito in altra collocazione sul lotto con un intervento di <b>ristrutturazione edilizia di tipo B</b> ammessa dalle norme del RUC.</p> <p><sup>1</sup> si ricorda che il concetto di pertinenza urbanistica si differenzia dal concetto di pertinenza civilistica definita dall'art. 817 del C.C. in quanto il manufatto deve essere non solo <b>preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale</b> e funzionalmente inserito al suo servizio, ma deve essere anche <b>sfornito di un autonomo valore</b> di mercato e dotato comunque di un <b>volume modesto</b> rispetto all'edificio principale in modo da evitare il c.d. carico urbanistico (cfr. fra tutte Consiglio Stato, sez. V, 1 dicembre 2003, n. 7822)</p>

<b>Titolo della scheda 6</b>	Maggio 2010
Concetto di <b>struttura a sbalzo</b>	
<b>Descrizione del caso</b>	
<p>Si tratta della costruzione di un terrazzo inferiore a 2 m che, in base agli "orientamenti interpretativi in merito a interventi locali o di riparazione in edifici esistenti" emanati dalla Regione Toscana, non può essere realizzato strutturalmente connesso con l'edificio esistente ovvero letteralmente "a sbalzo" dalla struttura esistente.</p>	
<b>Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma</b>	
<p>Viene proposta la messa in opera di due pilastri, adiacenti all'edificio esistente, per sostenere il terrazzo che sarà quindi "a sbalzo" dai pilastri e non dall'edificio esistente. Si tratta quindi di valutare se, secondo le definizioni del Regolamento Urbanistico vigente tale struttura possa comunque essere definita "a sbalzo" e quindi esclusa dal computo della superficie coperta.</p>	
<b>Norma di riferimento</b>	
<p>Definizione di Superficie coperta contenuta a pag. 9/10 delle Norme - Definizioni del Regolamento Urbanistico  <i>"...tutti gli elementi perimetrali di un manufatto edilizio, compresi quelli dei suoi aggetti, esclusi quelli senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non superiore a metri 2,00 (balconi, terrazze, sporti di gronda e simili) ..."</i>  DM 14/01/2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni" (in vigore dal luglio 2009) e "orientamenti interpretativi in merito a interventi locali o di riparazione in edifici esistenti" emanati dalla Regione Toscana il 28/09/2009.</p>	
<b>Applicazione proposta</b>	
<p>La struttura prevista, per sostenere la terrazza, potrebbe costituire un elemento del manufatto edilizio non a sbalzo e conseguentemente essere incluso nel computo della superficie coperta e, conseguentemente, delle distanze.  Si ritiene invece che così non sia e che anche i pilastri previsti possano essere esclusi dalla superficie coperta.  Infatti la definizione contenuta nel Regolamento Urbanistico (adottato con deliberazione C.C. n. 40 del 27/09/2006 e approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 10/07/2008 ed efficace dal 10/09/2008) è evidentemente stata scritta prima dell'introduzione delle nuove norme tecniche per le costruzioni in zona sismica. Evidentemente lo scopo della definizione del RUC era quello di escludere le parti a sbalzo fino a 2 m senza poter tenere conto della prescrizione successivamente imposta dal DM 14/01/2008 (in vigore dal luglio 2009) e soprattutto degli "orientamenti interpretativi in merito a interventi locali o di riparazione in edifici esistenti" emanati dalla Regione Toscana il 28/09/2009.  In sostanza i pilastri previsti sono finalizzati esclusivamente a rendere la struttura a sbalzo del balcone indipendente da quella dell'edificio preesistente ed assolvono esclusivamente una funzione strutturale senza minimamente variare la natura "a sbalzo" del terrazzo in progetto.  Si ritiene quindi che la previsione di due pilastri di sostegno della struttura a sbalzo, da realizzare a fini esclusivamente strutturali, non cambi la natura del manufatto previsto che può quindi essere considerato a pieno titolo " <i>aggetto senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non superiore a metri 2,00</i>".</p>	

<b>Titolo della scheda 7</b>	Maggio 2010
Concetto di <b>cantina interrata e di ampliamento</b>	
<b>Descrizione del caso</b>	
Si tratta della costruzione di una cantina interrata, con altezza pari a 2,20 m ed entro la superficie coperta esistente, su un edificio classificato come di interesse storico.	
<b>Caratteristiche significative ai fini dell'applicazione della norma</b>	
Viene proposta la costruzione di una cantina interrata che, per caratteristiche di altezza e localizzazione, non varia il volume urbanistico e la superficie coperta dell'edificio esistente. La cantina ha infatti altezza di 2,20 m ed è all'interno del perimetro dell'edificio esistente non variandone quindi la superficie coperta. L'intervento è proposto su un edificio classificato di interesse storico per il quale non sono ammessi "ampliamenti".	
<b>Norma di riferimento</b>	
Definizione di Superficie di pavimento contenuta a pag. 8 delle Norme – Definizioni del Regolamento Urbanistico: <i>"la superficie di tutti i piani entoterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al lordo delle murature, ed esclusa quella:</i> ... <i>- dei piani interrati e seminterrati l'altezza media dei cui locali sia inferiore o uguale a metri 2,20;</i> ..."	
Definizione di Ampliamento contenuta a pag. 14 delle Norme – Definizioni del Regolamento Urbanistico: <i>"la realizzazione di incrementi della superficie di pavimento di un manufatto edilizio; essi possono dare luogo a volumi aggiuntivi, realizzati in aderenza, mediante addizione orizzontale o verticale"</i>	
<b>Applicazione proposta</b>	
Il caso che è stato sottoposto all'attenzione dell'Ufficio prevedeva la realizzazione di una cantina che, per le modeste dimensioni e le caratteristiche di cui si è detto, costituiva inequivocabilmente una pertinenza (urbanistica) dell'edificio principale. Seppure tutte le schede contenute nell'appendice 2 "unità di interesse storico" del RUC vigente escludano la possibilità di realizzare ampliamenti, si è ritenuto che, anche in coerenza con la definizione di ampliamento sopra riportata, tale intervento non rientrasse tra quelli vietati. Infatti la cantina in progetto era completamente interrata, con altezza di 2,20 m tale da non variare né il volume convenzionale né la superficie coperta dell'edificio. Le ridotte dimensioni hanno permesso di ritenere la cantina pertinenza dell'abitazione principale e come tale non determinante un ampliamento sostanziale che sarebbe altrimenti andato contro i principi sanciti dalle schede delle unità di interesse storico. Ovviamente la fattibilità di interventi analoghi non può prescindere da una valutazione di merito che riguardi il rispetto di tutti gli altri principi contenuti nelle schede citate.	