



COMUNE DI LASTRA A SIGNA

Regolamento urbanistico

NORME

DISCIPLINA GENERALE

Proposta artt. 22 e 37 modificati a seguito delle determinazioni
assunte in merito alle osservazioni presentate

Testo adottato con deliberazione C.C. n. 40 del 27/09/2006, approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 10/07/2008 e coordinato con le modificazioni derivanti dalle seguenti varianti:

- 1) adeguamento alla bretella autostradale Lastra a Signa – Prato, adottata con deliberazione C.C. n. 43 del 30/10/2008 e approvata con deliberazione C.C. n. 18 del 31/03/2009 (efficacia del 06/05/2009)
- 2) variante di ampliamento dell'area destinata ad impianto Snam, adottata con deliberazione C.C. n. 19 del 8/04/2010 e approvata con deliberazione C.C. n. 37 del 30/06/2010 (efficacia del 4/08/2010)
- 3) variante normativa art. 37 adottata con deliberazione C.C. n. 66 del 30/11/2010 e approvata con deliberazione C.C. n. 15 del 28/03/2011 (efficacia del 11/05/2011)
- 4) variante di conversione delle unità di misura del dimensionamento delle funzioni, adottata con deliberazione C.C. n. 2 dell'8/01/2013 e approvata con deliberazione C.C. n. 17 del 11/06/2013 (efficacia del 17/07/2013)
- 5) variante di adeguamento al DPGR 64/R/2013, adottata con deliberazione C.C. n. 6 del 26/02/2015 e approvata con deliberazione C.C. n. del (efficacia del)

Il Responsabile del Servizio Pianificazione
Arch. Marina Gargiulo

Il Sindaco
Angela Bagni

Il Responsabile del Servizio Edilizia privata
Geom. Franco Filippini

Maggio 2015

TESTO ADOTTATO

Articolo 22. Trasformazioni funzionali

1. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto, aventi legittimamente in atto un uso diverso da quelli funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché da quello agrituristico, è ammissibile, anche in connessione con le trasformazioni fisiche di cui al comma 1 dell'articolo 21, il mutamento dell'uso tra quello in atto e un altro uso rientrante tra quelli definiti compatibili. Il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, è ammissibile alle condizioni di cui agli articoli 23 e 24. Il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello come annesso agricolo è ammissibile alle condizioni di cui agli articoli 23 e 25.

2. Per le aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari superiori a quelle indicate al comma 2 lett. B) dell'art. 23 è ammissibile il mutamento dell'uso degli edifici a uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, ovvero a uso agrituristico, a un'altra utilizzazione, anche in connessione con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 21, sempreché non ostino impegni contrari assunti con il Comune di Lastra a Signa mediante atti convenzionali o unilaterali d'obbligo, solamente ove ne sia dimostrata, mediante programma di miglioramento agricolo-ambientale, la non necessità alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, con riferimento ai rapporti tra unità immobiliari a uso abitativo e relative superfici fondiari minime, di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23, nonché al comma 1 dell'articolo 24. Ove tale mutamento dell'uso comporti l'attivazione di utilizzazioni per annessi agricoli, devono altresì essere rispettate le disposizioni di cui all'articolo 25, fermo restando che in tale caso sono ammissibili, in connessione con il mutamento dell'uso, anche gli interventi di cui al comma 3 dell'articolo 21, e quelle di cui al medesimo articolo 25, alle condizioni ivi indicate. Per gli edifici rurali ad uso abitativo e gli annessi non facenti parte di aziende agricole di cui all'art. 22 comma 2 lett. B), è consentito, sempre che non ostino gli impegni contrari assunti con il Comune di Lastra a Signa mediante atti convenzionali o unilaterali d'obbligo, il mutamento di destinazione d'uso, anche in connessione con le trasformazioni fisiche di cui all'art. 21 comma 1, in una delle utilizzazioni definite come compatibili di cui al successivo art. 33, alle condizioni di cui di cui ai commi 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del precedente art. 21.

3. Per le aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari superiori a quelle indicate al comma 2 lett. B) dell'art. 23 è ammissibile il mutamento dell'uso degli edifici adibiti ad annessi agricoli a un'altra utilizzazione, anche in connessione con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 21, sempreché non ostino impegni contrari assunti con il Comune di Lastra a Signa mediante atti convenzionali o unilaterali d'obbligo, solamente ove ne sia dimostrata, mediante programma di miglioramento agricolo-ambientale, la non necessità alla conduzione del fondo. Tale mutamento dell'uso non è riferibile a manufatti che si configurino come tettoie, baracche e simili, la cui presenza nell'azienda agricola interessata deve essere indicata nel programma di miglioramento agricolo-ambientale, e la cui demolizione senza ricostruzione deve essere di norma prevista nel medesimo programma di miglioramento agricolo-ambientale, e comunque può essere imposta dal Comune di Lastra a Signa, anche come condizione per l'effettualità del predetto mutamento dell'uso. Ove il predetto mutamento dell'uso comporti l'attivazione di utilizzazioni abitative

funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, devono altresì essere rispettati i rapporti tra unità immobiliari a uso abitativo e relative superfici fondiari minime, di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23 nonché al comma 1 dell'articolo 24, fermo restando che in tale caso sono ammissibili, in connessione con il mutamento dell'uso, anche gli interventi di cui al comma 3 dell'articolo 21, e quelle di cui al medesimo articolo 24, alle condizioni ivi indicate.

4. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore del presente regolamento urbanistico non possono essere oggetto di mutamenti dell'uso, se non, eventualmente, a scopo di attivazione di utilizzazioni abitative funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, nel rispetto di quanto stabilito al comma 3. I predetti edifici devono essere demoliti senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, al termine del periodo di validità del programma di miglioramento agricolo-ambientale, richiesto dal Capo IV del Titolo I, anche ove si tratti di uno di quelli atipici previsti dal comma 4 dell'articolo 25, salvo che il medesimo programma sia prorogato con le modalità previste dell'art. 10 comma 5 del regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (il territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (norme per il governo del territorio) approvato con DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/r, o che un nuovo programma ne dimostri la necessità. Ai fini di assicurare l'effettiva realizzazione delle prescrizioni del presente comma, vale quanto disposto alla lettera g) del comma 8 dell'articolo 63.

5. Ove sia previsto un mutamento dall'uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura o da quello come annesso agricolo a un uso diverso, è richiesto, oltre a quanto disposto dai commi 2 e 3, che l'azienda agricola interessata mantenga in produzione superfici fondiari superiori a quelle minime di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23. Tale mutamento dell'uso è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, e all'individuazione, ove già non siano individuate, delle aree di pertinenza degli edifici, trovando applicazione i commi 9 e seguenti dell'articolo 21.

6. I frazionamenti di edifici esistenti, connessi o non connessi con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 21, non possono comunque dare luogo a unità immobiliari a uso abitativo, non funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, di superficie utile inferiore a 90 metri quadrati di media per le porzioni risultanti.

Articolo 37. Zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1)¹

1. Degli edifici compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1), ove non siano individuati come singoli immobili di interesse storico, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C e D,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento secondo gli indici di zona di cui ai successivi commi 4 e 5

¹ Articolo modificato con variante n. 3, adottata con deliberazione C.C. n. 66 del 30/11/2010 e approvata con deliberazione C.C. n. 15 del 28/03/2011 (efficacia del 11/05/2011)

- ampliamento una tantum degli edifici abitativi – configurabili quali addizioni funzionali ai sensi dell'art. 79 comma 2 della l.r. 1/2005 – fino ad un massimo di 15 metri quadrati di superficie utile abitabile, a condizione che il fabbricato non sia stato oggetto di ampliamento una tantum in forza della precedente normativa di PRG e comunque entro il limite prima indicato. Tali interventi sono consentiti per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione delle presenti norme e sono ammessi solo in alternativa agli ampliamenti secondo gli indici di zona di cui ai successivi comma 4 lett. a) e comma 5 e possono essere realizzati anche congiuntamente alle addizioni volumetriche in deroga agli indici di zona previste per la ristrutturazione edilizia di tipo C e finalizzate alla realizzazione di bagni, volumi tecnici ed autorimesse. Tali interventi devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni di cui al successivo comma 4 lett. c) e f) e g).

2. Gli interventi di ampliamento sono ammissibili anche in connessione con interventi di ristrutturazione edilizia, o di demolizione e ricostruzione. Nei casi di connessione di interventi di ampliamento con interventi di ristrutturazione edilizia che interessino l'intero edificio ove è allocata l'unità immobiliare oggetto di ampliamento è consentito che si dia luogo a edifici aventi una nuova e diversa organica configurazione, strutturale e formale, operando a questo fine quante radicali trasformazioni degli elementi dell'edificio preesistente siano necessarie e opportune.

3. Gli interventi suscettibili di incidere sull'esteriore aspetto degli edifici devono essere previsti o inquadrati in un progetto d'insieme – da presentarsi dal richiedente l'intervento - riferito all'intero edificio interessato, ovvero, nel caso di elementi di schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali d'insieme deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali. Accertata e, per quanto necessario, prescritta, tale conservazione, possono essere abilitati con specifici provvedimenti anche singoli interventi riguardanti parti morfologicamente o proprietariamente distinte dell'organismo edilizio, restando inteso e stabilito che eventuali successivi singoli interventi riguardanti altre parti del medesimo organismo edilizio devono essere conformi all'accettato progetto d'insieme, oppure inquadrarsi in un nuovo progetto d'insieme che assicuri le stesse predette finalità.

3 bis. Ai soli fini dell'applicazione del presente articolo, per territorio collinare si intende quello ricadente tra i due seguenti confini fisici costituiti da elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno:

perimetro nord - via Livornese (S.S. 67 Tosco-romagnola) dal confine comunale ovest fino a piazza IV Novembre, via Giacomo Matteotti fino all'incrocio con via IV Agosto, via Castruccio Castracani fino all'incrocio con via Leonardo da Vinci e via della Massolina, via Enrico Fermi fino all'incrocio con via Antonio Gramsci, via Gramsci verso est fino all'incrocio con via S. Maria a Castagnolo, via S. Maria a Castagnolo fino all'incrocio con via Livornese (S.S. 67 Tosco-romagnola), via Livornese (S.S. 67 Tosco-romagnola) verso est fino al confine comunale;

perimetro sud – via Chiantigiana (S.P. 12 Val di Pesa e declassata) dal confine comunale ovest fino al confine comunale est.

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connessi a quelli di ampliamento, e gli interventi di ampliamento secondo gli indici di zona devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) l'indice di fabbricabilità fondiaria, potendo in ogni caso essere pari a quello corrispondente all'edificato preesistente, non deve essere superiore a:

- 1 mc/mq nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
- 2 mc/mq nelle sottozone a media densità (B1/b);

- 3 mc/mq nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
 - 3,5 mc/mq nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c);
- b) il rapporto di copertura, potendo in ogni caso essere pari, ove sia maggiore, a quello preesistente, non deve essere superiore a:
- il 25 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
 - il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b);
 - il 45 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c);
- c) la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore a:
- il 40 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
 - il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b);
 - il 30 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c);
- d) l'altezza dell'edificio, potendo in ogni caso essere pari, ove sia maggiore, a quella dell'edificio preesistente, non deve essere superiore a:
- due piani nelle sottozone a bassa densità (B1/a) e nelle sottozone a media densità (B1/b);
 - tre piani nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
 - quattro piani nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c);
- e) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza o sul confine. In caso di edificazione sul confine dovranno essere comunque rispettate le distanze del codice civile tra le costruzioni. Nei soli casi:
- di ristrutturazione edilizia non comportante volumi aggiuntivi in addizione verticale ovvero
 - di ristrutturazione edilizia non comportante volumi aggiuntivi in addizione orizzontale in variazione della superficie coperta
- la distanza dai confini può essere pari a quella preesistente, ove sia minore a 5 metri;
- f) la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate) non deve essere inferiore a 10 metri; nei soli casi di ristrutturazione edilizia non comportanti volumi aggiuntivi in addizione orizzontale o verticale la distanza tra gli edifici può essere inferiore a quella indicata, purché pari a quella preesistente;
- g) 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.
5. L'indice di fabbricabilità fondiaria può consentire ampliamenti, nei casi e nei termini di cui alla lettera a) del comma 4, anche in relazione a superfici fondiarie dei lotti di pertinenza la cui entità derivi dall'aggregazione di parti di lotti confinanti, a condizione che questi ultimi, ove parzialmente edificati, mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un indice di copertura non superiore a
- il 25 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a),
 - il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b),
 - il 45 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c),
- e di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a:
- 1 mc/mq nelle sottozone a bassa densità (B1/a),
 - 2 mc/mq nelle sottozone a media densità (B1/b),
 - 3 mc/mq nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
 - 3,5 mc/mq nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c).

6. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:

- di superfici a parcheggio scoperte,
- di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comportino l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
- di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore.

7. Degli spazi scoperti autonomi compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:

- di impianti scoperti per la pratica sportiva, e dei relativi manufatti accessori, ivi compresi quelli destinabili, per una superficie utile lorda non superiore a 20 metri quadrati, alla somministrazione di cibi e bevande agli utenti degli impianti,
- di sistemazioni a verde attrezzato
- di elementi viari e di spazi pubblici pedonali,
- di superfici a parcheggio scoperte,
- di nuove edificazioni, ove gli spazi scoperti autonomi si configurino quali lotti edificabili a norma del comma 9.

8. Relativamente sia agli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che agli spazi scoperti autonomi compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) che siano a confine e a diretto contatto con il territorio rurale e aperto valgono le seguenti ulteriori disposizioni:

a) gli spazi scoperti pertinenziali degli edifici devono avere un equipaggiamento vegetale con densità non inferiore a un albero di alto fusto e a tre arbusti ogni 100 metri quadrati, ferme e prevalenti restando le disposizioni aventi forza di legge sulle distanze degli elementi vegetazionali dai confini;

b) gli spazi scoperti autonomi, ove non si configurino quali lotti edificabili a norma del comma 9, devono essere sistemati con una copertura vegetale arborea per una quota non inferiore al 50 per cento della loro superficie complessiva, potendosi ricorrere alla conservazione e alla piantagione sia di alberi di alto fusto che di alberi da frutto;

c) le recinzioni, sia degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che degli spazi scoperti autonomi, almeno per i lati coincidenti con il territorio rurale e aperto, devono essere costituite esclusivamente da piantagioni lineari di essenze arbustive, con densità non inferiore a tre piante ogni metro lineare, costituenti siepi a potatura non obbligata, e comunque di forme non geometriche, eventualmente anche mascheranti, su entrambi i lati, reti metalliche, di altezza non superiore a metri 2;

d) per tutte le sistemazioni vegetazionali di cui alle precedenti lettere deve farsi ricorso a esemplari di speci appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Allegato A;

e) i manufatti accessori, di servizio e di arredo, ammissibili sia negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che negli spazi scoperti autonomi, sono realizzabili compatibilmente con il prioritario rispetto dei dettati di cui alle precedenti lettere, e comunque devono essere concentrati in un unico sito, di norma dal lato opposto a quello a confine con il territorio rurale e aperto.

9. Per lotti edificabili ricadenti nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) si intendono gli spazi scoperti autonomi ineditati e i lotti ineditati che possono essere ricavati mediante frazionamento di lotti

parzialmente edificati, per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni che li qualificano come lotti urbanistici di riferimento:

a) i lotti inediti autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola sottozona della zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1);

b) i lotti inediti, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 e non superiore a 5.000 metri quadrati;

c) i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un rapporto di copertura non superiore a

- il 25 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a),
- il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b),
- il 45 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c),

e di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a:

- 1 mc/mq nelle sottozone a bassa densità (B1/a),
- 2 mc/mq nelle sottozone a media densità (B1/b),
- 3 mc/mq nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
- 3,5 mc/mq nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c).

d) i lotti, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare:

- l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso edilizio purché questa sia già collegata con quella cittadina;

- gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso edilizio purché queste siano già collegate con quelle cittadine.

10. Nei lotti edificabili ricadenti nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a:

- 1 mc/mq nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
- 2 mc/mq nelle sottozone a media densità (B1/b);
- 3 mc/mq nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
- 3,5 mc/mq nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c);

b) rapporto di copertura non superiore a:

- il 25 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
- il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b);
- il 45 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c);

c) quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non inferiore a:

- il 40 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
- il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b);
- il 30 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c);

d) altezza dell'edificio non superiore a:

- due piani nelle sottozone a bassa densità (B1/a) e nelle sottozone a media densità (B1/b);

- tre piani nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
- quattro piani nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c);

e) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, oppure in aderenza o sul confine fermo restando in tale ultimo caso il rispetto delle norme del codice civile in materia di distanze tra costruzioni;

f) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate): non può essere inferiore a 10 metri, ;

g) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri, oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

11. Nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive;
- manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita, nei limiti delle superfici utili lorde perciò impegnate alla data di adozione del presente regolamento urbanistico; pubblici esercizi; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- attività ricettive, limitate a quelle che non comportano modifica della destinazione a civile abitazione ad esclusione dei residence;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a: uffici aperti al pubblico; uffici privati; studi professionali;
- strutture per l'istruzione, limitate a: asili nido, scuole materne; scuole primarie, scuole secondarie inferiori; scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- strutture culturali limitate a: centri di ricerca; sedi espositive; biblioteche; archivi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a: teatri, cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso, residenze sanitarie assistite; istituti di analisi sanitaria;
- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

12. Per l'edificio ex Istituto dell'Immacolata l'intervento di recupero è subordinato all'adempimento degli obblighi cui si sono impegnati i proprietari con l'atto di transazione siglato in data 09/06/2006. Pertanto l'adempimento dei detti obblighi rappresenta condizione ai fini del rilascio del permesso a costruire o della presentazione di denuncia inizio attività tesa a consentire eventuali interventi di recupero edilizio dell'immobile. A garanzia di tali impegni il Comune potrà richiedere idonea fidejussione.

TESTO MODIFICATO A SEGUITO DELLE DETERMINAZIONI ASSUNTE

Articolo 22. Trasformazioni funzionali

1. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto, aventi legittimamente in atto un uso diverso da quelli funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché da quello agrituristico, è ammissibile, anche in connessione con le trasformazioni fisiche di cui al comma 1 dell'articolo 21, il mutamento dell'uso tra quello in atto e un altro uso rientrante tra quelli definiti compatibili. Il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, è ammissibile alle condizioni di cui agli articoli 23 e 24. Il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello come annesso agricolo è ammissibile alle condizioni di cui agli articoli 23 e 25.

2. Per le aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie superiori a quelle indicate al comma 2 lett. B) dell'art. 23 è ammissibile il mutamento dell'uso degli edifici a uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, ovvero a uso agrituristico, a un'altra utilizzazione, anche in connessione con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 21, sempreché non ostino impegni contrari assunti con il Comune di Lastra a Signa mediante atti convenzionali o unilaterali d'obbligo, solamente ove ne sia dimostrata, mediante programma di miglioramento agricolo-ambientale, la non necessità alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, con riferimento ai rapporti tra unità immobiliari a uso abitativo e relative superfici fondiarie minime, di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23, nonché al comma 1 dell'articolo 24. Ove tale mutamento dell'uso comporti l'attivazione di utilizzazioni per annessi agricoli, devono altresì essere rispettate le disposizioni di cui all'articolo 25, fermo restando che in tale caso sono ammissibili, in connessione con il mutamento dell'uso, anche gli interventi di cui al comma 3 dell'articolo 21, e quelle di cui al medesimo articolo 25, alle condizioni ivi indicate. Per gli edifici rurali ad uso abitativo e gli annessi non facenti parte di aziende agricole di cui all'art. 22 comma 2 lett. B), è consentito, sempre che non ostino gli impegni contrari assunti con il Comune di Lastra a Signa mediante atti convenzionali o unilaterali d'obbligo, il mutamento di destinazione d'uso, anche in connessione con le trasformazioni fisiche di cui all'art. 21 comma 1, in una delle utilizzazione definite come compatibili di cui al successivo art. 33, alle condizioni di cui di cui ai commi 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del precedente art. 21.

3. Per le aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie superiori a quelle indicate al comma 2 lett. B) dell'art. 23 è ammissibile il mutamento dell'uso degli edifici adibiti ad annessi agricoli a un'altra utilizzazione, anche in connessione con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 21, sempreché non ostino impegni contrari assunti con il Comune di Lastra a Signa mediante atti convenzionali o unilaterali d'obbligo, solamente ove ne sia dimostrata, mediante programma di miglioramento agricolo-ambientale, la non necessità alla conduzione del fondo. Tale mutamento dell'uso non è riferibile a manufatti che si configurino come tettoie, baracche e simili, la cui presenza nell'azienda agricola interessata deve essere indicata nel programma di miglioramento agricolo-ambientale, e la cui demolizione senza ricostruzione deve essere di norma prevista nel medesimo programma di miglioramento agricolo-ambientale, e comunque può essere imposta dal Comune di Lastra a Signa, anche come condizione per l'effettualità del predetto mutamento dell'uso. Ove il

predetto mutamento dell'uso comporti l'attivazione di utilizzazioni abitative funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, devono altresì essere rispettati i rapporti tra unità immobiliari a uso abitativo e relative superfici fondiari minime, di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23 nonché al comma 1 dell'articolo 24, fermo restando che in tale caso sono ammissibili, in connessione con il mutamento dell'uso, anche gli interventi di cui al comma 3 dell'articolo 21, e quelle di cui al medesimo articolo 24, alle condizioni ivi indicate.

4. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore del presente regolamento urbanistico non possono essere oggetto di mutamenti dell'uso, se non, eventualmente, a scopo di attivazione di utilizzazioni abitative funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, nel rispetto di quanto stabilito al comma 3. I predetti edifici devono essere demoliti senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, al termine del periodo di validità del programma di miglioramento agricolo-ambientale, richiesto dal Capo IV del Titolo I, anche ove si tratti di uno di quelli atipici previsti dal comma 4 dell'articolo 25, salvo che il medesimo programma sia prorogato con le modalità previste dell'art. 10 comma 5 del regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (il territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (norme per il governo del territorio) approvato con DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/r, o che un nuovo programma ne dimostri la necessità. Ai fini di assicurare l'effettiva realizzazione delle prescrizioni del presente comma, vale quanto disposto alla lettera g) del comma 8 dell'articolo 63.

5. Ove sia previsto un mutamento dall'uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura o da quello come annesso agricolo a un uso diverso, è richiesto, oltre a quanto disposto dai commi 2 e 3, che l'azienda agricola interessata mantenga in produzione superfici fondiari superiori a quelle minime di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23. Tale mutamento dell'uso è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, e all'individuazione, ove già non siano individuate, delle aree di pertinenza degli edifici, trovando applicazione i commi 9 e seguenti dell'articolo 21.

6. I frazionamenti di edifici esistenti, connessi o non connessi con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 21, non possono comunque dare luogo a unità immobiliari a uso abitativo, non funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, di superficie di pavimento inferiore a 90 metri quadrati di media per le porzioni risultanti.

Eliminato: utile

Articolo 37. Zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1)²

1. Degli edifici compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1), ove non siano individuati come singoli immobili di interesse storico, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C e D,

² Articolo modificato con variante n. 3, adottata con deliberazione C.C. n. 66 del 30/11/2010 e approvata con deliberazione C.C. n. 15 del 28/03/2011 (efficacia del 11/05/2011)

- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento secondo gli indici di zona di cui ai successivi commi 4 e 5
- ampliamento una tantum degli edifici abitativi – configurabili quali addizioni funzionali ai sensi dell'art. 79 comma 2 della l.r. 1/2005 – fino ad un massimo di 15 metri quadrati di superficie utile abitabile, a condizione che il fabbricato non sia stato oggetto di ampliamento una tantum in forza della precedente normativa di PRG e comunque entro il limite prima indicato. Tali interventi sono consentiti per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione delle presenti norme e sono ammessi solo in alternativa agli ampliamenti secondo gli indici di zona di cui ai successivi comma 4 lett. a) e comma 5 e possono essere realizzati anche congiuntamente alle addizioni volumetriche in deroga agli indici di zona previste per la ristrutturazione edilizia di tipo C e finalizzate alla realizzazione di bagni, volumi tecnici ed autorimesse. Tali interventi devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni di cui al successivo comma 4 lett. c) e f) e g).

2. Gli interventi di ampliamento sono ammissibili anche in connessione con interventi di ristrutturazione edilizia, o di demolizione e ricostruzione. Nei casi di connessione di interventi di ampliamento con interventi di ristrutturazione edilizia che interessino l'intero edificio ove è allocata l'unità immobiliare oggetto di ampliamento è consentito che si dia luogo a edifici aventi una nuova e diversa organica configurazione, strutturale e formale, operando a questo fine quante radicali trasformazioni degli elementi dell'edificio preesistente siano necessarie e opportune.

3. Gli interventi suscettibili di incidere sull'esteriore aspetto degli edifici devono essere previsti o inquadrati in un progetto d'insieme – da presentarsi dal richiedente l'intervento - riferito all'intero edificio interessato, ovvero, nel caso di elementi di schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali d'insieme deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali. Accertata e, per quanto necessario, prescritta, tale conservazione, possono essere abilitati con specifici provvedimenti anche singoli interventi riguardanti parti morfologicamente o proprietariamente distinte dell'organismo edilizio, restando inteso e stabilito che eventuali successivi singoli interventi riguardanti altre parti del medesimo organismo edilizio devono essere conformi all'accettato progetto d'insieme, oppure inquadrarsi in un nuovo progetto d'insieme che assicuri le stesse predette finalità.

3 bis. Ai soli fini dell'applicazione del presente articolo, per territorio collinare si intende quello ricadente tra i due seguenti confini fisici costituiti da elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno:

perimetro nord - via Livornese (S.S. 67 Tosco-romagnola) dal confine comunale ovest fino a piazza IV Novembre, via Giacomo Matteotti fino all'incrocio con via IV Agosto, via Castruccio Castracani fino all'incrocio con via Leonardo da Vinci e via della Massolina, via Enrico Fermi fino all'incrocio con via Antonio Gramsci, via Gramsci verso est fino all'incrocio con via S. Maria a Castagnolo, via S. Maria a Castagnolo fino all'incrocio con via Livornese (S.S. 67 Tosco-romagnola), via Livornese (S.S. 67 Tosco-romagnola) verso est fino al confine comunale;

perimetro sud – via Chiantigiana (S.P. 12 Val di Pesa e declassata) dal confine comunale ovest fino al confine comunale est.

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connessi a quelli di ampliamento, e gli interventi di ampliamento secondo gli indici di zona devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) l'indice di fabbricabilità fondiaria, potendo in ogni caso essere pari a quello corrispondente all'edificato preesistente, non deve essere superiore a:

- 1 mc/mq nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
 - 2 mc/mq nelle sottozone a media densità (B1/b);
 - 3 mc/mq nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
 - 3,5 mc/mq nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c);
- b) il rapporto di copertura, potendo in ogni caso essere pari, ove sia maggiore, a quello preesistente, non deve essere superiore a:
- il 25 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
 - il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b);
 - il 45 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c);
- c) la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore a:
- il 40 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
 - il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b);
 - il 30 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c);
- d) l'altezza dell'edificio, potendo in ogni caso essere pari, ove sia maggiore, a quella dell'edificio preesistente, non deve essere superiore al seguente numero di piani, oltre i quali possono essere realizzati un sottotetto con altezza interna netta (H_{in}) inferiore a ml 1,80 e un seminterrato del tipo prevalentemente interrato con altezza interna netta (H_{in}) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto:
- due piani nelle sottozone a bassa densità (B1/a) e nelle sottozone a media densità (B1/b);
 - tre piani nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
 - quattro piani nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c);
- e) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza o sul confine. In caso di edificazione sul confine dovranno essere comunque rispettate le distanze del codice civile tra le costruzioni. Nei soli casi:
- di ristrutturazione edilizia non comportante volumi aggiuntivi in addizione verticale ovvero
 - di ristrutturazione edilizia non comportante volumi aggiuntivi in addizione orizzontale in variazione della superficie coperta
- la distanza dai confini può essere pari a quella preesistente, ove sia minore a 5 metri;
- f) la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate) non deve essere inferiore a 10 metri; nei soli casi di ristrutturazione edilizia non comportanti volumi aggiuntivi in addizione orizzontale o verticale la distanza tra gli edifici può essere inferiore a quella indicata, purché pari a quella preesistente;
- g) 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.
5. L'indice di fabbricabilità fondiaria può consentire ampliamenti, nei casi e nei termini di cui alla lettera a) del comma 4, anche in relazione a superfici fondiarie dei lotti di pertinenza la cui entità derivi dall'aggregazione di parti di lotti confinanti, a condizione che questi ultimi, ove parzialmente edificati, mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un indice di copertura non superiore a
- il 25 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a),
 - il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b),
 - il 45 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c),

e di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a:

- 1 mc/mq nelle sottozone a bassa densità (B1/a),
- 2 mc/mq nelle sottozone a media densità (B1/b),
- 3 mc/mq nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
- 3,5 mc/mq nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c).

6. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:

- di superfici a parcheggio scoperte,
- di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comportino l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
- di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore.

7. Degli spazi scoperti autonomi compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:

- di impianti scoperti per la pratica sportiva, e dei relativi manufatti accessori, ivi compresi quelli destinabili, per una superficie utile lorda non superiore a 20 metri quadrati, alla somministrazione di cibi e bevande agli utenti degli impianti,
- di sistemazioni a verde attrezzato
- di elementi viari e di spazi pubblici pedonali,
- di superfici a parcheggio scoperte,
- di nuove edificazioni, ove gli spazi scoperti autonomi si configurino quali lotti edificabili a norma del comma 9.

8. Relativamente sia agli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che agli spazi scoperti autonomi compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) che siano a confine e a diretto contatto con il territorio rurale e aperto valgono le seguenti ulteriori disposizioni:

a) gli spazi scoperti pertinenziali degli edifici devono avere un equipaggiamento vegetale con densità non inferiore a un albero di alto fusto e a tre arbusti ogni 100 metri quadrati, ferme e prevalenti restando le disposizioni aventi forza di legge sulle distanze degli elementi vegetazionali dai confini;

b) gli spazi scoperti autonomi, ove non si configurino quali lotti edificabili a norma del comma 9, devono essere sistemati con una copertura vegetale arborea per una quota non inferiore al 50 per cento della loro superficie complessiva, potendosi ricorrere alla conservazione e alla piantagione sia di alberi di alto fusto che di alberi da frutto;

c) le recinzioni, sia degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che degli spazi scoperti autonomi, almeno per i lati coincidenti con il territorio rurale e aperto, devono essere costituite esclusivamente da piantagioni lineari di essenze arbustive, con densità non inferiore a tre piante ogni metro lineare, costituenti siepi a potatura non obbligata, e comunque di forme non geometriche, eventualmente anche mascheranti, su entrambi i lati, reti metalliche, di altezza non superiore a metri 2;

d) per tutte le sistemazioni vegetazionali di cui alle precedenti lettere deve farsi ricorso a esemplari di speci appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Allegato A;

e) i manufatti accessori, di servizio e di arredo, ammissibili sia negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che negli spazi scoperti autonomi, sono realizzabili compatibilmente con il prioritario rispetto dei dettati di cui alle

precedenti lettere, e comunque devono essere concentrati in un unico sito, di norma dal lato opposto a quello a confine con il territorio rurale e aperto.

9. Per lotti edificabili ricadenti nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) si intendono gli spazi scoperti autonomi ineditati e i lotti ineditati che possono essere ricavati mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni che li qualificano come lotti urbanistici di riferimento:

a) i lotti ineditati autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola sottozona della zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1);

b) i lotti ineditati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 e non superiore a 5.000 metri quadrati;

c) i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un rapporto di copertura non superiore a

- il 25 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a),
- il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b),
- il 45 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c),

e di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a:

- 1 mc/mq nelle sottozone a bassa densità (B1/a),
- 2 mc/mq nelle sottozone a media densità (B1/b),
- 3 mc/mq nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
- 3,5 mc/mq nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c).

d) i lotti, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare:

- l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso edilizio purché questa sia già collegata con quella cittadina;

- gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso edilizio purché queste siano già collegate con quelle cittadine.

10. Nei lotti edificabili ricadenti nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a:

- 1 mc/mq nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
- 2 mc/mq nelle sottozone a media densità (B1/b);
- 3 mc/mq nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
- 3,5 mc/mq nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c);

b) rapporto di copertura non superiore a:

- il 25 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
- il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b);
- il 45 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c);

c) quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non inferiore a:

- il 40 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
- il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b);
- il 30 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c);

d) altezza dell'edificio non superiore a al seguente numero di piani, oltre i quali possono essere realizzati un sottotetto con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80 e un seminterrato del tipo prevalentemente interrato con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto:

- due piani nelle sottozone a bassa densità (B1/a) e nelle sottozone a media densità (B1/b);

- tre piani nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);

- quattro piani nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c);

e) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, oppure in aderenza o sul confine fermo restando in tale ultimo caso il rispetto delle norme del codice civile in materia di distanze tra costruzioni;

f) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate): non può essere inferiore a 10 metri, ;

g) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri, oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

11. Nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie;

- abitazioni specialistiche;

- abitazioni collettive;

- manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;

- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita, nei limiti delle superfici utili lorde perciò impegnate alla data di adozione del presente regolamento urbanistico; pubblici esercizi; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;

- attività ricettive, limitate a quelle che non comportano modifica della destinazione a civile abitazione ad esclusione dei residence;

- attività direzionali;

- erogazioni dirette di servizi, limitate a: uffici aperti al pubblico; uffici privati; studi professionali;

- strutture per l'istruzione, limitate a: asili nido, scuole materne; scuole primarie, scuole secondarie inferiori; scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;

- strutture culturali limitate a: centri di ricerca; sedi espositive; biblioteche; archivi;

- strutture associative;

- strutture ricreative, limitate a: teatri, cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;

- strutture religiose;

- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso, residenze sanitarie assistite; istituti di analisi sanitaria;

- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;

- mobilità meccanizzata;

- attrezzature tecnologiche.

12. Per l'edificio ex Istituto dell'Immacolata l'intervento di recupero è subordinato all'adempimento degli obblighi cui si sono impegnati i proprietari con l'atto di transazione siglato in data 09/06/2006. Pertanto l'adempimento dei detti obblighi

rappresenta condizione ai fini del rilascio del permesso a costruire o della presentazione di denuncia inizio attività tesa a consentire eventuali interventi di recupero edilizio dell'immobile. A garanzia di tali impegni il Comune potrà richiedere idonea fidejussione.

TESTO FINALE

Articolo 22. Trasformazioni funzionali

1. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto, aventi legittimamente in atto un uso diverso da quelli funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché da quello agriturismo, è ammissibile, anche in connessione con le trasformazioni fisiche di cui al comma 1 dell'articolo 21, il mutamento dell'uso tra quello in atto e un altro uso rientrante tra quelli definiti compatibili. Il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, è ammissibile alle condizioni di cui agli articoli 23 e 24. Il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello come annesso agricolo è ammissibile alle condizioni di cui agli articoli 23 e 25.

2. Per le aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie superiori a quelle indicate al comma 2 lett. B) dell'art. 23 è ammissibile il mutamento dell'uso degli edifici a uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, ovvero a uso agriturismo, a un'altra utilizzazione, anche in connessione con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 21, sempreché non ostino impegni contrari assunti con il Comune di Lastra a Signa mediante atti convenzionali o unilaterali d'obbligo, solamente ove ne sia dimostrata, mediante programma di miglioramento agricolo-ambientale, la non necessità alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, con riferimento ai rapporti tra unità immobiliari a uso abitativo e relative superfici fondiarie minime, di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23, nonché al comma 1 dell'articolo 24. Ove tale mutamento dell'uso comporti l'attivazione di utilizzazioni per annessi agricoli, devono altresì essere rispettate le disposizioni di cui all'articolo 25, fermo restando che in tale caso sono ammissibili, in connessione con il mutamento dell'uso, anche gli interventi di cui al comma 3 dell'articolo 21, e quelle di cui al medesimo articolo 25, alle condizioni ivi indicate. Per gli edifici rurali ad uso abitativo e gli annessi non facenti parte di aziende agricole di cui all'art. 22 comma 2 lett. B), è consentito, sempre che non ostino gli impegni contrari assunti con il Comune di Lastra a Signa mediante atti convenzionali o unilaterali d'obbligo, il mutamento di destinazione d'uso, anche in connessione con le trasformazioni fisiche di cui all'art. 21 comma 1, in una delle utilizzazione definite come compatibili di cui al successivo art. 33, alle condizioni di cui di cui ai commi 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del precedente art. 21.

3. Per le aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie superiori a quelle indicate al comma 2 lett. B) dell'art. 23 è ammissibile il mutamento dell'uso degli edifici adibiti ad annessi agricoli a un'altra utilizzazione, anche in connessione con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 21, sempreché non ostino impegni contrari assunti con il Comune di Lastra a Signa mediante atti convenzionali o unilaterali d'obbligo, solamente ove ne sia dimostrata, mediante programma di miglioramento agricolo-ambientale, la non necessità alla conduzione del fondo. Tale mutamento dell'uso non è riferibile a manufatti che si configurino come tettoie, baracche e simili, la cui presenza nell'azienda agricola interessata deve essere indicata nel programma di miglioramento agricolo-ambientale, e la cui demolizione senza ricostruzione deve essere di norma prevista nel medesimo programma di miglioramento agricolo-ambientale, e comunque può essere imposta dal Comune di Lastra a Signa, anche come condizione per l'effettualità del predetto mutamento dell'uso. Ove il

predetto mutamento dell'uso comporti l'attivazione di utilizzazioni abitative funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, devono altresì essere rispettati i rapporti tra unità immobiliari a uso abitativo e relative superfici fondiari minime, di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23 nonché al comma 1 dell'articolo 24, fermo restando che in tale caso sono ammissibili, in connessione con il mutamento dell'uso, anche gli interventi di cui al comma 3 dell'articolo 21, e quelle di cui al medesimo articolo 24, alle condizioni ivi indicate.

4. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore del presente regolamento urbanistico non possono essere oggetto di mutamenti dell'uso, se non, eventualmente, a scopo di attivazione di utilizzazioni abitative funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, nel rispetto di quanto stabilito al comma 3. I predetti edifici devono essere demoliti senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, al termine del periodo di validità del programma di miglioramento agricolo-ambientale, richiesto dal Capo IV del Titolo I, anche ove si tratti di uno di quelli atipici previsti dal comma 4 dell'articolo 25, salvo che il medesimo programma sia prorogato con le modalità previste dell'art. 10 comma 5 del regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (il territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (norme per il governo del territorio) approvato con DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/r, o che un nuovo programma ne dimostri la necessità. Ai fini di assicurare l'effettiva realizzazione delle prescrizioni del presente comma, vale quanto disposto alla lettera g) del comma 8 dell'articolo 63.

5. Ove sia previsto un mutamento dall'uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura o da quello come annesso agricolo a un uso diverso, è richiesto, oltre a quanto disposto dai commi 2 e 3, che l'azienda agricola interessata mantenga in produzione superfici fondiari superiori a quelle minime di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23. Tale mutamento dell'uso è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, e all'individuazione, ove già non siano individuate, delle aree di pertinenza degli edifici, trovando applicazione i commi 9 e seguenti dell'articolo 21.

6. I frazionamenti di edifici esistenti, connessi o non connessi con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 21, non possono comunque dare luogo a unità immobiliari a uso abitativo, non funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, di superficie di pavimento inferiore a 90 metri quadrati di media per le porzioni risultanti.

Articolo 37. Zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1)³

1. Degli edifici compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1), ove non siano individuati come singoli immobili di interesse storico, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C e D,

³ Articolo modificato con variante n. 3, adottata con deliberazione C.C. n. 66 del 30/11/2010 e approvata con deliberazione C.C. n. 15 del 28/03/2011 (efficacia del 11/05/2011)

- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento secondo gli indici di zona di cui ai successivi commi 4 e 5
- ampliamento una tantum degli edifici abitativi – configurabili quali addizioni funzionali ai sensi dell'art. 79 comma 2 della l.r. 1/2005 – fino ad un massimo di 15 metri quadrati di superficie utile abitabile, a condizione che il fabbricato non sia stato oggetto di ampliamento una tantum in forza della precedente normativa di PRG e comunque entro il limite prima indicato. Tali interventi sono consentiti per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione delle presenti norme e sono ammessi solo in alternativa agli ampliamenti secondo gli indici di zona di cui ai successivi comma 4 lett. a) e comma 5 e possono essere realizzati anche congiuntamente alle addizioni volumetriche in deroga agli indici di zona previste per la ristrutturazione edilizia di tipo C e finalizzate alla realizzazione di bagni, volumi tecnici ed autorimesse. Tali interventi devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni di cui al successivo comma 4 lett. c) e f) e g).

2. Gli interventi di ampliamento sono ammissibili anche in connessione con interventi di ristrutturazione edilizia, o di demolizione e ricostruzione. Nei casi di connessione di interventi di ampliamento con interventi di ristrutturazione edilizia che interessino l'intero edificio ove è allocata l'unità immobiliare oggetto di ampliamento è consentito che si dia luogo a edifici aventi una nuova e diversa organica configurazione, strutturale e formale, operando a questo fine quante radicali trasformazioni degli elementi dell'edificio preesistente siano necessarie e opportune.

3. Gli interventi suscettibili di incidere sull'esteriore aspetto degli edifici devono essere previsti o inquadrati in un progetto d'insieme – da presentarsi dal richiedente l'intervento - riferito all'intero edificio interessato, ovvero, nel caso di elementi di schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali d'insieme deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali. Accertata e, per quanto necessario, prescritta, tale conservazione, possono essere abilitati con specifici provvedimenti anche singoli interventi riguardanti parti morfologicamente o proprietariamente distinte dell'organismo edilizio, restando inteso e stabilito che eventuali successivi singoli interventi riguardanti altre parti del medesimo organismo edilizio devono essere conformi all'accettato progetto d'insieme, oppure inquadrarsi in un nuovo progetto d'insieme che assicuri le stesse predette finalità.

3 bis. Ai soli fini dell'applicazione del presente articolo, per territorio collinare si intende quello ricadente tra i due seguenti confini fisici costituiti da elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno:

perimetro nord - via Livornese (S.S. 67 Tosco-romagnola) dal confine comunale ovest fino a piazza IV Novembre, via Giacomo Matteotti fino all'incrocio con via IV Agosto, via Castruccio Castracani fino all'incrocio con via Leonardo da Vinci e via della Massolina, via Enrico Fermi fino all'incrocio con via Antonio Gramsci, via Gramsci verso est fino all'incrocio con via S. Maria a Castagnolo, via S. Maria a Castagnolo fino all'incrocio con via Livornese (S.S. 67 Tosco-romagnola), via Livornese (S.S. 67 Tosco-romagnola) verso est fino al confine comunale;

perimetro sud – via Chiantigiana (S.P. 12 Val di Pesa e declassata) dal confine comunale ovest fino al confine comunale est.

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connessi a quelli di ampliamento, e gli interventi di ampliamento secondo gli indici di zona devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) l'indice di fabbricabilità fondiaria, potendo in ogni caso essere pari a quello corrispondente all'edificato preesistente, non deve essere superiore a:

- 1 mc/mq nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
 - 2 mc/mq nelle sottozone a media densità (B1/b);
 - 3 mc/mq nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
 - 3,5 mc/mq nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c);
- b) il rapporto di copertura, potendo in ogni caso essere pari, ove sia maggiore, a quello preesistente, non deve essere superiore a:
- il 25 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
 - il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b);
 - il 45 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c);
- c) la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore a:
- il 40 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
 - il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b);
 - il 30 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c);
- d) l'altezza dell'edificio, potendo in ogni caso essere pari, ove sia maggiore, a quella dell'edificio preesistente, non deve essere superiore al seguente numero di piani, oltre i quali possono essere realizzati un sottotetto con altezza interna netta (H_{in}) inferiore a ml 1,80 e un seminterrato del tipo prevalentemente interrato con altezza interna netta (H_{in}) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto:
- due piani nelle sottozone a bassa densità (B1/a) e nelle sottozone a media densità (B1/b);
 - tre piani nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
 - quattro piani nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c);
- e) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza o sul confine. In caso di edificazione sul confine dovranno essere comunque rispettate le distanze del codice civile tra le costruzioni. Nei soli casi:
- di ristrutturazione edilizia non comportante volumi aggiuntivi in addizione verticale ovvero
 - di ristrutturazione edilizia non comportante volumi aggiuntivi in addizione orizzontale in variazione della superficie coperta
- la distanza dai confini può essere pari a quella preesistente, ove sia minore a 5 metri;
- f) la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate) non deve essere inferiore a 10 metri; nei soli casi di ristrutturazione edilizia non comportanti volumi aggiuntivi in addizione orizzontale o verticale la distanza tra gli edifici può essere inferiore a quella indicata, purché pari a quella preesistente;
- g) 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.
5. L'indice di fabbricabilità fondiaria può consentire ampliamenti, nei casi e nei termini di cui alla lettera a) del comma 4, anche in relazione a superfici fondiarie dei lotti di pertinenza la cui entità derivi dall'aggregazione di parti di lotti confinanti, a condizione che questi ultimi, ove parzialmente edificati, mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un indice di copertura non superiore a
- il 25 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a),
 - il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b),
 - il 45 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c),

e di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a:

- 1 mc/mq nelle sottozone a bassa densità (B1/a),
- 2 mc/mq nelle sottozone a media densità (B1/b),
- 3 mc/mq nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
- 3,5 mc/mq nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c).

6. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:

- di superfici a parcheggio scoperte,
- di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comportino l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
- di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore.

7. Degli spazi scoperti autonomi compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:

- di impianti scoperti per la pratica sportiva, e dei relativi manufatti accessori, ivi compresi quelli destinabili, per una superficie utile lorda non superiore a 20 metri quadrati, alla somministrazione di cibi e bevande agli utenti degli impianti,
- di sistemazioni a verde attrezzato
- di elementi viari e di spazi pubblici pedonali,
- di superfici a parcheggio scoperte,
- di nuove edificazioni, ove gli spazi scoperti autonomi si configurino quali lotti edificabili a norma del comma 9.

8. Relativamente sia agli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che agli spazi scoperti autonomi compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) che siano a confine e a diretto contatto con il territorio rurale e aperto valgono le seguenti ulteriori disposizioni:

a) gli spazi scoperti pertinenziali degli edifici devono avere un equipaggiamento vegetale con densità non inferiore a un albero di alto fusto e a tre arbusti ogni 100 metri quadrati, ferme e prevalenti restando le disposizioni aventi forza di legge sulle distanze degli elementi vegetazionali dai confini;

b) gli spazi scoperti autonomi, ove non si configurino quali lotti edificabili a norma del comma 9, devono essere sistemati con una copertura vegetale arborea per una quota non inferiore al 50 per cento della loro superficie complessiva, potendosi ricorrere alla conservazione e alla piantagione sia di alberi di alto fusto che di alberi da frutto;

c) le recinzioni, sia degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che degli spazi scoperti autonomi, almeno per i lati coincidenti con il territorio rurale e aperto, devono essere costituite esclusivamente da piantagioni lineari di essenze arbustive, con densità non inferiore a tre piante ogni metro lineare, costituenti siepi a potatura non obbligata, e comunque di forme non geometriche, eventualmente anche mascheranti, su entrambi i lati, reti metalliche, di altezza non superiore a metri 2;

d) per tutte le sistemazioni vegetazionali di cui alle precedenti lettere deve farsi ricorso a esemplari di speci appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Allegato A;

e) i manufatti accessori, di servizio e di arredo, ammissibili sia negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici che negli spazi scoperti autonomi, sono realizzabili compatibilmente con il prioritario rispetto dei dettati di cui alle

precedenti lettere, e comunque devono essere concentrati in un unico sito, di norma dal lato opposto a quello a confine con il territorio rurale e aperto.

9. Per lotti edificabili ricadenti nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) si intendono gli spazi scoperti autonomi ineditati e i lotti ineditati che possono essere ricavati mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni che li qualificano come lotti urbanistici di riferimento:

a) i lotti ineditati autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola sottozona della zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1);

b) i lotti ineditati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 e non superiore a 5.000 metri quadrati;

c) i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un rapporto di copertura non superiore a

- il 25 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a),
- il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b),
- il 45 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c),

e di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a:

- 1 mc/mq nelle sottozone a bassa densità (B1/a),
- 2 mc/mq nelle sottozone a media densità (B1/b),
- 3 mc/mq nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
- 3,5 mc/mq nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c).

d) i lotti, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare:

- l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso edilizio purché questa sia già collegata con quella cittadina;

- gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso edilizio purché queste siano già collegate con quelle cittadine.

10. Nei lotti edificabili ricadenti nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a:

- 1 mc/mq nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
- 2 mc/mq nelle sottozone a media densità (B1/b);
- 3 mc/mq nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
- 3,5 mc/mq nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c);

b) rapporto di copertura non superiore a:

- il 25 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
- il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b);
- il 45 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c);

c) quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non inferiore a:

- il 40 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a);
- il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b);
- il 30 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c);

d) altezza dell'edificio non superiore al seguente numero di piani, oltre i quali possono essere realizzati un sottotetto con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80 e un seminterrato del tipo prevalentemente interrato con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto:

- due piani nelle sottozone a bassa densità (B1/a) e nelle sottozone a media densità (B1/b);
- tre piani nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
- quattro piani nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c);

e) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, oppure in aderenza o sul confine fermo restando in tale ultimo caso il rispetto delle norme del codice civile in materia di distanze tra costruzioni;

f) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate): non può essere inferiore a 10 metri, ;

g) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri, oppure in allineamento con i fabbricati contigui ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

11. Nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive;
- manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita, nei limiti delle superfici utili lorde perciò impegnate alla data di adozione del presente regolamento urbanistico; pubblici esercizi; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- attività ricettive, limitate a quelle che non comportano modifica della destinazione a civile abitazione ad esclusione dei residence;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a: uffici aperti al pubblico; uffici privati; studi professionali;
- strutture per l'istruzione, limitate a: asili nido, scuole materne; scuole primarie, scuole secondarie inferiori; scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- strutture culturali limitate a: centri di ricerca; sedi espositive; biblioteche; archivi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a: teatri, cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso, residenze sanitarie assistite; istituti di analisi sanitaria;
- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

12. Per l'edificio ex Istituto dell'Immacolata l'intervento di recupero è subordinato all'adempimento degli obblighi cui si sono impegnati i proprietari con l'atto di transazione siglato in data 09/06/2006. Pertanto l'adempimento dei detti obblighi

rappresenta condizione ai fini del rilascio del permesso a costruire o della presentazione di denuncia inizio attività tesa a consentire eventuali interventi di recupero edilizio dell'immobile. A garanzia di tali impegni il Comune potrà richiedere idonea fidejussione.