COMUNE DI LASTRA A SIGNA
Provincia di Firenze

Immediatamente Eseguibile

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera N. 6 del 26 02 2015

OGGETTO:VARIANTE SEMPLIFICATA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DI ADEGUAMENTO AI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI REGIONALI, ALLA NORMATIVA SOVRAORDINATA E IN MATERIA DI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E DI ATTI DI ASSENSO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 30 DELLA LEGGE REGIONALE 65/2014 - ADOZIONE

L'anno duemilaquindici il giorno ventisei del mese di Febbraio alle ore 21:15 nell'apposita sala del Municipio si e' riunito il Consiglio Comunale, a seguito di convocazione in sessione straordinaria effettuata mediante avvisi personali notificati a domicilio.
Dall'appello nominale risultano presenti i Signori:

BAGNI ANGELA	P	DI GIOVANNI ANNAMARIA	P
PANDOLFINI GEMMA	P	MUGNAINI SANDRA	A
ZINGONI DUCCIO	P	PICCINI PAOLA	P
GORINI MATTEO	P	MILANESI PIETRO	P
TACCETTI MASSIMILIANO	A	VERDIANI ANDREA	P
MARINESI PIETRO	P	MARTINELLI MARCO	P
CILETTI ANIELLO	A	MONTEMURRO NICOLA	P
TOZZI FRANCESCA	P	GIOVANNINI PAOLO	P
CAPORASO EMANUELE	P		

Partecipa il Segretario del Comune DOTT.SSA ANZILOTTA PAOLA, incaricato della redazione del presente verbale.
La Sig.ra PANDOLFINI GEMMA, assume la presidenza della presente adunanza, e riconosciutane la legalita' per essere presenti n. 14 Consiglieri, dichiara aperta la seduta, designando a scrutatori i Consiglieri Signori: TOZZI FRANCESCA, GIOVANNINI PAOLO, PICCINI PAOLA.

----------Omissis il resto----------

COMUNE DI LASTRA A SIGNA
Provincia di Firenze

Si dà atto che all'appello iniziale sono presenti in aula gli Assessori: Cappellini, Calistri, Lari, Manetti, Scarafuggi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta del Responsabile dell'Area n.4 avente per oggetto: "VARIANTE SEMPLIFICATA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DI ADEGUAMENTO AI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI REGIONALI, ALLA NORMATIVA SOVRAORDINATA E IN MATERIA DI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E DI ATTI DI ASSENSO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 30 DELLA LEGGE REGIONALE 65/2014 - ADOZIONE", che si allega alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale (**All. n. 1**);

VISTI in particolare gli allegati dettagliatamente elencati nella proposta (**All. nn. 1/A, 1/B, 1/C,1/D,1/E,1/F,1/G,1/H,1/I,1/J,1/K);**

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e il parere di non rilevanza contabile ai sensi del I comma dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000 rilasciato dal Responsabile del Servizio interessato e dal Responsabile del Servizio Finanziario (**All. nn. 2 e 3**);

PRESO atto che la 2^ Commissione Consiliare "Servizi al Territorio" come da verbale in data 18/02/2015 conservato agli atti, ha esaminato la proposta esprimendo all'unanimità parere favorevole.

UDITO il dibattito svoltosi e riportato nel separato verbale integrale della seduta al quale si fa rinvio;

Con la seguente votazione espressa in forma palese:
Assenti 03 (Taccetti, Ciletti, Mugnaini);
Presenti 14;
Astenuti 02 (Verdiani, Martinelli –Percorso Comune -);
Votanti 12;
Favorevoli 12 (PD, PSI, FI, LC Montemurro);
Contrari --;

DELIBERA

1) Di approvare la proposta di deliberazione in merito all'oggetto (**All. n. 1**).

Di seguito, su proposta del Presidente e dato atto dell'urgenza;

Visto l'art.134 comma 4° del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;
Con separata votazione, espressa in forma palese per alzata di mano, con il seguente esito:
Assenti 03 (Taccetti, Ciletti, Mugnaini);
Presenti 14;
Astenuti 02 (Verdiani, Martinelli –Percorso Comune -);
Votanti 12;
Favorevoli 12 (PD, PSI, FI, LC Montemurro);
Contrari --;

DELIBERA

2) Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Variante semplificata del Regolamento urbanistico di adeguamento ai parametri urbanistici ed edilizi regionali, alla normativa sovraordinata e in materia di distributori di carburante e di atti di assenso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della legge regionale 65/2014 - Adozione

IL RESPONSABILE DELL'AREA 4

PREMESSO che il Comune di Lastra a Signa è dotato di:

- Piano strutturale approvato con deliberazione C.C. n. 72 del 21/11/2003, rettificato con deliberazione C.C. n. 28 del 26/04/2004 nonché variato con deliberazioni C.C. n. 5 del 27/02/2008, n. 18 del 31/03/2009, n. 37 del 30/06/2010, n. 17 del 11/06/2013 e n. 11 del 7/04/2014
- Regolamento urbanistico approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 10/07/2008 e variato con deliberazione C.C. n. 18 del 31/03/2009, n. 37 del 30/06/2010, n. 15 del 28/03/2011 e n. 17 del 11/06/2013;

VISTO il DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005 , n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio" e in particolare l'art. 32 cc. 1 e 2 :

"*1. I comuni adeguano i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche del regolamento edilizio ai parametri e alle definizioni di cui al Capo II ed all'Allegato A del presente regolamento entro il termine perentorio di trecentosessantacinque giorni dalla entrata in vigore del medesimo ai sensi dell'articolo 35. Decorso inutilmente tale termine, i parametri e le definizioni contenute nel presente regolamento sostituiscono i difformi parametri e definizioni dei regolamenti edilizi.*

2. Entro il termine di cui al comma 1, i comuni verificano la necessità di adeguare i propri strumenti di pianificazione territoriale e atti di governo del territorio ai parametri e alle definizioni contenuti nel presente regolamento e, ove tale necessità sussista, provvedono nel medesimo termine all'adozione di apposita variante di adeguamento";

CONSIDERATO che:

- il DPGR 64/R/2013 all'art. 32 stabilisce, in forma perentoria, entro trecentosessantacinque giorni dalla propria entrata in vigore - 14 maggio 2014 - l'ultimo termine per adeguare i parametri urbanistici del Regolamento urbanistico vigente e le definizioni tecniche contenute nel Regolamento edilizio vigente, decorso il quale i parametri e le definizioni contenute nel Regolamento Regionale sostituiscono automaticamente i differenti parametri contenuti nel Regolamento urbanistico e nel Regolamento edilizio vigenti

- l'adeguamento del Regolamento edilizio e la verifica degli strumenti urbanistici vigenti con relativo eventuale adeguamento devono realizzarsi pertanto entro il 14/05/2015
- l'adeguamento del Regolamento edilizio e la verifica degli strumenti urbanistici con relativo eventuale adeguamento sono atti dovuti ai sensi di legge e risulta opportuno approntarli prima dello scadere del termine di cui al punto precedente al fine di garantire la dovuta armonizzazione dei regolamenti comunali;

VISTA la legge regionale 65/2014 e in particolare l'art. 216 "Unificazione dei parametri, delle definizioni e regolamento", che detta obbligo ai Comuni di provvedere ad adeguare gli Strumenti di Pianificazione territoriale e urbanistica ai contenuti del regolamento regionale nei termini e con le modalità in esso stabilite;

RILEVATO che:

- nell'elaborato del Ru denominato Norme – Definizioni sono elencati e descritti gli elementi e parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per l'applicazione della disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia del territorio i succitati elementi e parametri sono stati verificati in riferimento a quelli contenuti nel DPGR 64/R/2013, come da prospetto allegato alla relazione descrittiva (all. A)
- dalla succitata verifica è risultata la necessità di adeguare il Ru;

RITENUTO opportuno, in occasione della presente variante per motivi di efficienza ed economia, inserire nella variante oggetto della presente, anche la modifica a due articoli dell'elaborato del Ru denominato Norme - Disciplina generale e nello specifico:

- l'art. 55. Distributori di carburante, al fine di adeguarlo alla normativa sovraordinata e di dare completezza e chiarimento alla disciplina in argomento
- l'art. 65. Atti di assenso, al fine di adeguarlo alla nuova legge regionale n. 65/2014 riguardante il governo del territorio;

DATO ATTO che il responsabile del procedimento della variante del Ru di cui si tratta, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 65/2014, è l'arch. Susanna Taddei, Responsabile dell'Area 4 - Territorio e sviluppo economico, e il garante dell'informazione e della partecipazione, ai sensi dell'art. 38 della stessa legge regionale, è la D.ssa Cristina Pancani, appartenente all'Area 4 - Territorio e Sviluppo Economico, Responsabile del Servizio amministrativo dell'area stessa che non ha partecipato direttamente nè indirettamente alla redazione della presente variante;

CONSIDERATO che la variante del Ru consiste:

- nell'adeguamento ai parametri e definizioni regionali del DPGR 64/R/2013 dei parametri e definizioni comunali contenuti nell'elaborato del Ru denominato Norme – Definizioni
- nell'adeguamento ai parametri e definizioni regionali del DPGR 64/R/2013 dei rimandi ad essi riferiti negli elaborati del Ru denominati Norme – Disciplina generale, Norme - Appendice 2 e Norme – Appendice 3
- nell'adeguamento alla normativa sovraordinata e nella modifica interpretativa dell'art. 55 delle Norme – Disciplina generale
- nell'adeguamento alla normativa sovraordinata dell'art. 65 delle Norme – Disciplina generale il tutto come evidenziato nella relazione descrittiva della presente variante (all. A);

PRESO ATTO del Titolo IX Capo I della legge regionale 65/2014, che disciplina le Disposizioni transitorie e finali, e nello specifico l'art. 228 comma 2 che detta le disposizioni transitorie per i Comuni: "dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati e per i quali sia scaduta l'efficacia delle previsioni ai sensi dell'art 55 commi 5 e 6, della L.R.1/2005", il quale dispone che fino all'adozione del nuovo Piano operativo e comunque entro tre anni dall'entrata in vigore della stessa legge regionale si procede:

all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art 224 e nelle more dell'adozione del nuovo piano, sono consentite le varianti di cui all'art 222 e le varianti semplificate al Ru di cui agli artt. 29, 30, 31 c. 3 e 35;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 224 della legge regionale 65/2014 e nelle more della formazione dei nuovi atti di governo del territorio ad essa adeguati, sono da considerare territorio urbanizzato le parti che nel Piano strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della succitata legge non siano individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola e pertanto con la presente espressamente si indica quale perimetro del territorio urbanizzato quello definito e derivante dall'applicazione dell'art. 224 più volte richiamato;

RITENUTO che la variante del Ru in oggetto può essere considerata semplificata ai sensi dell'art. 30 c. 2 della legge regionale 65/2014 in quanto:

- non comporta variante al Ps
- non comporta incremento del dimensionamento complessivo per singole destinazioni e per unità territoriale organica elementare (UTOE), non modifica gli standard e non determina trasferimento del dimensionamento anche tra UTOE diverse all'interno di tutto il territorio
- riguarda previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della legge regionale 65/2014
- la variazione dei parametri urbanistici e edilizi nonché degli artt. 55 e 65 delle Norme – Disciplina generale, seppur sporadicamente richiamati anche nella disciplina delle aree esterne al territorio urbanizzato, esplica i suoi effetti esclusivamente nell'ambito di trasformazioni urbanistiche e edilizie che il Ru ammette solo all'interno del territorio urbanizzato il tutto come evidenziato nella relazione del responsabile del procedimento (all. B);

DATO ATTO che la variante al RU di cui si tratta, come da relazione del responsabile del procedimento (all. B), non necessita:

di atto di Avvio del procedimento, di cui all'art 17 della legge regionale 65/2014, per quanto espressamente indicato all'art 16 c. 1 lett. e)

di essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) né a verifica di assoggettabilità, in quanto non costituisce quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA di cui agli allegati II, III e IV del D. Lgs. 152/2006, come disciplinato dall'art. 14 c. 3 della legge regionale 65/2014;

DATO ATTO che:

in data 19/02/2015 sono stati depositati presso il Genio civile di Firenze (prot. 2632 n. del 19/02/2015) gli atti inerenti la variante di cui si tratta ai sensi della normativa vigente

in data 25/02/2015 sono stati comunicati da parte del Genio civile l'avvio del procedimento, la completezza degli elaborati depositati e il numero di deposito stesso (n. 3200 del 23/02/2015);

VISTA la proposta di variante del Ru di cui all'oggetto, costituita dai sottoelencati elaborati:

- Norme – Definizioni, testo vigente modificato con evidenziate le parti soppresse/aggiunte e testo finale (all. C ed D)
- Norme – Disciplina generale, testo vigente modificato con evidenziate le parti soppresse/aggiunte e testo finale (all. E ed F)
- Norme – Appendice 2, testo vigente modificato con evidenziate le parti soppresse/aggiunte e testo finale (all. G e H)
- Norme – Appendice 3, testo vigente modificato con evidenziate le parti soppresse/aggiunte e testo finale (all. I e J);

VISTI la relazione descrittiva (all. A), la relazione del responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 65/2014 (all. B) nonché il rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 38 della stessa legge regionale (all. K);

ATTESO che la Commissione Consiliare "Servizi al Territorio", come da verbale in data 18/02/2015 conservato in atti, ha esaminato la proposta in oggetto esprimendo parere favorevole all'unanimità;

RITENUTO, per quanto illustrato in premessa nonché per i motivi dettagliati nella succitata relazione descrittiva, di adottare la variante di cui si tratta;

VISTI:

- Il D. Lgs. 267/2000 e s.m. e i.
- la Legge Regionale 10/2010 e s.m. e i.
- il DPGR 64/R/2013
- la Legge Regionale 65/2014
- Il vigente Statuto Comunale
- Il vigente Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi
- il vigente Regolamento comunale sul sistema dei controlli interni;

RICHIAMATA la disposizione del Sindaco n. 16 del 31/10/2014, con la quale nomina il Funzionario procedente Responsabile dell'Area 4 - Territorio e sviluppo economico;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. 33/2013, lo schema del presente atto e la relativa deliberazione di Consiglio saranno oggetto di pubblicazione sul sito web del Comune nella sezione "Amministrazione trasparente", sotto-sezione di primo livello "Pianificazione e governo del territorio";

PROPONE

1. Di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art 32 della legge regionale 65/2014, la variante semplificata del Regolamento urbanistico, costituita dagli elaborati sopra elencati nella versione del testo finale (allegati D, F, H e J);

2. Di dare mandato al Responsabile dell'Area 4, ai sensi del D. Lgs. 267/2000 e s. m. e i., a procedere a tutti agli adempimenti di cui alla legge regionale 65/2014;

3. Di dare atto che il responsabile del procedimento è l'arch. Susanna Taddei;

4. Di dichiarare la deliberazione che si propone di adottare immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere ai sensi di legge.

Lastra a Signa, 19/02/2015

Il Responsabile dell'Area 4
Territorio e sviluppo economico
F.to Arch. Susanna Taddei

Allegati:
- il proprio parere favorevole relativo alla regolarità tecnica del provvedimento espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 del T.U. degli Enti Locali approvato con D. Lgs. n. 267/2000.
- i documenti riportati in proposta.

Letto, approvato e sottoscritto:
Firmato all'originale:

IL PRESIDENTE
F.to PANDOLFINI GEMMA

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT.SSA ANZILOTTA PAOLA

A T T E S T A T O D I P U B B L I C A Z I O N E

Rep. Albo pretorio informatico n.

Il sottoscritto Segretario Generale, ATTESTA che la presente deliberazione in data odierna viene affissa all'Albo Pretorio Informatico ove resterà pubblicata per 15 giorni consecutivi (art.124, D.Lgs. 267/2000) dal al

Lastra a Signa,

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT.SSA ANZILOTTA PAOLA

C E R T I F I C A T O D I E S E C U T I V I T A'

Il Segretario Generale CERTIFICA che la presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva in data _____ decorsi 10 giorni della sua compiuta pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, D.lgs. 267/2000;
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile in data **26/02/2015**, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.lgs. 267/2000;

Lastra a Signa,

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT.SSA ANZILOTTA PAOLA

R E F E R T O D I P U B B L I C A Z I O N E

Il sottoscritto Segretario Generale, CERTIFICA che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Informatico per la pubblicazione nei termini sopra indicati, ai sensi dell'art. 124, comma 1, D.lgs. 267/2000.

Lastra a Signa,

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT.SSA ANZILOTTA PAOLA

Acc. A

APPROVATO con delibera C/CC n. 6 del 26-2-15
Il segretario Generale

COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Provincia di Firenze)

Area 4 – Territorio e Sviluppo economico
Servizio Pianificazione e gestione dei piani
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

PROPOSTA DI VARIANTE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DI ADEGUAMENTO AI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI REGIONALI, ALLA NORMATIVA SOVRAORDINATA E IN MATERIA DI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E DI ATTI DI ASSENSO

RELAZIONE DESCRITTIVA

In applicazione dell'art. 144 della legge regionale 1/2005 e s. m. e i. nel novembre 2013 è stato approvato il regolamento regionale per l'unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, DPGR 64/R/2013. Ai sensi dell'art. 32 commi 1 e 2 di questo regolamento tutti i Comuni devono adeguare il Regolamento edilizio entro maggio 2015, pena la sostituzione forzosa delle definizioni comunali difformi con quelle regionali. Il termine per l'adeguamento del Re riguarda anche la verifica della necessità da parte dei Comuni di adeguare gli strumenti di governo del territorio e l'eventuale adozione della relativa variante di adeguamento.

Valutata l'opportunità di adeguare il Re ed eventualmente gli strumenti urbanistici prima dello scadere del termine imposto dalla Regione, dalla verifica condotta (documentata dall'allegato prospetto di raffronto tra i parametri regionali del DPGR 64/R/2013 e quelli comunali) è risultata la necessità di una variante di adeguamento del Regolamento urbanistico. Questo sia per quanto riguarda i parametri veri e propri, che sono elencati nell'elaborato del Ru vigente denominato "Norme – Definizioni" così come nel Re, che per i rimandi ad essi riferiti nel resto del corpo normativo del Ru e nello specifico negli elaborati del Ru denominati "Norme – Disciplina generale", "Norme - Appendice 2" e "Norme – Appendice 3".

Pertanto in accordo con quanto disposto dal DPGR 64/R/2013 e dall'art. 106 c. 2 della legge regionale 65/2014 (che non permette che un regolamento edilizio costituisca variante ad uno strumento urbanistico), la variante di adeguamento del Ru sarà seguita da quella del Re di ugual argomento in modo da garantire la dovuta armonizzazione dei regolamenti comunali.

Nell'occasione degli adeguamenti di cui sopra, si è ritenuto opportuno per ovvi motivi di efficienza ed economia apportare anche due altre modifiche alla Disciplina generale del Ru in materia di distributori di carburante e di atti di assenso.

Per consentire una lettura comparata si sono predisposti due tipologie di testo per ciascun elaborato modificato:

- un testo di raffronto con evidenziate le modifiche apportate (evidenziando in rosso il testo aggiunto e annotando a margine il testo soppresso);
- un testo nella versione finale proposta.

Per quanto riguarda la descrizione delle modifiche ai parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento all'allegato prospetto di raffronto, da cui è possibile dedurre che la sostituzione dei parametri e definizioni

COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Provincia di Firenze)

Area 4 – Territorio e Sviluppo economico
Servizio Pianificazione e gestione dei piani
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

comunali con quelli regionali del DPGR 64/R/2013 non determina alcuna modifica sostanziale nell'applicazione della disciplina edilizio-urbanistica dell'atto di governo del territorio vigente.
Si riporta di seguito una breve descrizione delle modifiche proposte per gli articoli del Ru riguardanti i distributori di carburante e gli atti di assenso.

Modifiche all'art. 55 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

La stesura originale dell'articolo 55 disponeva specifiche regole per la localizzazione dei distributori, che risultano in contrasto con la vigente normativa in materia di commercio e pertanto vengono eliminate. Inoltre non veniva contemplato il caso di ristrutturazione e ampliamento dei distributori o il caso di dismissione degli stessi, pertanto l'articolo viene completato e chiarito con l'individuazione delle relative disposizioni; in particolare si definisce che a smantellamento avvenuto torna in vigore la disciplina della zona su cui il distributore era stato realizzato, fugando ogni possibile dubbio circa il permanere degli indici previsti per i distributori ed efficaci solo per tali impianti. Con questa precisazione si sancisce anche a livello normativo un principio di reciprocità secondo cui se è vero - come è vero - che un distributore di carburanti può essere realizzato in ogni zona di piano, la sua eventuale dismissione non ha alcuna incidenza sulla disciplina di zona, che torna ad essere quella previgente.

Modifiche all'art. 65 ATTI DI ASSENSO

L'art. 65 indicava come necessario l'ottenimento di un preventivo atto di assenso per interventi riguardanti edifici di interesse storico. La legge regionale 65/2014 non prevede più la possibilità di subordinare tali interventi al preventivo atto di assenso.
D'altra parte le schede di cui alle Norme - Appendice 2 del Ru (che indicano i criteri di intervento su edifici di interesse storico) risultano molto articolate. A garanzia dei progettisti si è dunque mantenuta la possibilità (in luogo dell'obbligatorietà) di richiedere un preventivo parere all'ufficio.

Lastra a Signa, 14 gennaio 2015

Il Responsabile del servizio
Pianificazione e gestione di piani
Arch. Marina Gargiulo

Il Responsabile del servizio
Edilizia privata
Geom. Franco Filippini

Regolamento 11 novembre 2013, n. 64/R			Definizioni Regolamento urbanistico		
Parametro	Articolo	Definizione Reg. 64/R	Rif. R.E.	Definizione Regolamento urbanistico	Note
Indice insediativo residenziale	Art. 2	1. Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali. 2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali. 3. Per standard urbanistici ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru
Superficie territoriale	Art. 3	1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione. 2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione. 3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada)	83.1	Superficie territoriale: la superficie totale di una porzione di territorio delimitata dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alla porzione di territorio considerata, e di eventuali fasce di rispetto.	La descrizione del parametro risulta più articolata e dettagliata nella versione regionale rispetto a quella comunale. Comunque anche se la Regione riferisce questo parametro unicamente a piani attuativi e ad aree da subordinare a intervento unitario convenzionato, mentre il Ru lo riferisce a tutte le porzioni di territorio delimitate dagli strumenti urbanistici generali, la descrizione è sostanzialmente uguale.
Superficie fondiaria	Art. 4	1. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi. 2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui all'articolo 5.	83.2	Superficie fondiaria: la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.	La descrizione del parametro nella versione regionale è formata da due punti, di cui il secondo è praticamente uguale alla descrizione comunale. Anche in questo caso la Regione dettaglia e articola maggiormente, ma la descrizione risulta sostanzialmente uguale.
Superficie per attrezzature e spazi pubblici	Art. 5	1. Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru
Indice di fabbricabilità territoriale	Art. 6	1. Si definisce "indice di fabbricabilità territoriale" (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).	83.10	Indice di fabbricabilità territoriale: il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mc/mq o in mc/ha.	Le descrizioni regionale e comunale del parametro sono sostanzialmente uguali. Parametro non utilizzato nella disciplina del Ru
Indice di utilizzazione territoriale	Art. 7	1. Si definisce "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).	83.8	Indice di utilizzazione territoriale: il rapporto tra la superficie di pavimento degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq o in mq/ha.	La descrizione regionale fa riferimento alla "superficie utile lorda" mentre quella comunale alla "superficie di pavimento" e pertanto ad un parametro netto. Parametro non utilizzato nella disciplina del Ru
Indice di fabbricabilità	Art. 8	1. Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" (If) il parametro numerico che esprime in	83.11	Indice di fabbricabilità fondiaria: il rapporto tra il	Le descrizioni regionale e

fondiaria		metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).		volume degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mc/mq o in mc/ha.	comunale del parametro sono sostanzialmente uguali.
Indice di utilizzazione fondiaria	Art. 9	1. Si definisce "indice di utilizzazione fondiaria" (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).	83.9	Indice di utilizzazione fondiaria: il rapporto tra la superficie di pavimento degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq o in mq/ha.	La descrizione regionale fa riferimento alla "superficie utile lorda" mentre quella comunale alla "superficie di pavimento" e pertanto ad un parametro netto.
Superficie utile lorda	Art. 10	1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7. 2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi: a. gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne; b. le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi; c. i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti; d. le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata; e. i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti); f. i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri; g. ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7. 3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr): a. le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande; b. i balconi, indipendentemente dall'entità dell'aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande; c. le terrazze prive di copertura; d. le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio; e. le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti; f. le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini	82.17	Superficie lorda di pavimento: la superficie di tutti i piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al lordo delle murature, ed esclusa quella: - dei cavedi e delle chiostrine; - dei portici e delle gallerie di uso pubblico; - dei ballatoi se aperti sul lato lungo; - dei balconi aperti: - delle terrazze; - delle tettoie; - delle logge coperte; - dei piani interrati e seminterrati l'altezza media dei cui locali sia inferiore o uguale a metri 2,20; - dei piani interrati e seminterrati destinati ad autorimessa collettiva per più di nove posti auto la cui altezza non superi m. 2,40 e la cui destinazione d'uso sia garantita da atto unilaterale d'obbligo ; - dei piani sottotetto l'altezza media dei cui locali sia inferiore a metri 1,50. - dei volumi tecnici.	La descrizione del parametro risulta più articolata e dettagliata nella versione regionale rispetto a quella comunale. In particolare sono elencate le superfici comprese ed escluse dal calcolo, mentre nella versione comunale sono elencate solo le esclusioni. A questo riguardo le differenze riguardano: - le logge, che nella versione comunale sono sempre escluse mentre in quella regionale solo per la parte inferiore a m 2,00 - i ballatoi, che nella versione comunale sono esclusi solo se aperti sul lato lungo mentre in quella regionale lo sono sempre - le autorimesse private, che nella versione comunale sono escluse se interrate o seminterrate e con altezza non superiore a m 2,20 o 2,40 per più di nove posti; nella versione regionale sono escluse a qualunque piano siano poste con altezza non superiore a m 2,40 o maggiore per obblighi dipendenti da normativa in materia di sicurezza - le cantine, che nella versione comunale sono escluse se interrate o seminterrate e con altezza non superiore a m 2,20; nella versione regionale lo sono solo se totalmente interrate e con altezza non superiore a m 2,40 - i piani sottotetto, che nella versione comunale sono esclusi se presentano altezza inferiore a m 1,50 mentre in quella regionale non superiore a m 1,80. Inoltre i seguenti elementi non sono esclusi nella versione comunale: - le parti condominiali - le autorimesse totalmente interrate in zona agricola

		dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul); g. le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale; h. le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone; i. i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili. 4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi: a. le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello; b. le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione; c. i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico; d. le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico; e. gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00; f. i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri; g. gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili; h. le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno; i. i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i); j. le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate; k. i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti; l. gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto,			- le scale esterne - le scale di sicurezza - gli spazi aperti sottostanti a elementi a sbalzo con aggetto non superiore a m 2,00 - le autorimesse pubbliche o a uso pubblico - i palchi morti e simili - gli spazi sottotetto privi di collegamenti verticali stabili e aperture esterne - i maggiori volumi e superfici necessari ad acquisire i requisiti di visitabilità e accessibilità - le opere e simili privi di rilevanza urbanistico-edilizia - le gallerie commerciali - i parcheggi per la sosta stanziale e di relazione reperiti in spazi coperti. Le ultime due voci riguardano unicamente il commercio al dettaglio. L'esclusione delle maggiorazioni dovute all'incremento delle prestazioni energetiche, pur non essendo citata nella disciplina del Ru, viene attuata in virtù della sua natura di norma sovraordinata.

		con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura; m. tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche; n. le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia. 5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile: a. lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm; b. i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; c. le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile. 6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali: a. le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio; b. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale. 7. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 da escludersi dal computo della superficie utile lorda (Sul), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti alla Parte I dell'Allegato A. 8. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.			
Superficie utile	Art. 11	1. 1. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della l.r. 1/2005 , si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli 12 e 13.			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru
Superficie utile abitabile o agibile	Art. 12	1. Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010 , oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare,			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru

		e con esclusione di: a. murature, pilastri, tramezzi; b. sguinci, vani di porte e finestre; c. logge, portici, balconi, terrazze e verande; d. cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili; e. autorimesse singole; f. porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80; g. intercapedini e volumi tecnici; h. tettoie pertinenziali. 2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi. 3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali: a. autorimesse collettive; b. porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune; c. locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili; d. porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico. 4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr). 5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005 .			
Superficie non residenziale o accessoria	Art. 13	1. Si definisce "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di: a. murature, pilastri, tramezzi; b. sguinci, vani di porte e finestre; c. porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80. d. intercapedini e volumi tecnici. 2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi: a. logge, portici, balconi, terrazze e verande; b. cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili; c. autorimesse singole; d. tettoie pertinenziali. 3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali: a. autorimesse collettive; b. porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune; c. locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili; d. porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico. 4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua). 5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru

		parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005 .			
Superficie convenzionale complessiva	Art. 14	1. Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr). 2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005 .			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru
Superficie coperta	Art. 15	1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti. 2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio. 3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc): a. i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande; b. gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00; c. gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00; d. le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali; e. le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione; f. i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio; g. le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia. 4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile: h. lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri; i. i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; j. le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile. 5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali. 6. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 2, 3 e 4 da escludersi dal computo della superficie coperta (Sc), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti nella Parte I dell'Allegato A.	83.3	Superficie coperta: l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di 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) ed i volumi tecnici. Per i manufatti edilizi realizzati con le tecniche proprie dell'impiantistica industriale (quali impianti tecnologici scoperti, condotti, nastri trasportatori e simili) la superficie coperta è comunque data dalla loro proiezione sul piano orizzontale.	La descrizione del parametro risulta più articolata e dettagliata nella versione regionale rispetto a quella comunale. In particolare la Regione dettaglia le esclusioni, tra cui le maggiorazioni dovute all'incremento delle prestazioni energetiche, che in virtù della loro natura di norma sovraordinata vengono attuate pur non essendo citate nella disciplina del Ru. La descrizione risulta comunque sostanzialmente uguale.
Rapporto di copertura	Art. 16	1. Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).	83.13	Rapporto fondiario di copertura: il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso	Parametro sostanzialmente uguale nelle versioni regionale e

				in mq/mq o in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie fondiaria	comunale
Rapporto di occupazione del sottosuolo	Art. 17	1. Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento. 2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru
Altezza massima	Art. 18	1. Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento: a. in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua; b. in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. 2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale. 3. Non si considerano ai fini del computo dell' altezza massima (Hmax): a. i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario; b. i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili; c. i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici. 4. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento. 5. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.	82.20	Altezza di un edificio: espressa alternativamente: a) come la misura in metri della differenza tra la quota del più basso dei piani di utilizzo esterni circostanti l'edificio (cioè dei piani dei terreni sistemati ai piedi dei suoi fronti, essendo comunque escluse tra le opere di sistemazione le realizzazioni di rilevati artificiali) e la quota della linea di gronda per gli edifici con copertura piana o a terrazzo, o con copertura inclinata fino al 40 per cento, ovvero alla linea di colmo più alta per coperture con inclinazione superiore al 40 per cento anche per una sola falda; 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	Il parametro comunale "altezza di un edificio" è formato da due parti denominate a) e b). La lettera a) trova riscontro nel parametro regionale "altezza massima" mentre quella b) nel parametro regionale "numero di piani" (vedi). Per quanto riguarda l'altezza in metri, la descrizione risulta più articolata e dettagliata nella versione regionale rispetto a quella comunale. Sia i riferimenti inferiori che quelli superiori per il calcolo dell'altezza sono sostanzialmente corrispondenti (vedi definizione "Intradosso"). Le due versioni si discostano unicamente riguardo i tetti con pendenza superiore alla media, fissata al 30% dalla Regione e al 40% dal Comune. Nel parametro regionale l'altezza ordinariamente calcolata è incrementata della maggiore altezza tra il colmo in argomento e quello al 30%; nel parametro comunale viene invece fissato un diverso riferimento superiore (il colmo). Anche in questo caso tra le esclusioni si trovano le maggiorazioni dovute all'incremento delle prestazioni energetiche, che in virtù della loro natura di norma sovraordinata vengono attuate pur non essendo citate nella disciplina del Ru.
Altezza interna netta	Art. 19	1. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura. 2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. 3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal	82.14	Altezza netta del piano: la misura della distanza tra il pavimento e l'intradosso del soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a metri 2. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti ove si tratti di volte a tutto sesto o a sesto ribassato.	La descrizione del parametro risulta più articolata e dettagliata nella versione regionale rispetto a quella comunale. Le due versioni si discostano unicamente riguardo la definizione di intradosso, che per il Comune fa riferimento all'orditura con interasse < m 2

		progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 23, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata. 4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin): a. il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura; b. il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile. 5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2. 6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l' altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'articolo 23, comma 1.			(mentre nella definizione regionale è < cm 80, vedi parametro "intradosso"). Anche in questo caso tra le esclusioni si trovano le maggiorazioni dovute all'incremento delle prestazioni energetiche, che in virtù della loro natura di norma sovraordinata vengono attuate pur non essendo citate nella disciplina del Ru.
Altezza virtuale	Art. 20	1. Si definisce "altezza virtuale" (Hv) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di: a. ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005 ; b. ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso. 2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru. Si fa presente che nel parametro comunale "altezza di un edificio" alla lettera b) viene stabilita un'altezza di interpiano convenzionale che potrebbe sembrare simile all'altezza virtuale ma non lo è; questo in quanto l'altezza virtuale è funzionale al calcolo del volume virtuale, parametro che non esiste nella normativa comunale.
Numero dei piani	Art. 21	1. Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np): a. gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua); b. i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).	82.20	Altezza di un edificio: espressa alternativamente: a) come la misura in metri della differenza tra la quota del più basso dei piani di utilizzo esterni circostanti l'edificio (cioè dei piani dei terreni sistemati ai piedi dei suoi fronti, essendo comunque escluse tra le opere di sistemazione le realizzazioni di rilevati artificiali) e la quota della linea di gronda per gli edifici con copertura piana o a terrazzo, o con copertura inclinata fino al 40 per cento, ovvero alla linea di colmo più alta per coperture con inclinazione superiore al 40 per cento anche per una sola falda; 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.	Il parametro regionale "numero di piani" trova riscontro nel parametro comunale "altezza di un edificio", formato da due parti denominate a) e b), e specificamente nella lettera b) (per la lettera a) vedi il parametro regionale "altezza massima"). Le descrizioni, sostanzialmente uguali nelle versioni regionale e comunale, si discostano per l'altezza al di sotto della quale sottotetti e seminterrati non sono computati: pari a m 2,40 per il Comune e pari a m 1,80 per la regione (vedi parametri Sua e Snr). Inoltre nel Ru viene stabilita una altezza di interpiano convenzionale utilizzata solo due volte nella disciplina
Volume lordo	Art. 22	1. Si definisce "volume lordo" (Vl) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata: a. nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata; b. nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; c. nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru

		pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. 2. E' esclusa dal computo del volume lordo (Vl) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.			
Volume	Art. 23	1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale. 2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo. 3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento. 4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. 5. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie. 6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005 .	82.19	Volume di un edificio: la somma dei prodotti delle superfici di pavimento dei piani entroterra e/o fuori terra di un edificio per le rispettive altezze lorde, a eccezione dell'ultimo piano, di cui è considerata l'altezza netta. I volumi interrati degli edifici esistenti vengono calcolati nel volume solo per la parte eccedente l'altezza di ml 2,20	La descrizione del parametro risulta più articolata e dettagliata nella versione regionale rispetto a quella comunale. Il parametro comunale rispetto a quello regionale: - esclude le mura perimetrali - comprende i solai intermedi fino ad uno spessore di cm 30 - riferisce l'altezza netta dell'ultimo piano inclinato alla struttura con interasse < m 2 e al filo interno dell'edificio (in contrapposizione all'interasse < cm 80 e al filo esterno considerati dalla Regione).
Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare	Art. 24	1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l'altezza massima (Xmax), se inferiore. 2. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui). 3. Il volume virtuale dell'edificio (Vve) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica. 4. Il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) di cui al comma 2 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento: a. ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005 , limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita; b. ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005 , limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru

		volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.			
Superficie di vendita	Art. 25	1. Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce "superficie di vendita" (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.	82.18	Superficie di vendita: la superficie a uso commerciale destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; essa non comprende la superficie adibita a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.	Anche se più articolata di quella comunale, la descrizione del parametro regionale è sostanzialmente uguale a quella comunale.
Superficie di somministrazione	Art. 26	1. Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r. 28/2005 , si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru
Superficie permeabile di pertinenza	Art. 27	1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere. 2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, a condizione che: a. ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili; b. non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.	83.4	Superficie impermeabilizzata: la porzione della superficie territoriale o fondiaria interessata da manufatti edilizi, fuori o entro terra, comprese le pavimentazioni degli spazi scoperti, che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o riducono l'entità di tale penetrazione, prescindendo dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, precedente alla realizzazione dei manufatti.	Il parametro regionale "superficie permeabile di pertinenza" non trova un riscontro diretto in un parametro comunale bensì un riscontro indiretto o, per meglio dire, contrario. Infatti esiste il parametro comunale "superficie impermeabilizzata", che ne è l'esatto contrario. Pertanto la "superficie permeabile" regionale è esattamente la superficie fondiaria sottratta della "superficie impermeabilizzata" comunale, con l'unica differenza che il Comune considera impermeabili tutti i tipi di pavimentazioni mentre la Regione esclude gli autobloccanti messi in opera con particolari accorgimenti.
Rapporto di permeabilità	Art. 28	1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf). 2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf). 3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea: a. ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp); b. ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei. 4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni: a. sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura,	83.5	Tasso di impermeabilizzazione: il rapporto, espresso in valore percentuale, tra la superficie territoriale o fondiaria e la superficie impermeabilizzata.	Il parametro regionale "rapporto di permeabilità" non trova un riscontro diretto in un parametro comunale bensì un riscontro indiretto o, per meglio dire, contrario. Infatti esiste il parametro comunale "tasso di impermeabilizzazione", che ne è l'esatto contrario. Pertanto il "rapporto di permeabilità" regionale è esattamente la differenza tra l'intero e il "tasso di impermeabilizzazione" comunale. La descrizione del parametro risulta più articolata e dettagliata

		in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito; b. non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno; c. non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.			nella versione regionale rispetto a quella comunale (in particolare sono disciplinati i sistemi di autocontenimento o ritenzione temporanea nelle aree urbanizzate).
Densità arborea	Art. 29	1. Si definisce "densità arborea" (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubbici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento. 2. La disciplina comunale può contenere la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio.			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru
Superficie agraria utilizzabile	Art. 30	1. Si definisce "superficie agraria utilizzabile" (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.	81.7	Superficie agricola utilizzata (SAU): tutta l'estensione del fondo, o dei fondi, rustici che costituiscono l'azienda agricola, con l'esclusione dell'area occupata dall'insediamento rurale, o dagli insediamenti rurali.	Anche se più articolata di quella comunale, la descrizione del parametro regionale è sostanzialmente uguale a quella comunale.

Parte I - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

Regolamento 11 novembre 2013, n. 64/R – Allegato A		Definizioni Regolamento urbanistico		
Definizione tecnica	Definizione Reg. 64/R	Rif. R.E.	Definizione Regolamento urbanistico	Note
complesso edilizio	Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
edificio (o fabbricato)	Costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.	79.4 8.4	Edificio (o unità edilizia): qualsiasi manufatto edilizio coperto, isolato da strade o da altri spazi scoperti, ovvero separato da altri manufatti edilizi, mediante elementi verticali che si elevano dalle fondamenta alla copertura, e che dispone di uno o più accessi liberi sulle strade, o su altri spazi scoperti. Ai fini dell'esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione, consentita dalle vigenti norme regionali per "interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari", si applicano i seguenti criteri: - si considerano 'unifamiliari' gli edifici composte da una sola unità immobiliare (oltre le pertinenze), aventi volume inferiore o uguale a 500 mc, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonomi; - anche nella configurazione modificata prevista dal progetto devono permanere, oggettivamente riscontrabili, le caratteristiche tipologiche di unifamiliarità dell'edificio; - l'edificio unifamiliare deve essere accatastato in una delle seguenti categorie catastali: - A/2 Abitazione di tipo civile; - A/3 Abitazione di tipo economico; - A/4 Abitazione di tipo popolare; - A/5 Abitazione di tipo ultra popolare;	Anche se più dettagliata di quella regionale, la descrizione comunale della definizione "edificio" è sostanzialmente uguale. La descrizione di "edificio unifamiliare", proposta dalla Regione con facoltà di rielaborazione in sede di redazione del regolamento edilizio, diverge nella determinazione della misura al di sopra della quale l' edificio non può accedere all'esenzione di legge. La Regione prescrive una superficie convenzionale complessiva minore o uguale a mq 105, il Comune un volume minore o uguale a mc 500.

			- Non si considera edificio unifamiliare quello che, oltre all'abitazione e alle sue pertinenze, comprende altre unità immobiliari anche se ad uso diverso dalla residenza.	
unità immobiliare	Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.	79.2	Unità immobiliare: la minima entità immobiliare, censita o censibile dal catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile. Il frazionamento di unità immobiliari rurali in appartamenti agrituristici non determina la creazione di distinte unità immobiliari	Definizione tecnica sostanzialmente uguale nelle versioni regionale e comunale
organismo edilizio	Unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
involucro edilizio	Figura solida di inviluppo che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrate, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio: a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere; b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate; c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso; d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali; f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale; g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
sagoma	Figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrate. La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. Non concorrono alla determinazione della sagoma: a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe; b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate; c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta; d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru

	e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale; g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. Non costituiscono modifiche della sagoma: - le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita; - l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.			
lotto urbanistico di riferimento	Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali. Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo. Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali: - la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali; - per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; - per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.	79.11 79.12	Lotto edificabile: la porzione di spazio che gli strumenti di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, individuano come tale, riconoscendone la distinta identità, e riferendo a esso le proprie prescrizioni, relativamente alle trasformazioni di nuova edificazione in esso previste. Lotto edificato: la porzione di spazio, dotata di distinta identità, nella quale sorge un edificio; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza così come identificati nelle pratiche edilizie o, in subordine, negli atti catastali o nei contratti.	La definizione tecnica regionale corrisponde a due voci delle Definizioni del Ru, che - anche se più concise - risultano sostanzialmente coerenti con la versione regionale.
area di sedime	Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta. Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime: a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale	Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali. La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione	Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru

	altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.			
dotazioni di parcheggio pubblico	Quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti. La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
incremento del carico urbanistico	Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico. Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di: a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione; b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso; c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione; d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione (Sv) di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti; e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru

Parte II - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

Regolamento 11 novembre 2013, n. 64/R – Allegato A		Definizioni Regolamento urbanistico		
Definizione tecnica	Definizione Reg. 64/R	Rif. R.E.	Definizione Regolamento urbanistico	Note
abbaino	Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
balcone	Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
ballatoio	Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
bow-window	Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti			Definizione tecnica non

	perimetrali esterne di un edificio.			presente nelle Definizioni del Ru
cantine (o scantinati)	Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
copertura	Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
intercapedini	Spazi variamente configurati e delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti. L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
intradosso	Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.	Vedi 82.14	Linea di gronda: linea d'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili)	La definizione tecnica regionale "intradosso" non trova una corrispondenza diretta a livello comunale bensì una descrizione sostanzialmente coerente all'interno della definizione "linea di gronda".
loggia (o portico)	Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera. Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.	82.25	Loggia: spazio coperto prospettante direttamente l'esterno delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione ed aperto verso l'esterno su almeno un lato del perimetro complessivo.	Sebbene più articolata e dettagliata, le descrizione regionale è sostanzialmente uguale a quella comunale.
parti condominiali o di uso comune	Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
pensilina	Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	82.27 (vedi tettoia)	Tettoia o pensilina: spazio coperto delimitato da colonne, pali o pilastri.	La definizione tecnica regionale "pensilina" non trova riscontro a livello comunale in quanto vi è presente come sinonimo di "tettoia" e pertanto con altro significato. Definizione tecnica non utilizzata nella disciplina del Ru.
piano o locale fuori terra	Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.	82.2	Piano fuoriterra: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in almeno il 50 per cento dei suoi punti perimetrali a una quota inferiore di non più di metri 0,30, o uguale, o superiore, a quella del terreno circostante come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, tra queste ultime essendo escluse le realizzazioni di rilevati artificiali.	La versione regionale prescrive che il piano fuoriterra sia in ogni suo punto ad una quota superiore rispetto al terreno circostante; la versione comunale invece considera tale il piano che presenta fino al 50% del suo perimetro a meno di cm 30 sotto la quota del terreno.
piano o locale interrato	Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo. In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui	82.3	Piano interrato: il piano di un edificio l'intradosso del cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a metri 0,90 sopra la quota del	La versione regionale prescrive che il piano interrato sia in ogni suo punto ad una quota pari o inferiore rispetto al terreno

	afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.		terreno circostante come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, tra queste ultime essendo escluse le realizzazioni di rilevati artificiali.	circostante; la versione comunale invece considera tale il piano che presenta tutto il suo perimetro a meno di cm 90 sotto la quota del terreno.
piano o locale seminterrato o parzialmente interrato	Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.	82.4	Piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in almeno il 50 per cento dei suoi punti perimetrali a una quota inferiore di più di metri 0,30 rispetto a quella del terreno circostante come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, tra queste ultime essendo escluse le realizzazioni di rilevati artificiali, e l'intradosso del cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a metri 0,90 rispetto alla predetta quota del terreno circostante.	Sia per la Regione che per le Definizioni del Ru il "piano seminterrato" è quello posto a quota intermedia tra il "piano fuoriterra" e il "piano interrato"; pertanto le differenze rilevate nella descrizione di tali piani nelle due versioni (vedi le due voci precedenti) permangono anche in questa definizione tecnica.
piano sottotetto	Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.	82.10	Piano sottotetto (o sottotetto): l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.	La descrizione regionale, più articolata e dettagliata, è sostanzialmente uguale a quella comunale.
porticato	Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.	82.26	Porticato: loggia posta a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.	Sebbene più articolata e dettagliata, la descrizione regionale è sostanzialmente uguale a quella comunale.
serra solare	Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
soppalco	Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.	82.12	Soppalco: il solaio praticabile, anche parzialmente aperto, realizzato con qualunque materiale e utilizzato per suddividere in altezza un unico vano.	La concisa descrizione regionale risulta sostanzialmente uguale alla versione comunale.
terrazza	Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
tettoia	Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere: a) libera su tutti i lati; b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.	82.27	Tettoia o pensilina: spazio coperto delimitato da colonne, pali o pilastri.	Anche se più articolata di quella comunale, la descrizione della definizione tecnica regionale è sostanzialmente uguale a quella comunale.

	La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.			
veranda	Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
volumi tecnici	Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.	79.10	Volume tecnico: volume destinato a ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno della parte abitabile, o adibibile alle altre utilizzazioni principali (impianti idrici, termici, macchine degli ascensori, serbatoi del gas e simili). Non sono considerati volume tecnico gli stenditoi, le soffitte e i locali di sgombero.	La descrizione della definizione tecnica, più articolata e dettagliata nella versione regionale, risulta più restrittiva nella versione comunale.

Allegato B

Relazione del Responsabile del Procedimento resa ai sensi e per gli effetti dell'art 18 della legge regionale 65/2014.

OGGETTO :Variante semplificata del Regolamento urbanistico di adeguamento ai parametri urbanistici ed edilizi regionali, alla normativa sovraordinata e in materia di distributori di carburante e di atti di assenso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della legge regionale 65/2014 – Adozione ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale 65/2014.

Il DPGR 64/R/2013 "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005 , n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", impone ai comuni di adeguare i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche del regolamento edilizio ai parametri e alle definizioni indicate nel regolamento regionale entro il termine perentorio di trecentosessantacinque giorni dalla entrata in vigore del medesimo (termine ultimo il 14 maggio 2015) ; decorso inutilmente tale termine, i parametri e le definizioni contenute nel regolamento regionale vanno a sostituire i difformi parametri e definizioni del regolamenti edilizio comunale e dell'altra strumentazione comunale vigente .

Nello specifico è stato verificato, come puntualmente rappresentato nella Relazione e nel Documento di verifica , eseguiti dagli estensori della VARIANTE , se vi sia necessità di adeguare gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio ai parametri e alle definizioni contenute nel regolamento Regionale 64/R. Dal raffronto delle definizioni ,come risulta nell' elaborato specifico, emerge la necessità di eseguire specifica variante al Regolamento Urbanistico e al Regolamento edilizio vigenti, in quanto le definizioni e i parametri in questi contenuti non corrispondono alle definizioni e ai parametri definiti nello stesso Regolamento Regionale 64/R.

Valutata quindi, la necessità di provvedere a recepire i parametri e le definizioni del Regolamento Regionale 64/R all'interno del Regolamento Urbanistico e Regolamento edilizio vigenti per garantire l' armonizzazione dei regolamenti comunali alla Regolamentazione Regionale sovraordinata , sono state redatte specifiche varianti.
In sintonia con quanto disposto dall'art. 106 c. 2 della legge regionale 65/2014 alla variante al Regolamento Urbanistico seguirà variante al Regolamento Edilizio in modo da conformare i fra loro i Regolamenti comunali contenenti tali definizioni.
La variante al Regolamento urbanistico di adeguamento è di solo carattere normativo ed incide sulla Disciplina Generale. Contestualmente a questa variante , sono state inserite anche altre due modifiche alla Disciplina generale : una rivolta ad adeguare la norma che disciplina i distributori Carburanti alla normativa nazionale che consente di collocali in qualsiasi zona di piano e l'altra elimina l'obbligatorietà degli Atti di assenso per gli edifici ricadenti in zona A, in adeguamento alla stessa legge regionale 65/2014.
Essendo complessivamente Varianti di solo carattere normativo, per motivi di *" riduzione degli atti per la semplificazione e riduzione della spesa e per garantire il principio*

dell'efficienza ed efficacia della Pubblica amministrazione ", sono state inserite in un unico procedimento.

Esaminata la legge regionale 65/2014, si può riscontra re che la stessa, introduce più tipologie di varianti le prime di regime ordinario e le seconde di regime semplificato; l' art. 30 c. 2 definisce quando le varianti da adottare abbiano regime semplificato, specificando che per essere "variante semplificata" ,occorre che le modifiche da introdurre " *non vadano a modificare il Ps e siano varianti incidenti i solo sul territorio urbanizzato".*
Il Titolo IX - Capo I della legge regionale 65/2014, disciplina le - Disposizioni Transitorie e finali - che i comuni possono applicare quando abbiano necessità di apportare specifiche Varianti al Piano strutturale e la Regolamento Urbanistico vigenti .
Nello specifico l'art. 228 comma 2 indica le regole comportamentali da tenere fino all'adozione del nuovo Piano operativo nei tre anni successi all'entrata in vigore della stessa legge regionale , quando vi sia il caso di *"piano strutturale e regolamento urbanistico approvati ma per il quale sia scaduta l'efficacia delle previsioni ai sensi dell'art 55 commi 5 e 6, della L.R.1/2005" .* Il caso sopra indicato identifica lo stato attuale in cui si trovano gli atti pianificatori e gestionali del Comune, pertanto in questa temporalità, sono consentite varianti semplificate al Ru di cui agli artt. 29, 30, 31 c. 3 e 35; ma nelle more dell'adozione del nuovo piano" occorre però procedere "*all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art 224".*
Lo stesso art. 224 precisa che : "*nelle more della formazione dei nuovi atti di governo del territorio adeguati alle disposizioni della legge regionale 65/2014, sono considerate territorio urbanizzato le parti di territorio che nel piano strutturale vigente, al momento dell'entrata in vigore della legge stessa , non sono individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola*".
Oggi ricadendo in questo caso di specie ed avendo il Piano strutturale approvato prima dell'entrata in vigore della legge regionale stessa, si va a considerare il territorio urbanizzato tutta quella parte di territorio che non comprende aree a esclusiva o prevalente funzione agricola , in analogia a quanto definito dallo stesso art. 224 .

L 'art. 30 c. 2 della legge regionale 65/2014 indica quando una variante al Piano operativo (nel nostro caso leggasi Regolamento urbanistico) può considerarsi semplificata , in modo da poter valutare se la variante al Regolamento urbanistico da adottare possa rientra o meno in tale casistica.
Nel nostro caso, la variante al regolamento urbanistico da adottare è più limitativa rispetto a quanto consentito nello stesso comma 2 , in quanto non si apportano variazioni alle previsioni urbanistiche vigenti, in nessuna parte del territorio, né all'interno del perimetro urbanizzato né al di fuori.
La variazione dei parametri urbanistici e edilizi avviene per il recepimento di quelli indicati nel Regolamento Regionale 64/R in modo da conformare la regolamentazione comunale a quella sovraordinata.
Anche le varianti da apportare agli artt. 55 e 65 delle Norme – Disciplina generale - :

- non determinano la necessità di effettuare variante al P..s ;
- non comportano nessuna variazione delle previsioni urbanistiche vigenti,in nessuna parte del territorio.

La variante nella sua globalità produce effetti esclusivamente nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche e edilizie che il R.u. ammette all'interno del territorio

urbanizzato, solo sporadicamente i parametri e le definizioni vengono richiamati nella disciplina delle aree esterne al territorio urbanizzato e in queste non sono determinati effetti di variazione ,come risulta dalla Relazione dei Progettisti.
Per quanto sopra detto, posso asserire che la variante da adottare è riconducibile alle disposizioni dell'art 30 c. 2 della legge regionale più volte richiamata e può essere considerata VARIANTE semplificata.
A tal fine quindi, ai sensi dell'art 228 comma 2, il Comune può adottare la variante medesima, applicando le procedure di cui all'art 32 della stessa legge regionale 65/R.

Al fine della Partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione della Variante al Regolamento urbanistico, fin da ora determino, in accordo con il Garante dell'Informazione e della partecipazione, che dopo l'adozione, oltre alle pubblicazioni di rito, entro i primi trenta giorni di pubblicazione, si effettueranno incontri pubblici, finalizzati alla divulgazione dell'atto, per aiutare a rendere consapevoli i cittadini e tutti i soggetti interessati al governo del territorio , in modo da offrire a tutti gli strumenti della partecipazione costruttivi alla formazione dell'atto finale della Variante da approvare.

L'art 16 - Norme procedurali per gli atti di governo del territorio - al c. 1 lett. e) specifica che le varianti semplificate al Regolamento Urbanistico non necessitano dell'Atto di Avvio del procedimento in quanto esclude le varianti di cui agli art 30. 31, comma 3, 34 e 35 , dall'applicazione del Capo I .

Inoltre la variante stessa secondo quanto disciplinato dall'art. 14 c. 3 della legge regionale 65/2014; non deve essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica Vas, né a verifica di assoggettabilità, in quanto non costituisce quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale(VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA di cui agli allegati II, III e IV del D. Lgs. 152/2006. I

Per quanto sopra accertato

Certifico

ai sensi dell'art 18 della legge regionale 65/2014

che il procedimento di

Varante al Regolamento Urbanistico di adeguamento ai parametri urbanistici ed edilizi regionali, alla normativa sovraordinata e in materia di distributori di carburante e di atti di assenso;

è una

Variante semplificata ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della legge regionale 65/2014 e può essere adottata secondo i disposti fissati dall'art. 32
che si sta formando nel rispetto dell'art .228 c.2, e dell'art 224 della stessa legge regionale 65/2014
e del Regolamento Regionale 64/R e che recepisce tutte la altre norme , piani e programmi sovraordinati.

Che la presente variante è coerente con il Piano strutturale vigente.

Che dopo l'adozione di questa Variante sarà necessario approvare specifica variante al Regolamento Edilizio per armonizzare la regolamentazione comunale in attuazione dell'art. 106 della stessa legge regionale 65/2014.

Che l'adozione della variante avviene nel rispetto :
delle disposizioni di cui al titolo I, capo I della stessa legge regionale 65/2014;
delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV,
delle disposizioni di cui al titolo V.

Lastra a Signa,lì 19 febbraio 2015

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Susanna Taddei

COMUNE DI LASTRA A SIGNA

Regolamento urbanistico

NORME

DEFINIZIONI

Testo coordinato con le modificazioni derivanti dalle varianti approvate

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. del 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

Gennaio 2015

Elementi primari di riferimento

Unità di spazio: le porzioni di spazio che gli strumenti di pianificazione individuano e delimitano come tali, riconoscendone la distinta identità, e riferendo a esse le proprie prescrizioni; esse si articolano in unità edilizie (edificio o fabbricato) e unità di spazio scoperto, queste ultime a loro volta distinte in unità di spazio scoperto concluse e unità di spazio scoperto non concluse.

Unità immobiliare: insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.

Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Eliminato: la minima entità immobiliare, censita o censibile dal catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile. Il frazionamento di unità immobiliari rurali in appartamenti agrituristici non determina la creazione di distinte unità immobiliari

Manufatto edilizio: qualsiasi opera edilizia fissata al suolo, anche se a scopo transitorio.

Edificio (o **fabbricato**): costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune.

Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20% (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Eliminato: unità edilizia

Eliminato: qualsiasi manufatto edilizio coperto, isolato da strade o da altri spazi scoperti, ovvero separato da altri manufatti edilizi, mediante elementi verticali che si elevano dalle fondamenta alla copertura, e che dispone di uno o più accessi liberi sulle strade, o su altri spazi scoperti.

Edificio residenziale: qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, cioè l'insieme delle cui caratteristiche strutturali e distributive, realizza un complesso di spazi costruiti di per sé idoneo, essenzialmente, all'utilizzazione abitativa, quand'anche esso, o sue parti, possano essere utilizzate efficientemente per talune utilizzazioni non abitative.

Edificio specialistico: qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, cioè l'insieme delle cui caratteristiche strutturali e distributive, realizza un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative.

Edificio esistente: l'edificio legittimamente esistente alla data di adozione dello strumento di pianificazione che riferisce a esso le proprie prescrizioni, della legittimità della cui esistenza, e delle cui caratteristiche dimensionali e configurative, fanno fede la documentazione storica, ovvero i provvedimenti abilitativi alla sua edificazione e a ogni sua successiva trasformazione, tra questi comprendendo i provvedimenti abilitativi in sanatoria regolarmente rilasciati.

Complesso edilizio: insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Organismo edilizio: unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Involucro edilizio: figura solida di inviluppo che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrate, di qualsiasi destinazione e consistenza. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:

a. le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;

b. i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;

c. le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;

d. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;

e. gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;

f. i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;

g. lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

h. tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Sagoma: figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrate.

La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

a. la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;

b. i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;

c. le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;

d. gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;

e. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;

f. i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;

g. lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

h. tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Non costituiscono modifiche della sagoma:

- le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;

- l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013)

Pertinenza: il manufatto edilizio che, pur conservando la propria natura e individualità fisica, è assoggettato in modo attuale e durevole al servizio o all'ornamento di un altro immobile, cosiddetto principale, per rendere possibile una sua migliore utilizzazione. Sono pertanto pertinenze: i magazzini per gli attrezzi, i ripostigli, i *garage*, i *box*, gli spazi a parcheggio, e simili.

Parte accessoria: il manufatto edilizio che differisce dalla pertinenza in quanto non può risultare fisicamente separata dall'immobile principale. La parte accessoria, intimamente congiunta con l'immobile principale e formando con essa un insieme strutturale e organico, costituisce parte integrante del tutto. La realizzazione di parti accessorie comporta la trasformazione dell'immobile principale con incrementi di superfici e di volumi.

Volumi tecnici: manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.

Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.

Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Lotto urbanistico di riferimento: porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.

Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.

Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

- la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali;
- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;
- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Area di sedime: impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.

Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.

Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

a. lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente

Eliminato: e

Eliminato: o

Eliminato: volume destinato a ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno della parte abitabile, o adibibile alle altre utilizzazioni principali (impianti idrici, termici, macchine degli ascensori, serbatoi del gas e simili). Non sono considerati volume tecnico gli stenditoi, le soffitte e i locali di sgombero.¶

Eliminato: **Lotto edificabile**: la porzione di spazio che gli strumenti di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, individuano come tale, riconoscendone la distinta identità, e riferendo a esso le proprie prescrizioni, relativamente alle trasformazioni di nuova edificazione in esso previste.¶ **Lotto edificato**: la porzione di spazio, dotata di distinta identità, nella quale sorge un edificio; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza così come identificati nelle pratiche edilizie o, in subordine, negli atti catastali o nei contratti

incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

b. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;

c. i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale: quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.

La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione: quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Dotazioni di parcheggio pubblico: quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.

La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Allineamento: la linea su cui può svolgersi l'edificazione.

Isolato: qualsiasi porzione di territorio urbano, variamente edificata, o di prevista edificazione, delimitata da elementi di viabilità, o da altri spazi scoperti, comunque aperti al pubblico transito, esistenti o previsti.

Incremento del carico urbanistico: aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.

Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

a. interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

b. interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;

c. mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

d. incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione (Sv) di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;

e. interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013)

Elementi di riferimento attinenti il sistema viario

Autostrade (A): strade extraurbane o urbane a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotate di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinte da appositi segnali di inizio e fine; devono essere attrezzate con apposite aree di servizio e aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

Strade extraurbane principali (B): strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinte dagli appositi segnali di inizio e fine, riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore, mentre per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi; devono essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

Strade extraurbane secondarie (C): strade a unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

Strade urbane di scorrimento (D): strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, e una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi,

con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni e uscite concentrate.

Strade urbane di quartiere (E): strade a unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

Strade urbane locali (F1): strade urbane opportunamente sistemate ai fini della circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, aventi caratteristiche diverse da quelle degli altri tipi di strade urbane.

Strade extraurbane locali (F2): strade extraurbane opportunamente sistemate ai fini della circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, aventi caratteristiche diverse da quelle degli altri tipi di strade extraurbane.

Strade vicinali: strade extraurbane private a uso pubblico.

Sentiero (o **mulattiera** o **tratturo**): strada a fondo naturale, frequentemente formatasi per effetto del passaggio di pedoni o di animali.

Elementi di riferimento attinenti alla disciplina del territorio rurale e aperto e delle attività agricole

Bosco: qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2 mila metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, compresi i castagneti da frutto e le sugherete, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione orizzontale delle chiome, una copertura del suolo pari ad almeno il venti per cento. La continuità della vegetazione forestale non è considerata interrotta dalla presenza di infrastrutture o aree di qualsiasi uso e natura che ricadano all'interno del bosco o che lo attraversino e che abbiano ampiezza inferiore a 2 mila metri quadrati e larghezza mediamente inferiore a 20 metri. E' considerata bosco l'area già boscata, nella quale l'assenza del soprassuolo arboreo o una sua copertura inferiore al venti per cento abbiano carattere temporaneo e siano ascrivibili a interventi selvicolturali o d'utilizzazione oppure a danni per eventi naturali, accidentali o per incendio. Sono assimilate al bosco le formazioni costituite da vegetazione forestale arbustiva esercitanti una copertura del suolo pari ad almeno il quaranta per cento, fermo restando ogni altro requisito.
Non sono comunque considerati bosco:
a) i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai;
b) gli impianti per arboricoltura da legno, i noceti, i noccioleti specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi e arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche;
c) le formazioni arbustive e arboree insediatesi nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a quindici anni.
Gli alberi e gli arbusti che costituiscono la vegetazione forestale sono elencati nell'Allegato A delle presenti Norme. Appartengono inoltre alla vegetazione forestale le specie esotiche impiegate nei rimboschimenti e negli impianti per l'arboricoltura da legno, ancorché non espressamente indicate in tale Allegato.

Prateria: l'area coperta da associazioni vegetali spontanee prevalentemente erbacee.

Azienda agricola: unità tecnico-economica titolare di terreni agrari e forestali, anche di appezzamenti non contigui, che formano una struttura fondiaria, accorpando anche partite diverse, e organizzati per la produzione colturale, silvicolturale, zootecnica, acquacolturale.

Fondi rustici: i terreni appartenenti a una azienda agricola, e cioè utilizzati con la stessa forma di conduzione e con lo stesso parco macchine, ovvero collegati fra loro con nesso funzionale tecnico-economico.

Annessi agricoli: il complesso dei manufatti edilizi pertinenti ai fondi rustici e organicamente ordinati alla produttività dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate, quali:
a) depositi di attrezzi, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili;
b) magazzini per lo stoccaggio dei prodotti agricoli;
c) rimesse per il ricovero e la manutenzione delle macchine agricole;
d) cantine, intese come le strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva;
e) caseifici, intesi come le strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati del latte;
f) altre strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei prodotti agricoli;
g) ricoveri per animali di allevamento;
h) strutture edilizie per la macellazione e la lavorazione delle carni degli animali di allevamento;
i) lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente smaltimento o riutilizzo ai sensi della normativa vigente;
l) vasche per la produzione di concime di tipo *compost*, a fini di sua utilizzazione aziendale o interaziendale;
m) ogni analoga costruzione di servizio che risulti funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata.

Insediamento rurale: il complesso di manufatti edilizi e di aree di pertinenza sito nei fondi rustici e distinto dai terreni agrari.

Superficie agricola utilizzabile (**SAU**): la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati. (Art. 30 DPGR 64/R/2013)

Eliminato: ta

Eliminato: tutta l'estensione del fondo, o dei fondi, rustici che costituiscono l'azienda agricola, con l'esclusione dell'area occupata dall'insediamento rurale, o dagli insediamenti rurali

Superficie agricola totale (**SAT**): tutta l'estensione del fondo, o dei fondi, rustici che costituiscono l'azienda agricola, con l'esclusione dell'area occupata dall'insediamento rurale, o dagli insediamenti rurali, ma comprensiva delle tare improduttive, quali strade, piazzali e simili.

Superficie fondiaria mantenuta in produzione: tutta la superficie agricola utilizzata nella quale si effettuano, o viene programmato si effettuino, le attività di ordinaria coltivazione del suolo, o selvicolturali.

Elementi e parametri edilizi

Piano di un edificio: lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.

Piano o locale fuoriterra: piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Piano o locale interrato: piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo.

In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Piano o locale seminterrato o parzialmente interrato: piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati.

Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Piano terra (o **primo piano fuori terra)**: il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, o esistano solamente piani interrati.

Piano rialzato (o **piano terra rialzato**, o **primo piano fuori terra rialzato**): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.

Piano ammezzato (o **ammezzato**, o **mezzanino**): il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo e il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.

Piano attico: il piano soprastante altri piani fuoriterra di un edificio e caratterizzato da un assetto strutturale e distributivo almeno parzialmente diverso da quello dei piani sottostanti, e soprattutto dall'essere, almeno su di un lato, arretrato rispetto ai fili esterni delle fronti, cioè rispetto ai muri perimetrali dell'edificio, così da consentire la formazione di terrazzi in corrispondenza degli arretramenti. Il piano attico può coincidere con il piano sottotetto, o essere soprastato da quest'ultimo, che in tal caso ha la medesima superficie, e i medesimi fili esterni, del piano attico.

Piano sottotetto: piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.

Eliminato: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in almeno il 50 per cento dei suoi punti perimetrali a una quota inferiore di non più di metri 0,30, o uguale, o superiore, a quella del terreno circostante come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, tra queste ultime essendo escluse le realizzazioni di rilevati artificiali.

Eliminato: il piano di un edificio l'intradosso del cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a metri 0,90 sopra la quota del terreno circostante come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, tra queste ultime essendo escluse le realizzazioni di rilevati artificiali.¶

Eliminato: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in almeno il 50 per cento dei suoi punti perimetrali a una quota inferiore di più di metri 0,30 rispetto a quella del terreno circostante come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, tra queste ultime essendo escluse le realizzazioni di rilevati artificiali, e l'intradosso del cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a metri 0,90 rispetto alla predetta quota del terreno circostante

Eliminato: **Piano interrato** (o **piano seminterrato**) **abitabile**: il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.¶

Eliminato: (o **sottotetto**)

Eliminato: l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo

I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013)

Soppalco: Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013)

Altezza interna netta:

1. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.
2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.
3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 23, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.
4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):
   a. il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
   b. il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.
6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l' altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'articolo 23, comma 1. (Art. 19 DPGR 64/R/2013)

Numero di piani: Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

a. gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);
b. i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr). (Art. 21 DPGR 64/R/2013)

Eliminato: **Piano sottotetto** (o **sottotetto**) **abitabile**: il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70, fatte salve le eventuali eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza media inferiore a metri 1,50.¶

Eliminato: il solaio praticabile, anche parzialmente aperto, realizzato con qualunque materiale e utilizzato per suddividere in altezza un unico vano

Eliminato: **Soppalco abitabile**: il soppalco adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, inteso come il soppalco l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70, fatte salve le eventuali eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza media inferiore a metri 1,50.¶

Eliminato: **del piano**

Eliminato: la misura della distanza tra il pavimento e l'intradosso del soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a metri 2. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti ove si tratti di volte a tutto sesto o a sesto ribassato

Altezza lorda del piano (o **altezza di interpiano**): la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio e il pavimento del piano superiore ad esclusione dello spessore dei solai interpiano per la parte eccedente i 30 cm (al fine di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici.)

Altezza virtuale:

1. Si definisce "altezza virtuale" (Hv) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:
   a. ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005 ;
   b. ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.
2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente. (Art. 20 DPGR 64/R/2013).

Superficie di pavimento: la superficie di tutti i piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al netto delle murature perimetrali, ed esclusa quella:
- dei cavedi e delle chiostrine;
- dei portici e delle gallerie di uso pubblico;
- dei ballatoi se aperti sul lato lungo;
- dei balconi aperti:
- delle terrazze;
- delle tettoie;
- delle logge coperte;
- dei piani interrati e seminterrati l'altezza media dei cui locali sia inferiore o uguale a metri 2,20;
- dei piani interrati e seminterrati destinati ad autorimessa collettiva per più di nove posti auto la cui altezza non superi m. 2,40 e la cui destinazione d'uso sia garantita da atto unilaterale d'obbligo ;
- dei piani sottotetto l'altezza media dei cui locali sia inferiore a metri 1,50
- dei volumi tecnici.

Superficie utile lorda:

1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.
2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
   a. gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
   b. le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
   c. i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;

Eliminato: di pavimento

Eliminato: la superficie di tutti i piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al lordo delle murature, ed esclusa quella:¶
- dei cavedi e delle chiostrine;¶
- dei portici e delle gallerie di uso pubblico; ¶
- dei ballatoi se aperti sul lato lungo;¶
- dei balconi aperti:¶
- delle terrazze;¶
- delle tettoie;¶
- delle logge coperte;¶
- dei piani interrati e seminterrati l'altezza media dei cui locali sia inferiore o uguale a metri 2,20;¶
- dei piani interrati e seminterrati destinati ad autorimessa collettiva per più di nove posti auto la cui altezza non superi m. 2,40 e la cui destinazione d'uso sia garantita da atto unilaterale d'obbligo ;¶
- dei piani sottotetto l'altezza media dei cui locali sia inferiore a metri 1,50.¶
- dei volumi tecnici

d. le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
e. i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
f. i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
g. ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

2. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
a. le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
b. i balconi, indipendentemente dall'entità dell'aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
c. le terrazze prive di copertura;
d. le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
e. le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
f. le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);
g. le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di

sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

h. le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

i. i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

a. le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;

b. le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;

c. i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

d. le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;

e. gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;

f. i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g. gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;

h. le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;

i. i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);

j. le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;

k. i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

l. gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

m. tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle

specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

n. le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

4. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

a. lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;

b. i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c. le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

a. le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;

b. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.

6. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 da escludersi dal computo della superficie utile lorda (Sul), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti alla Parte I dell'Allegato A.

7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005. (Art. 10 DPGR 64/R/2013).

Superficie utile: Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della l.r. 1/2005 , si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non

residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli 12 e 13. (Art. 11 DPGR 64/R/2013).

Superficie utile abitabile o agibile:

1. Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010 , oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:
   a. murature, pilastri, tramezzi;
   b. sguinci, vani di porte e finestre;
   c. logge, portici, balconi, terrazze e verande;
   d. cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
   e. autorimesse singole;
   f. porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
   g. intercapedini e volumi tecnici;
   h. tettoie pertinenziali.
2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.
3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
   a. autorimesse collettive;
   b. porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
   c. locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
   d. porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).
5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005. (Art. 12 DPGR 64/R/2013).

Superficie non residenziale o accessoria:

1. Si definisce "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:
   a. murature, pilastri, tramezzi;
   b. sguinci, vani di porte e finestre;
   c. porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
   d. intercapedini e volumi tecnici.
2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:
   a. logge, portici, balconi, terrazze e verande;
   b. cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;

c. autorimesse singole;
d. tettoie pertinenziali.

3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
a. autorimesse collettive;
b. porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
c. locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
d. porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005. (Art. 13 DPGR 64/R/2013).

Superficie convenzionale complessiva:

1. Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005. (Art. 14 DPGR 64/R/2013).

Superficie di vendita: ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce "superficie di vendita" (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela. (Art. 25 DPGR 64/R/2013).

Eliminato: la superficie a uso commerciale destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; essa non comprende la superficie adibita a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi

Superficie di somministrazione: ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r. 28/2005 , si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi. (Art. 26 DPGR 64/R/2013).

Eliminato: di un edificio

Volume:

1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna

Eliminato: la somma dei prodotti delle superfici di pavimento dei piani entroterra e/o fuori terra di un edificio per le rispettive altezze lorde, a eccezione dell'ultimo piano, di cui è considerata l'altezza netta. I volumi interrati degli edifici esistenti vengono calcolati nel volume solo per la parte eccedente l'altezza di ml 2,20

netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

5. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.

6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005. (Art. 23 DPGR 64/R/2013).

Volume lordo:

1. Si definisce "volume lordo" (Vl) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

   a. nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;

   b. nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;

   c. nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

2. E' esclusa dal computo del volume lordo (Vl) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. (Art. 22 DPGR 64/R/2013).

Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare:

1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l'altezza massima (Xmax), se inferiore.

2. Si definisce “volume virtuale dell’unità immobiliare” (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell’unità immobiliare per l’altezza virtuale della medesima (Hvui).

3. Il volume virtuale dell’edificio (Vve) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.

4. Il volume virtuale dell’unità immobiliare (Vvui) di cui al comma 2 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:

a. ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell’articolo 58 della l.r. 1/2005 , limitatamente ai casi in cui l’altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all’altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;

b. ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all’articolo 120 della l.r. 1/2005 , limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d’uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l’utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all’incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall’intervento o dal mutamento della destinazione d’uso. (Art. 24 DPGR 64/R/2013).

Altezza massima:

1. Si definisce “altezza massima” (Hmax) dell’edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

a. in alto, alla linea d’intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d’imposta dell’orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;

b. in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.

2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell’altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

3. Non si considerano ai fini del computo dell’ altezza massima (Hmax):

a. i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;

b. i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;

c. i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Eliminato: di un edificio

Eliminato: espressa alternativamente:¶
a) come la misura in metri della differenza tra la quota del più basso dei piani di utilizzo esterni circostanti l'edificio (cioè dei piani dei terreni sistemati ai piedi dei suoi fronti, essendo comunque escluse tra le opere di sistemazione le realizzazioni di rilevati artificiali) e la quota della linea di gronda per gli edifici con copertura piana o a terrazzo, o con copertura inclinata fino al 40 per cento, ovvero alla linea di colmo più alta per coperture con inclinazione superiore al 40 per cento anche per una sola falda;¶
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.

4. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.
5. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. (Art. 18 DPGR 64/R/2013).

Linea di gronda: linea d'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata.

Intradosso: piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.
Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Eliminato: (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili)

Distanza tra i manufatti: la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte di manufatti edilizi diversi.

Distanza dai confini: la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un manufatto edilizio dai confini del lotto del quale gli strumenti di pianificazione riconoscono la distinta identità, oppure, in mancanza di tale riconoscimento, dai confini di proprietà.

Distanza dalle strade: la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un manufatto edilizio dal confine stradale, ovvero dal limite degli altri spazi scoperti, pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti.

Loggia o portico: Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera.

Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Eliminato: spazio coperto prospettante direttamente l'esterno delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione ed aperto verso l'esterno su almeno un lato del perimetro complessivo

Porticato: spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.

Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.

Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Eliminato: loggia posta a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Tettoia: costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:

a. libera su tutti i lati;

b. libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Pensilina: struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Abbaino: volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.

Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Balcone: struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Ballatoio: spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime.

Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Bow-window: porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Cantine o scantinati: locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Copertura: delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una

Eliminato: **o pensilina:** spazio coperto delimitato da colonne, pali o pilastri

struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Intercapedini: spazi variamente configurati e delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti.

L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.

Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Parti condominiali o di uso comune: locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Serra solare: elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Terrazza: ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune.

Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Veranda: Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.

L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Elementi e parametri urbanistici

Superficie territoriale:

1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada). (Art. 3 DPGR 64/R/2013).

Eliminato: la superficie totale di una porzione di territorio delimitata dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alla porzione di territorio considerata, e di eventuali fasce di rispetto

Superficie fondiaria:

1. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui all'articolo 5. (Art. 4 DPGR 64/R/2013).

Eliminato: la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Superficie per attrezzature e spazi pubblici: Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private. (Art. 5 DPGR 64/R/2013).

Superficie coperta:

1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

Eliminato: l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di 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) ed i volumi tecnici. Per i manufatti edilizi realizzati con le tecniche proprie dell'impiantistica industriale (quali impianti tecnologici scoperti, condotti, nastri trasportatori e simili) la superficie coperta è comunque data dalla loro proiezione sul piano orizzontale

a. i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

b. gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;

c. gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;

d. le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;

e. le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

f. i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;

g. le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

h. lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;

i. i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

j. le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

6. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 2, 3 e 4 da escludersi dal computo della superficie coperta (Sc), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti nella Parte I dell'Allegato A. (Art. 15 DPGR 64/R/2013).

Superficie permeabile di pertinenza:

Eliminato: impermeabilizzata

1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente

l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, a condizione che:

a. ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;

b. non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti. (Art. 27 DPGR 64/R/2013).

Rapporto di permeabilità:

1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).

3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

a. ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);

b. ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

a. sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;

b. non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;

c. non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo. (Art. 28 DPGR 64/R/2013).

Densità arborea:

1. Si definisce "densità arborea" (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

2. La disciplina comunale può contenere la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio. (Art. 29 DPGR 64/R/2013).

Indice insediativo residenziale:

1. Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V),

Eliminato: la porzione della superficie territoriale o fondiaria interessata da manufatti edilizi, fuori o entro terra, comprese le pavimentazioni degli spazi scoperti, che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o riducono l'entità di tale penetrazione, prescindendo dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, precedente alla realizzazione dei manufatti

Eliminato: Tasso di impermeabilizzazione: il rapporto, espresso in valore percentuale, tra la superficie territoriale o fondiaria e la superficie impermeabilizzata.¶

convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.

2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.

3. Per standard urbanistici ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. (Art. 2 DPGR 64/R/2013).

Indici urbanistici territoriali: l'indice di utilizzazione territoriale, l'indice di fabbricabilità territoriale, il rapporto territoriale di copertura.

Indici urbanistici fondiari: l'indice di utilizzazione fondiaria, l'indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto fondiario di copertura.

Indice di utilizzazione territoriale: Si definisce "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St). (Art. 7 DPGR 64/R/2013).

Eliminato: il rapporto tra la superficie di pavimento degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq o in mq/ha

Indice di utilizzazione fondiaria: Si definisce "indice di utilizzazione fondiaria" (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). (Art. 9 DPGR 64/R/2013).

Eliminato: il rapporto tra la superficie di pavimento degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq o in mq/ha.

Indice di fabbricabilità territoriale: Si definisce "indice di fabbricabilità territoriale" (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St). (Art. 6 DPGR 64/R/2013).

Eliminato: il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mc/mq o in mc/ha

Indice di fabbricabilità fondiaria: Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). (Art. 8 DPGR 64/R/2013).

Eliminato: il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mc/mq o in mc/ha

Rapporto territoriale di copertura: il rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale, espresso in mq/mq o in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie territoriale.

Rapporto di copertura: Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf). (Art. 16 DPGR 64/R/2013).

Eliminato: fondiario

Eliminato: il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq o in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie fondiaria

Rapporto di occupazione del sottosuolo:

1. Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto

urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini. (Art. 17 DPGR 64/R/2013).

Trasformazioni

Trasformazione fisica: qualsiasi modificazione dello stato di fatto fisico di un immobile.

Trasformazione funzionale (o **mutamento dell'uso**): qualsiasi modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile.

Manutenzione ordinaria: consiste nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti, senza alcuna alterazione delle loro preesistenti caratteristiche, nonché in quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Esse in particolare comprendono:
a) la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
b) la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
c) la pulitura e il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
d) la pulitura interna e la tinteggiatura, la pittura e il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti, ove siano caratteristiche o significative;
e) la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti, ove siano caratteristiche o significative;
f) la riparazione, l'ammodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici o igienico-sanitari, purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali per servizi tecnologici o igienico-sanitari, o la utilizzazione, anche parziale, per tali servizi, di locali precedentemente adibiti ad altro uso, né la realizzazione o la modifica di volumi tecnici;
g) la realizzazione di arredi esterni (quali sedili, divisori, tavoli e sedie, ombrelloni, gazebo appoggiati, tende, fioriere, fontane, barbecue, giochi bambini).
Nelle unità di spazio aventi utilizzazioni in atto per attività produttive esplicate mediante impianti tecnologici, è compresa nell'ordinaria manutenzione qualsiasi opera volta alla riparazione, all'ammodernamento, alla sostituzione, all'integrazione, alla protezione di tali impianti, purché tali opere, in rapporto alle dimensioni delle unità di spazio, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Manutenzione straordinaria: le opere di risanamento, consolidamento, sostituzione di parti, anche strutturali, ove fatiscenti o collabenti, dei manufatti edilizi esistenti, semprechè non comportino modificazioni dei volumi, delle superfici, e dell'uso, delle singole unità immobiliari, nonché quelle volte a integrare

o a realizzare gli impianti tecnologici o igienico-sanitari. Esse in particolare comprendono:
a) il risanamento, il consolidamento, la parziale sostituzione di strutture di fondazione;
b) il risanamento, il consolidamento, la parziale sostituzione di strutture verticali esterne, senza modificazione sostanziale del numero, della posizione, delle dimensioni e della forma delle aperture preesistenti, nonché di strutture verticali interne, con eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
c) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale dei collegamenti verticali, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle pendenze;
d) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle coperture, senza modificazione delle quote e delle pendenze;
e) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle altre strutture orizzontali, senza modificazione delle quote di intradosso;
f) la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, ma con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte diverse da quelle preesistenti;
g) il rifacimento totale di intonaci o di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte, diverse da quelle preesistenti;
h) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale degli elementi non strutturali di partizione interna, con eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
i) il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento qualora modifichino le distanze tra manufatti, dai confini e dalle strade, nonché di impianti tecnologici o igienico-sanitari, anche con la utilizzazione per servizi tecnologici o igienico-sanitari di uno o più locali esistenti precedentemente adibiti ad altro uso, purché non vengano alterate le strutture portanti o i profili altimetrici delle coperture;
j) la costruzione di vespai o scannafossi.
Nelle unità di spazio aventi utilizzazioni in atto per attività produttive esplicate mediante impianti tecnologici, è compresa nella manutenzione straordinaria qualsiasi opera di rifacimento totale o di installazione di impianti tecnologici, purché non comporti aumento del numero degli addetti, né modifiche o adeguamenti delle esistenti opere di urbanizzazione.

Restauro e risanamento conservativo: gli interventi rivolti a conservare il manufatto edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali del manufatto edilizio stesso, ne consentano utilizzazioni con esse compatibili. Tali interventi comprendono, oltre alla pulitura, alla tinteggiatura, alla riparazione, al risanamento, al consolidamento, al rinnovamento, al rifacimento, alla sostituzione, di qualsiasi esistente finitura ed elemento, anche costitutivo, del manufatto edilizio, altresì i ripristini, nonché l'eliminazione delle superfetazioni e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. I ripristini consistono nella ricostruzione di finiture ed elementi fondatamente ritenuti comporre l'originario manufatto edilizio e crollate o demolite e non più presenti o sostituite da superfetazioni, ovvero alla ricostituzione di

assetti fondatamente ritenuti propri del predetto originario manufatto edilizio. I rifacimenti e le sostituzioni di elementi, soprattutto se costitutivi del manufatto edilizio, o di loro parti, sono limitate a quegli elementi, o a quelle loro parti, il cui deterioramento comporti necessità di rifacimento o di sostituzione, di norma riproducendone le caratteristiche formali, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie, preesistenti. Gli inserimenti di impianti devono comportare la minima indispensabile compromissione delle murature, essendo precluso ogni danneggiamento degli esistenti elementi architettonici significativi.

Ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti, mediante un insieme sistematico di opere, a trasformare un manufatto edilizio in un altro, in tutto o in parte diverso da quello preesistente. Tali interventi comprendono, oltre alla pulitura, alla tinteggiatura, alla riparazione, al risanamento, al rifacimento, alla sostituzione, di qualsiasi esistente finitura ed elemento, anche costitutivo, del manufatto edilizio, altresì la modifica, l'eliminazione, l'inserimento di finiture e di elementi, anche costitutivi, nonché di impianti. Configurano comunque ristrutturazione edilizia gli interventi comportanti variazioni della quota di intradosso dei solai, o della posizione e forma delle strutture verticali, o del numero e della posizione dei collegamenti verticali e orizzontali, ogniqualvolta non abbiano finalità e caratteristiche ripristinatorie, e non rientrino in un insieme sistematico di trasformazioni definibile come restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comunque comportare il rifacimento di più del 50 per cento delle strutture verticali perimetrali del manufatto edilizio; oltre tale limite, gli interventi sono considerati di demolizione e ricostruzione dell'intero manufatto edilizio. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono distinti in:

Ristrutturazione edilizia di tipo A: gli interventi non possono comportare di per sé, cioè ove non sia espressamente ammesso dagli strumenti di pianificazione il loro abbinamento con trasformazioni di ampliamento, incrementi della superficie di pavimento, né del volume, del manufatto edilizio, eccezione fatta per la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici di non più di metri 0,30, e di attuare ogni altra opera volta ad adattare i sottotetti al fine di renderli abitabili, purché non come unità immobiliari autonome, ed eccezione fatta per l'addizione di volumi tecnici ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica della loro collocazione entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio esistente;

Ristrutturazione edilizia di tipo B: gli interventi comprendono la demolizione di volumi secondari, facenti parte del medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

Ristrutturazione edilizia di tipo C: gli interventi comprendono le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti - da realizzarsi nel rispetto degli indici di zona - che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ma ivi comprese le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale a unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati. Tali ultimi interventi non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale se contenuti nei seguenti limiti:

- servizi igienici: dimensioni max. 10 mq ~~Sul~~ **Eliminato:** slp
- volumi tecnici: secondo le caratteristiche indicate nelle presenti definizioni

- autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate: da realizzarsi nel sottosuolo dell'area di sedime dell'edificio o dell'area di sua pertinenza aventi una altezza interna netta di m. 2,20 e nei limiti di 1 mq ogni 10 mc.

Eliminato: max

Ristrutturazione edilizia di tipo D: gli interventi si configurano come demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti di pianificazione, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Demolizione: l'eliminazione di un manufatto edilizio, o di sue parti.

Demolizione e ricostruzione: la realizzazione di un manufatto edilizio, o di sue parti, precedentemente demoliti, mediante intervento senza soluzione di continuità con la demolizione. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove riguardino un edificio, non possono comportare di per sé, cioè ove non sia espressamente ammesso dagli strumenti di pianificazione il loro abbinamento con operazioni di ampliamento, incrementi della superficie di pavimento né del volume complessivo del manufatto edilizio, con l'unica eventuale eccezione dell'addizione di volumi tecnici ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica della loro collocazione entro l'edificio di prevista ricostruzione. La ricostruzione può avvenire, in conformità alle disposizioni degli strumenti di pianificazione, sullo stesso sedime, o comunque nella medesima collocazione, del manufatto edilizio preesistente, oppure su sedime non coincidente con quello del manufatto edilizio preesistente, e anche in diversa collocazione rispetto a quest'ultimo, purché, ove non sia diversamente ammesso o previsto da espresse disposizioni dei medesimi strumenti di pianificazione, all'interno del medesimo lotto, o del medesimo fondo rustico, o complesso di fondi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola, o ad aziende agricole associate.

Ricostruzione: la realizzazione di un manufatto edilizio, anche su suolo reso libero, o di parti di un manufatto edilizio, fondatamente ritenuti preesistenti a crolli o demolizioni più o meno remote.

Ampliamento: 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.

Nuova costruzione (o **nuova edificazione**): la realizzazione di un manufatto edilizio su suolo libero.

Consolidamento: il rafforzamento di elementi di un manufatto edilizio, al fine di garantirne la statica, mediante azioni quali pose in opera di tiranti, rimpelli di muratura, contraffortature e simili.

Utilizzazioni

Utilizzazione in atto di un immobile:
- l'utilizzazione conforme a quella stabilità da una licenza, o concessione, o autorizzazione, rilasciata ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
- nei casi di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, l'utilizzazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero

dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima del momento considerato;
- in assenza della predetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, comprovabile, da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

Utilizzazioni considerate delle unità di spazio *(negli strumenti di pianificazione le utilizzazioni principali di seguito indicate possono essere ulteriormente arricchite nelle loro articolazioni, le quali ultime possono essere ulteriormente articolate, purché non ostino disposizioni aventi forza di legge; alla medesima condizione può farsi riferimento unitario a raggruppamenti delle predette utilizzazioni principali, purché siano affini, e sia esplicitato il loro comprendere molteplici utilizzazioni principali; non possono invece essere costruiti raggruppamenti di utilizzazioni scomponendo e ricomponendo diversamente quelli di seguito indicati; l'indicazione, in uno strumento di pianificazione, quale utilizzazione compatibile o prescritta, senza ulteriori precisazioni, di una delle utilizzazioni principali di seguito indicate, ammette tutte le relative sue articolazioni; per le utilizzazioni di seguito non considerate, o non espressamente considerate, si procede per analogia, assimilando l'utilizzazione per cui è questione a quella, espressamente considerata, che presenta il massimo di similitudine quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, ed effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione)*:

1. **caccia**: l'uccisione o la cattura di esemplari faunistici selvatici terrestri;

2. **pesca**: la cattura o l'uccisione di esemplari faunistici acquatici;

3. **attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio**: le attività di cammino nel territorio, di osservazione della flora, della fauna, dei beni culturali, e simili;

4. **ordinaria coltivazione del suolo**: l'utilizzazione agricola esercitata secondo gli ordinamenti colturali e i metodi di coltivazione che diffusamente e mediamente caratterizzano la regione; essa non comporta modifiche della distribuzione delle essenze vegetali, ove questa configuri ripartizioni geometriche o comunque disegni dello spazio interessato, e non comprende abbattimenti, spostamenti, nuovi impianti di esemplari di specie arboree o arbustive, ove questi siano soggetti a particolari disposizioni;

5. **attività selvicolturali**: l'insieme delle attività connesse con l'impianto, la conservazione e l'utilizzazione dei boschi, e comprensive della raccolta dei prodotti secondari;

6. **attività di pascolo**: le attività di allevamento di speci faunistiche terrestri basate sul brucamento, da parte degli esemplari allevati, di vegetali presenti sul terreno;

7. **zootecnia**: le attività di allevamento di speci faunistiche terrestri, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici *annessi agricoli* configurati come *ricoveri per animali di allevamento*, frequentemente connessi a *lagoni di accumulo per la*

raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico, e distinta in:

7.1. **zootecnia di carattere familiare**, nella quale la produzione è volta all'autoconsumo e non è destinata al mercato né ricompresa all'interno di attività agricole più ampie;

7.2. **zootecnia di carattere aziendale o interaziendale**, nella quale l'alimentazione degli animali avviene almeno per il 50 per cento utilizzando prodotti dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate e nella quale non si superano in ogni caso i 40 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda, o delle aziende agricole associate, calcolando il peso vivo in riferimento alla Tabella seguente la presente voce;

7.3. **zootecnia di carattere industriale**, nella quale non sussistono i requisiti, e si eccedono i limiti, definiti al precedente punto 7.2.;

TABELLA - PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL PESO VIVO DI BESTIAME

BESTIAME PESO		MEDIO (in Kg)	MQ/CAPO
SUINI	capo adulto	80	1,2
	scrofa	180	3
	verro	200	3
	magrone	30	0,6
	lattonzolo	14	0,3
BOVINI	capo adulto	500	12
	vitellone o manza	300	10
	vitello o manzetta	100	5
EQUINI	fattrice o stallone	700	10
	puledro da ingrasso	200	10
OVINI	pecora o capra	50	1,2
	agnellone	18	1
CUNICOLI	coniglio riproduttore	3,5	0,3
	coniglio da ingrasso	1,8	0,3
AVICOLI	gallina ovaiola	2	0,3
	pollo da ingrasso	1	0,3

N. B. Per gli animali non compresi si può impostare il calcolo seguendo criteri di analogia o parametri oggettivi desunti dalla manualistica esistente in materia.

8. **attività connesse con l'agricoltura**, comprensive di ogni attività connessa al diretto svolgimento di attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche e acquicolturali, tra cui anche l'agriturismo, come definito dalle leggi in materia, e le attività volte alla trasformazione dei prodotti agricoli provenienti, per almeno il 70 %, dalla medesima azienda o, in caso di più aziende associate, dalle medesime aziende;

8. bis **attività produttive agro-industriali**: quelle al servizio delle produzioni agricole ma non attuate da aziende agricole singole o associate, e quelle volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ma non comprese nella definizione precedente;

9. **attività estrattive**: tutte la attività volte allo scavo e all'estrazione e all'asporto di minerali;

10. **raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua**: tutte le attività di captazione, eventuale trattamento, adduzione e distribuzione dell'acqua; distinte in:

10.1. **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile**;

10.2. **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile**;

11. **orticoltura**: la coltura a scopo produttivo di ortaggi, fiori e piante ornamentali;

11.bis **verde attrezzato**: spazio scoperto sistemato a verde corredato dalle attrezzature di cui al successivo punto 12

12. **realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali** la sistemazione di spazi scoperti con essenze vegetali, nonché, eventualmente, con percorsi pedonali e manufatti di arredo o di servizio (panchine, pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici e simili) a scopi di riposo e ricreativi;

13. **abitazioni ordinarie**: le abitazioni adibite al soddisfacimento delle necessità abitative della generalità dei cittadini e dei relativi nuclei familiari;

14. **abitazioni rurali**: le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari;

15. **abitazioni specialistiche**: le abitazioni che, per essere riservate a una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili) oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, sono caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;

16. **abitazioni collettive**: le abitazioni volte principalmente a dare alloggiamento, e a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi; esse si articolano in:

16.1. **conventi e simili**;

16.2. **collegi**;

16.3. **convitti**;

16.4. **studentati**;

16.5. **ospizi**;

16.6. **ricoveri;**

16.7. **caserme**;

16.8. **sedi carcerarie e assimilabili**;

17. **manifatture**: gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); esse si articolano in:

17.1. **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**: lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini; lavori in mosaico; lavorazione di vetro a mano e a soffio; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ceramica per uso domestico o ornamentale; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ferro in rame e altri metalli per uso domestico o ornamentale e relativi lavori di riparazione; produzione di pane, pasticceria e assimilabili; confezionamento laboratoriale, a mano, di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento; tessitura a mano di tappeti; fabbricazione laboratoriale di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili; fabbricazione laboratoriale di tulli, pizzi, merletti, ricami; confezione su misura di vestiario, anche in pelle e in pelliccia; fabbricazione su misura e comunque a mano di calzature e altri articoli in cuoio; laboratori di corniciai; fabbricazione laboratoriale di articoli in sughero, paglia e materiali da intreccio; fabbricazione laboratoriale di mobili in legno, in giunco e altro materiale simile; rilegatura e finitura di libri; composizione e fotoincisione; gioielleria e oreficeria; fabbricazione laboratoriale di oggetti di bigiotteria; fabbricazione laboratoriale di strumenti musicali;

17.2. **cantieristica minore** (carpenteria navale in legno e in genere costruzione di piccole imbarcazioni);

17.3. **artigianato e industria di produzione di beni vari**, diversi da quelli di cui ai tre numeri precedenti;

17.4. **artigianato di servizio,** comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla

casa e alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni e i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni e i noleggi di macchine per ufficio e simili), escluse le attività di cui ai due numeri successivi;

17.5. **ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di autoveicoli**; nelle maggiori unità di spazio interessate sono altresì comprese funzioni strettamente complementari quali la somministrazione di cibi e bevande, la vendita al minuto di articoli connessi alla mobilità su gomma, nonché la vendita al minuto di carburanti e lubrificanti;

17.6. **ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni**; è compresa l'eventuale vendita al minuto di carburanti e lubrificanti per le imbarcazioni a motore;

18. **commercio all'ingrosso**: le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere, esclusi i combustibili, i minerali e i prodotti chimici per l'industria; gli spazi funzionali a tali attività comprendono i magazzini e i depositi dei generi commercializzati, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari; esso si articola in:

18.1. **esercizi commerciali all'ingrosso**: esercizi singoli e non integrati;

18.2. **centri commerciali all'ingrosso**: complessi di almeno cinque esercizi all'ingrosso, di attrezzature e di servizi, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società e dotati comunque di adeguate infrastrutture per la raccolta, il deposito e lo smistamento delle merci;

18.3. **mercati all'ingrosso**: strutture specialistiche finalizzate alla commercializzazione all'ingrosso di prodotti, per gli obiettivi e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi;

19. **commercio al dettaglio**, comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esso si articola in:

19.1. **esercizi di vicinato**: i locali di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;

19.2. **medie strutture di vendita**: locali di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e fino a 2.500 metri quadrati;

19.3. **grandi strutture di vendita**: come i locali di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.500 metri quadrati, articolate in:

- grandi strutture di vendita di tipologia "C": gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.500 metri quadrati e fino a 5.000 metri quadrati;
- grandi strutture di vendita di tipologia "B": gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 5.000 metri quadrati e fino a 10.000 metri quadrati;
- grandi strutture di vendita di tipologia "A": gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 10.000 metri quadrati;

19.4. **centri commerciali al dettaglio**: i complessi, di superficie di vendita superiore almeno a quella di una media struttura di vendita, di più distinti esercizi di vendita al dettaglio, concepiti e realizzati secondo un progetto unitario, che dispongano in misura adeguata di infrastrutture e servizi comuni, gestiti

unitariamente, potendo la prevalente utilizzazione commerciale al dettaglio essere integrata da utilizzazioni per servizi all'utenza diversi, compresi quelli di svago e di intrattenimento, ma essendo comunque escluso il commercio all'ingrosso; per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

19.5. **commercio al dettaglio di carburanti**: esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ove volti solamente o prevalentemente alla distribuzione di carburanti e lubrificanti a veicoli terrestri, essi comprendono le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma;

19.6. **pubblici esercizi** di vendita e consumo di alimenti e bevande, i quali si articolano in:

19.6.1. **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;

19.6.2. **osterie**; **ristoranti**; **trattorie**; **pizzerie;**

19.6.3. **tavole calde, rosticcerie;**

19.6.4. **fast-food**;

19.7. **mense**, costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;

19.8. **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**: l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti non fissati permanentemente al suolo;

20. **attività di supporto al commercio**; esse si articolano in:

20.1. **magazzini**: strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, per la raccolta, il deposito, lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci; essi comprendono, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di supporto e di servizio, gli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, gli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

20.2. **depositi a cielo aperto**: spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;

20.3. **esposizioni merceologiche**: fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

21. **attività ricettive**, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria e a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite a uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le parti a uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); esse si articolano in:

21.1. **alberghi, motel, villaggi-albergo**;

21.2. **residenze turistico-alberghiere**;

21.3. **campeggi**;

21.4. **villaggi turistici**;

21.5. **aree di sosta**;

21.6. **parchi di vacanza**;

21.7. **case per ferie**;

21.8. **ostelli per la gioventù**;

21.9. **rifugi escursionistici**;

21.10. **agriturismo**;

21.11. **affittacamere**;

21.12. **case e appartamenti per vacanze**;

21.13. **residenze d'epoca**;

21.14. **residence**;

22. **attività direzionali**: le funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa; includono le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti, ma escludono le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

23. **erogazioni dirette di servizi**: tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone o alle imprese, che non siano incluse in altri numeri della presente voce; esse sono relative sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto; esse si articolano in:

23.1. **uffici aperti al pubblico**, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta e il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari e assicurativi;

23.2. **uffici giudiziari**;

23.3. **uffici privati**, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; società di servizi contabili e affini; studi tecnici e affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;

23.4. **studi professionali** (consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni);

23.5. **centri di calcolo**: gli spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica di dati;

24. **strutture per l'istruzione**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

24.1. **asili nido, scuole materne**;

24.2. **scuole primarie, scuole secondarie inferiori**;

24.3. **scuole secondarie superiori**, **scuole di formazione e di perfezionamento professionale**;

24.4. **università**, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;

25. **strutture culturali**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

25.1. **centri di ricerca**: strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;

25.2. **musei**: luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonchè di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;

25.3. **sedi espositive**: luoghi di effettuazione di mostre o esposizioni, di norma temporanee o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;

25.4. **biblioteche**: strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

25.5. **archivi**: strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

25.6. **sale di riunione e congressuali**: strutture per lo svolgimento di incontri, dibattiti, seminari, piccoli congressi, e simili.

26. **strutture associative**: le sedi di associazioni e organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, e aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione di cui al presente comma;

27. **strutture ricreative**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività o destinati agli utenti e agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

27.1. **teatri**;

27.2. **cinematografi**;

27.3. **locali di spettacolo**, diversi da quelli di cui ai due numeri precedenti;

27.4. **sale di ritrovo e da gioco**;

27.5. **locali da ballo**;

27.6. **parchi di divertimento**;

27.7. **impianti per attività ricreative ed espositive temporanee**;

27. 8. **stabilimenti balneari**;

27.9. **impianti scoperti per la pratica sportiva**;

27.10. **maneggi**, per la pratica dell'equitazione;

27.11. **impianti coperti per la pratica sportiva**, quali palestre, piscine e simili;

27.12. **impianti per lo spettacolo sportivo**, quali stadi, *palasport* e simili;

27.13. **aree attrezzate per il gioco**;

28. **strutture religiose**, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

29. **strutture sanitarie e assistenziali**, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

29.1. **ospedali, cliniche, case di cura**;

29.2. **ospedali diurni e altre strutture diurne**;

29.3. **poliambulatori**;

29.4. **strutture sanitarie assistite**;

29.5. **istituti di analisi sanitaria**;

29.6. **ambulatori e centri di primo soccorso**;

29.7. **cliniche e ambulatori veterinari**;

29.8. **ricoveri per animali**;

30. **attrezzature cimiteriali**: impianti e strutture per l'inumazione, la tumulazione e il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;

31. **attrezzature militari**: gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata del territorio nazionale, quali batterie, fortificazioni, rifugi e simili;

32. **mobilità meccanizzata**, comprensiva di ogni attività mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

32.1. **percorsi carrabili**;

32.2. **spazi di sosta**;

32.3. **parcheggi di pertinenza**;

32.4. **parcheggi attrezzati di relazione**, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

32.5. **parcheggi attrezzati di attestamento**, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

32.6. **parcheggi attrezzati di scambio**, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

32.7. **autorimesse**, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra e accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

32.8. **autostazioni**;

33. **mobilità ferroviaria**, comprensiva di ogni attività mediante vettori a propulsione meccanica in sede fissa, quali quelli ferroviari, anche di tipo metropolitano; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

33.1. **percorsi ferroviari**;

33.2. **stazioni**;

33.3. **fermate**;

33.4. **altre attrezzature ferroviarie**, quali i caselli, i servizi e gli impianti generali, e simili;

34. **mobilità acquea**, comprensiva di ogni attività mediante natanti fluviali; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

34.1. **percorsi acquei**;

34.2. **spazi d'ormeggio**;

34.3. **spazi d'ormeggio attrezzati**, comprensivi degli spazi di manovra e delle attrezzature direttamente funzionali alla sosta prolungata e vigilata dei natanti;

35. **attrezzature tecnologiche** gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri della presente voce, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

COMUNE DI LASTRA A SIGNA

Regolamento urbanistico

NORME

DEFINIZIONI

Testo coordinato con le modificazioni derivanti
dalle varianti approvate

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. del 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

Gennaio 2015

Elementi primari di riferimento

Unità di spazio: le porzioni di spazio che gli strumenti di pianificazione individuano e delimitano come tali, riconoscendone la distinta identità, e riferendo a esse le proprie prescrizioni; esse si articolano in unità edilizie (edificio o fabbricato) e unità di spazio scoperto, queste ultime a loro volta distinte in unità di spazio scoperto concluse e unità di spazio scoperto non concluse.

Unità immobiliare: insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.

Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Manufatto edilizio: qualsiasi opera edilizia fissata al suolo, anche se a scopo transitorio.

Edificio (o **fabbricato**): costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune.

Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.(All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Edificio residenziale: qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, cioè l'insieme delle cui caratteristiche strutturali e distributive, realizza un complesso di spazi costruiti di per sé idoneo, essenzialmente, all'utilizzazione abitativa, quand'anche esso, o sue parti, possano essere utilizzate efficientemente per talune utilizzazioni non abitative.

Edificio specialistico: qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, cioè l'insieme delle cui caratteristiche strutturali e distributive, realizza un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative.

Edificio esistente: l'edificio legittimamente esistente alla data di adozione dello strumento di pianificazione che riferisce a esso le proprie prescrizioni, della legittimità della cui esistenza, e delle cui caratteristiche dimensionali e configurative, fanno fede la documentazione storica, ovvero i provvedimenti abilitativi alla sua edificazione e a ogni sua successiva trasformazione, tra questi comprendendo i provvedimenti abilitativi in sanatoria regolarmente rilasciati.

Complesso edilizio: insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Organismo edilizio: unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Involucro edilizio: figura solida di inviluppo che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrate, di qualsiasi destinazione e consistenza. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:

a. le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
b. i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
c. le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
d. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
e. gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
f. i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
g. lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
h. tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Sagoma: figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrate.

La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

a. la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;

b. i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;

c. le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;

d. gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;

e. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;

f. i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;

g. lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

h. tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Non costituiscono modifiche della sagoma:

- le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;
- l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Pertinenza: il manufatto edilizio che, pur conservando la propria natura e individualità fisica, è assoggettato in modo attuale e durevole al servizio o all'ornamento di un altro immobile, cosiddetto principale, per rendere possibile una sua migliore utilizzazione. Sono pertanto pertinenze: i magazzini per gli attrezzi, i ripostigli, i *garage*, i *box*, gli spazi a parcheggio, e simili.

Parte accessoria: il manufatto edilizio che differisce dalla pertinenza in quanto non può risultare fisicamente separata dall'immobile principale. La parte accessoria, intimamente congiunta con l'immobile principale e formando con essa un insieme strutturale e organico, costituisce parte integrante del tutto. La realizzazione di parti accessorie comporta la trasformazione dell'immobile principale con incrementi di superfici e di volumi.

Volumi tecnici: manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.

Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.

Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Lotto urbanistico di riferimento: porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.

Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.

Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

- la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali;
- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;
- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Area di sedime: impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.

Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.

Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

a. lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente

incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

b. le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;

c. i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale: quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.

La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione: quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Dotazioni di parcheggio pubblico: quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.

La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013).

Allineamento: la linea su cui può svolgersi l'edificazione.

Isolato: qualsiasi porzione di territorio urbano, variamente edificata, o di prevista edificazione, delimitata da elementi di viabilità, o da altri spazi scoperti, comunque aperti al pubblico transito, esistenti o previsti.

Incremento del carico urbanistico: aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.

Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

a. interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

b. interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;

c. mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

d. incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione (Sv) di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;

e. interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile. (All. A Parte I DPGR 64/R/2013)

Elementi di riferimento attinenti il sistema viario

Autostrade (A): strade extraurbane o urbane a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotate di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinte da appositi segnali di inizio e fine; devono essere attrezzate con apposite aree di servizio e aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

Strade extraurbane principali (B): strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinte dagli appositi segnali di inizio e fine, riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore, mentre per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi; devono essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

Strade extraurbane secondarie (C): strade a unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

Strade urbane di scorrimento (D): strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, e una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi,

con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni e uscite concentrate.

Strade urbane di quartiere (E): strade a unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

Strade urbane locali (F1): strade urbane opportunamente sistemate ai fini della circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, aventi caratteristiche diverse da quelle degli altri tipi di strade urbane.

Strade extraurbane locali (F2): strade extraurbane opportunamente sistemate ai fini della circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, aventi caratteristiche diverse da quelle degli altri tipi di strade extraurbane.

Strade vicinali: strade extraurbane private a uso pubblico.

Sentiero (o **mulattiera** o **tratturo**): strada a fondo naturale, frequentemente formatasi per effetto del passaggio di pedoni o di animali.

Elementi di riferimento attinenti alla disciplina del territorio rurale e aperto e delle attività agricole

Bosco: qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2 mila metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, compresi i castagneti da frutto e le sugherete, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione orizzontale delle chiome, una copertura del suolo pari ad almeno il venti per cento. La continuità della vegetazione forestale non è considerata interrotta dalla presenza di infrastrutture o aree di qualsiasi uso e natura che ricadano all'interno del bosco o che lo attraversino e che abbiano ampiezza inferiore a 2 mila metri quadrati e larghezza mediamente inferiore a 20 metri. E' considerata bosco l'area già boscata, nella quale l'assenza del soprassuolo arboreo o una sua copertura inferiore al venti per cento abbiano carattere temporaneo e siano ascrivibili a interventi selvicolturali o d'utilizzazione oppure a danni per eventi naturali, accidentali o per incendio. Sono assimilate al bosco le formazioni costituite da vegetazione forestale arbustiva esercitanti una copertura del suolo pari ad almeno il quaranta per cento, fermo restando ogni altro requisito.
Non sono comunque considerati bosco:
a) i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai;
b) gli impianti per arboricoltura da legno, i noceti, i noccioleti specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi e arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche;
c) le formazioni arbustive e arboree insediatesi nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a quindici anni.
Gli alberi e gli arbusti che costituiscono la vegetazione forestale sono elencati nell'Allegato A delle presenti Norme. Appartengono inoltre alla vegetazione forestale le specie esotiche impiegate nei rimboschimenti e negli impianti per l'arboricoltura da legno, ancorché non espressamente indicate in tale Allegato.

Prateria: l'area coperta da associazioni vegetali spontanee prevalentemente erbacee.

Azienda agricola: unità tecnico-economica titolare di terreni agrari e forestali, anche di appezzamenti non contigui, che formano una struttura fondiaria, accorpando anche partite diverse, e organizzati per la produzione colturale, silvicolturale, zootecnica, acquacolturale.

Fondi rustici: i terreni appartenenti a una azienda agricola, e cioè utilizzati con la stessa forma di conduzione e con lo stesso parco macchine, ovvero collegati fra loro con nesso funzionale tecnico-economico.

Annessi agricoli: il complesso dei manufatti edilizi pertinenti ai fondi rustici e organicamente ordinati alla produttività dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate, quali:
a) depositi di attrezzi, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili;
b) magazzini per lo stoccaggio dei prodotti agricoli;
c) rimesse per il ricovero e la manutenzione delle macchine agricole;
d) cantine, intese come le strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva;
e) caseifici, intesi come le strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati del latte;
f) altre strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei prodotti agricoli;
g) ricoveri per animali di allevamento;
h) strutture edilizie per la macellazione e la lavorazione delle carni degli animali di allevamento;
i) lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente smaltimento o riutilizzo ai sensi della normativa vigente;
l) vasche per la produzione di concime di tipo *compost*, a fini di sua utilizzazione aziendale o interaziendale;
m) ogni analoga costruzione di servizio che risulti funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata.

Insediamento rurale: il complesso di manufatti edilizi e di aree di pertinenza sito nei fondi rustici e distinto dai terreni agrari.

Superficie agricola utilizzabile (**SAU**):. la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati. (Art. 30 DPGR 64/R/2013)

Superficie agricola totale (**SAT**): tutta l'estensione del fondo, o dei fondi, rustici che costituiscono l'azienda agricola, con l'esclusione dell'area occupata dall'insediamento rurale, o dagli insediamenti rurali, ma comprensiva delle tare improduttive, quali strade, piazzali e simili.

Superficie fondiaria mantenuta in produzione: tutta la superficie agricola utilizzata nella quale si effettuano, o viene programmato si effettuino, le attività di ordinaria coltivazione del suolo, o selvicolturali.

Elementi e parametri edilizi

Piano di un edificio: lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.

Piano o locale fuoriterra: piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Piano o locale interrato: piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo.

In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Piano o locale seminterrato o parzialmente interrato: piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati.

Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Piano terra (o **primo piano fuori terra)**: il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, o esistano solamente piani interrati.

Piano rialzato (o **piano terra rialzato**, o **primo piano fuori terra rialzato**): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.

Piano ammezzato (o **ammezzato**, o **mezzanino**): il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo e il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.

Piano attico: il piano soprastante altri piani fuoriterra di un edificio e caratterizzato da un assetto strutturale e distributivo almeno parzialmente diverso da quello dei piani sottostanti, e soprattutto dall'essere, almeno su di un lato, arretrato rispetto ai fili esterni delle fronti, cioè rispetto ai muri perimetrali dell'edificio, così da consentire la formazione di terrazzi in corrispondenza degli arretramenti. Il piano attico può coincidere con il piano sottotetto, o essere soprastato da quest'ultimo, che in tal caso ha la medesima superficie, e i medesimi fili esterni, del piano attico.

Piano sottotetto: piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.

I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Soppalco: Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Altezza interna netta:

1. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.
2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.
3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 23, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.
4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):
   a. il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
   b. il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.
6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l' altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'articolo 23, comma 1. (Art. 19 DPGR 64/R/2013).

Numero di piani: Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

a. gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);
b. i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr). (Art. 21 DPGR 64/R/2013).

Altezza lorda del piano (o **altezza di interpiano**): la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio e il pavimento del piano superiore ad esclusione dello spessore dei solai interpiano per la parte eccedente i 30 cm (al fine di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici.)

Altezza virtuale:

1. Si definisce "altezza virtuale" (Hv) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:
   a. ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005 ;
   b. ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.
2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente. (Art. 20 DPGR 64/R/2013).

Superficie di pavimento: la superficie di tutti i piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al netto delle murature perimetrali, ed esclusa quella:
- dei cavedi e delle chiostrine;
- dei portici e delle gallerie di uso pubblico;
- dei ballatoi se aperti sul lato lungo;
- dei balconi aperti:
- delle terrazze;
- delle tettoie;
- delle logge coperte;
- dei piani interrati e seminterrati l'altezza media dei cui locali sia inferiore o uguale a metri 2,20;
- dei piani interrati e seminterrati destinati ad autorimessa collettiva per più di nove posti auto la cui altezza non superi m. 2,40 e la cui destinazione d'uso sia garantita da atto unilaterale d'obbligo ;
- dei piani sottotetto l'altezza media dei cui locali sia inferiore a metri 1,50
- dei volumi tecnici.

Superficie utile lorda:

1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.
2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
   a. gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
   b. le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
   c. i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;

d. le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
e. i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
f. i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
g. ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

2. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
   a. le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
   b. i balconi, indipendentemente dall'entità dell'aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
   c. le terrazze prive di copertura;
   d. le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
   e. le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
   f. le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);
   g. le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di

sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

h. le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

i. i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:
   a. le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
   b. le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
   c. i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
   d. le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
   e. gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
   f. i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
   g. gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
   h. le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
   i. i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
   j. le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
   k. i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
   l. gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
   m. tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle

specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

n. le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

4. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
   a. lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
   b. i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
   c. le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:
   a. le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
   b. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.
6. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 da escludersi dal computo della superficie utile lorda (Sul), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti alla Parte I dell'Allegato A.
7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005. (Art. 10 DPGR 64/R/2013).

Superficie utile: Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della l.r. 1/2005 , si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non

residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli 12 e 13. (Art. 11 DPGR 64/R/2013).

Superficie utile abitabile o agibile:

1. Si definisce “superficie utile abitabile o agibile” (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010 , oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all’unità immobiliare, e con esclusione di:
   a. murature, pilastri, tramezzi;
   b. sguinci, vani di porte e finestre;
   c. logge, portici, balconi, terrazze e verande;
   d. cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
   e. autorimesse singole;
   f. porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
   g. intercapedini e volumi tecnici;
   h. tettoie pertinenziali.
2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.
3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
   a. autorimesse collettive;
   b. porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
   c. locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
   d. porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).
5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all’articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all’articolo 121 della l.r. 1/2005. (Art. 12 DPGR 64/R/2013).

Superficie non residenziale o accessoria:

1. Si definisce “superficie non residenziale o accessoria” (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:
   a. murature, pilastri, tramezzi;
   b. sguinci, vani di porte e finestre;
   c. porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
   d. intercapedini e volumi tecnici.
2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:
   a. logge, portici, balconi, terrazze e verande;
   b. cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;

c. autorimesse singole;
d. tettoie pertinenziali.

3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
   a. autorimesse collettive;
   b. porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
   c. locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
   d. porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).
5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005. (Art. 13 DPGR 64/R/2013).

Superficie convenzionale complessiva:

1. Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).
2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005. (Art. 14 DPGR 64/R/2013).

Superficie di vendita: ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce "superficie di vendita" (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela. (Art. 25 DPGR 64/R/2013).

Superficie di somministrazione: ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r. 28/2005 , si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi. (Art. 26 DPGR 64/R/2013).

Volume :

1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna

netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.
3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.
4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
5. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.
6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005. (Art. 23 DPGR 64/R/2013).

Volume lordo:

1. Si definisce "volume lordo" (Vl) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:
   a. nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
   b. nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
   c. nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
2. E' esclusa dal computo del volume lordo (Vl) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. (Art. 22 DPGR 64/R/2013).

Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare:

1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l'altezza massima (Xmax), se inferiore.

2. Si definisce “volume virtuale dell’unità immobiliare” (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell’unità immobiliare per l’altezza virtuale della medesima (Hvui).
3. Il volume virtuale dell’edificio (Vve) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.
4. Il volume virtuale dell’unità immobiliare (Vvui) di cui al comma 2 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:
   a. ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell’articolo 58 della l.r. 1/2005 , limitatamente ai casi in cui l’altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all’altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;
   b. ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all’articolo 120 della l.r. 1/2005 , limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d’uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l’utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all’incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall’intervento o dal mutamento della destinazione d’uso. (Art. 24 DPGR 64/R/2013).

Altezza massima:

1. Si definisce “altezza massima” (Hmax) dell’edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
   a. in alto, alla linea d’intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d’imposta dell’orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
   b. in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.
2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell’altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.
3. Non si considerano ai fini del computo dell’ altezza massima (Hmax):
   a. i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
   b. i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
   c. i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

4. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.
5. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. (Art. 18 DPGR 64/R/2013).

Linea di gronda: linea d'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata.

Intradosso: piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.
Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Distanza tra i manufatti: la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte di manufatti edilizi diversi.

Distanza dai confini: la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un manufatto edilizio dai confini del lotto del quale gli strumenti di pianificazione riconoscono la distinta identità, oppure, in mancanza di tale riconoscimento, dai confini di proprietà.

Distanza dalle strade: la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un manufatto edilizio dal confine stradale, ovvero dal limite degli altri spazi scoperti, pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti.

Loggia o portico: Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera.

Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Porticato: spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.

Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.

Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Tettoia: costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:

a. libera su tutti i lati;
b. libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Pensilina: struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Abbaino: volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.

Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Balcone: struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Ballatoio: spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime.

Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Bow-window: porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Cantine o scantinati: locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Copertura: delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una

struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Intercapedini: spazi variamente configurati e delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti.

L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.

Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Parti condominiali o di uso comune: locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Serra solare: elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Terrazza: ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune.

Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Veranda: Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.

L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio. (All. A Parte II DPGR 64/R/2013).

Elementi e parametri urbanistici

Superficie territoriale:

1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada). (Art. 3 DPGR 64/R/2013).

Superficie fondiaria:

1. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui all'articolo 5. (Art. 4 DPGR 64/R/2013).

Superficie per attrezzature e spazi pubblici: Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private. (Art. 5 DPGR 64/R/2013).

Superficie coperta:

1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

a. i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
b. gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
c. gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
d. le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
e. le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
f. i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
g. le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
   h. lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
   i. i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
   j. le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.
6. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 2, 3 e 4 da escludersi dal computo della superficie coperta (Sc), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti nella Parte I dell'Allegato A. (Art. 15 DPGR 64/R/2013).

Superficie permeabile di pertinenza:

1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente

l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, a condizione che:
   a. ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
   b. non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti. .(Art. 27 DPGR 64/R/2013).

Rapporto di permeabilità:

1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:
   a. ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
   b. ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
   a. sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
   b. non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
   c. non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo. (Art. 28 DPGR 64/R/2013).

Densità arborea:

1. Si definisce "densità arborea" (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubbici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.
2. La disciplina comunale può contenere la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio. (Art. 29 DPGR 64/R/2013).

Indice insediativo residenziale:

1. Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V),

convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.

2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.
3. Per standard urbanistici ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. (Art. 2 DPGR 64/R/2013).

Indici urbanistici territoriali: l'indice di utilizzazione territoriale, l'indice di fabbricabilità territoriale, il rapporto territoriale di copertura.

Indici urbanistici fondiari: l'indice di utilizzazione fondiaria, l'indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto fondiario di copertura.

Indice di utilizzazione territoriale: Si definisce "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).(Art. 7 DPGR 64/R/2013).

Indice di utilizzazione fondiaria: Si definisce "indice di utilizzazione fondiaria" (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). (Art. 9 DPGR 64/R/2013).

Indice di fabbricabilità territoriale: Si definisce "indice di fabbricabilità territoriale" (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).(Art. 6 DPGR 64/R/2013).

Indice di fabbricabilità fondiaria: Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). (Art. 8 DPGR 64/R/2013).

Rapporto territoriale di copertura: il rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale, espresso in mq/mq o in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie territoriale.

Rapporto di copertura: Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).(Art. 16 DPGR 64/R/2013).

Rapporto di occupazione del sottosuolo:

1. Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.
2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto

urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini. (Art. 17 DPGR 64/R/2013).

Trasformazioni

Trasformazione fisica: qualsiasi modificazione dello stato di fatto fisico di un immobile.

Trasformazione funzionale (o **mutamento dell'uso**): qualsiasi modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile.

Manutenzione ordinaria: consiste nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti, senza alcuna alterazione delle loro preesistenti caratteristiche, nonché in quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Esse in particolare comprendono:
a) la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
b) la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
c) la pulitura e il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
d) la pulitura interna e la tinteggiatura, la pittura e il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti, ove siano caratteristiche o significative;
e) la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti, ove siano caratteristiche o significative;
f) la riparazione, l'ammodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici o igienico-sanitari, purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali per servizi tecnologici o igienico-sanitari, o la utilizzazione, anche parziale, per tali servizi, di locali precedentemente adibiti ad altro uso, né la realizzazione o la modifica di volumi tecnici;
g) la realizzazione di arredi esterni (quali sedili, divisori, tavoli e sedie, ombrelloni, gazebo appoggiati, tende, fioriere, fontane, barbecue, giochi bambini).
Nelle unità di spazio aventi utilizzazioni in atto per attività produttive esplicate mediante impianti tecnologici, è compresa nell'ordinaria manutenzione qualsiasi opera volta alla riparazione, all'ammodernamento, alla sostituzione, all'integrazione, alla protezione di tali impianti, purché tali opere, in rapporto alle dimensioni delle unità di spazio, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Manutenzione straordinaria: le opere di risanamento, consolidamento, sostituzione di parti, anche strutturali, ove fatiscenti o collabenti, dei manufatti edilizi esistenti, semprechè non comportino modificazioni dei volumi, delle superfici, e dell'uso, delle singole unità immobiliari, nonché quelle volte a integrare

o a realizzare gli impianti tecnologici o igienico-sanitari. Esse in particolare comprendono:
a) il risanamento, il consolidamento, la parziale sostituzione di strutture di fondazione;
b) il risanamento, il consolidamento, la parziale sostituzione di strutture verticali esterne, senza modificazione sostanziale del numero, della posizione, delle dimensioni e della forma delle aperture preesistenti, nonché di strutture verticali interne, con eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
c) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale dei collegamenti verticali, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle pendenze;
d) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle coperture, senza modificazione delle quote e delle pendenze;
e) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle altre strutture orizzontali, senza modificazione delle quote di intradosso;
f) la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, ma con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte diverse da quelle preesistenti;
g) il rifacimento totale di intonaci o di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte, diverse da quelle preesistenti;
h) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale degli elementi non strutturali di partizione interna, con eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
i) il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento qualora modifichino le distanze tra manufatti, dai confini e dalle strade, nonché di impianti tecnologici o igienico-sanitari, anche con la utilizzazione per servizi tecnologici o igienico-sanitari di uno o più locali esistenti precedentemente adibiti ad altro uso, purché non vengano alterate le strutture portanti o i profili altimetrici delle coperture;
j) la costruzione di vespai o scannafossi.
Nelle unità di spazio aventi utilizzazioni in atto per attività produttive esplicate mediante impianti tecnologici, è compresa nella manutenzione straordinaria qualsiasi opera di rifacimento totale o di installazione di impianti tecnologici, purché non comporti aumento del numero degli addetti, né modifiche o adeguamenti delle esistenti opere di urbanizzazione.

Restauro e risanamento conservativo: gli interventi rivolti a conservare il manufatto edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali del manufatto edilizio stesso, ne consentano utilizzazioni con esse compatibili. Tali interventi comprendono, oltre alla pulitura, alla tinteggiatura, alla riparazione, al risanamento, al consolidamento, al rinnovamento, al rifacimento, alla sostituzione, di qualsiasi esistente finitura ed elemento, anche costitutivo, del manufatto edilizio, altresì i ripristini, nonché l'eliminazione delle superfetazioni e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. I ripristini consistono nella ricostruzione di finiture ed elementi fondatamente ritenuti comporre l'originario manufatto edilizio e crollate o demolite e non più presenti o sostituite da superfetazioni, ovvero alla ricostituzione di

assetti fondatamente ritenuti propri del predetto originario manufatto edilizio. I rifacimenti e le sostituzioni di elementi, soprattutto se costitutivi del manufatto edilizio, o di loro parti, sono limitate a quegli elementi, o a quelle loro parti, il cui deterioramento comporti necessità di rifacimento o di sostituzione, di norma riproducendone le caratteristiche formali, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie, preesistenti. Gli inserimenti di impianti devono comportare la minima indispensabile compromissione delle murature, essendo precluso ogni danneggiamento degli esistenti elementi architettonici significativi.

Ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti, mediante un insieme sistematico di opere, a trasformare un manufatto edilizio in un altro, in tutto o in parte diverso da quello preesistente. Tali interventi comprendono, oltre alla pulitura, alla tinteggiatura, alla riparazione, al risanamento, al rifacimento, alla sostituzione, di qualsiasi esistente finitura ed elemento, anche costitutivo, del manufatto edilizio, altresì la modifica, l'eliminazione, l'inserimento di finiture e di elementi, anche costitutivi, nonché di impianti. Configurano comunque ristrutturazione edilizia gli interventi comportanti variazioni della quota di intradosso dei solai, o della posizione e forma delle strutture verticali, o del numero e della posizione dei collegamenti verticali e orizzontali, ogniqualvolta non abbiano finalità e caratteristiche ripristinatorie, e non rientrino in un insieme sistematico di trasformazioni definibile come restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comunque comportare il rifacimento di più del 50 per cento delle strutture verticali perimetrali del manufatto edilizio; oltre tale limite, gli interventi sono considerati di demolizione e ricostruzione dell'intero manufatto edilizio. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono distinti in:

Ristrutturazione edilizia di tipo A: gli interventi non possono comportare di per sé, cioè ove non sia espressamente ammesso dagli strumenti di pianificazione il loro abbinamento con trasformazioni di ampliamento, incrementi della superficie di pavimento, né del volume, del manufatto edilizio, eccezione fatta per la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici di non più di metri 0,30, e di attuare ogni altra opera volta ad adattare i sottotetti al fine di renderli abitabili, purché non come unità immobiliari autonome, ed eccezione fatta per l'addizione di volumi tecnici ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica della loro collocazione entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio esistente;

Ristrutturazione edilizia di tipo B: gli interventi comprendono la demolizione di volumi secondari, facenti parte del medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

Ristrutturazione edilizia di tipo C: gli interventi comprendono le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti - da realizzarsi nel rispetto degli indici di zona - che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ma ivi comprese le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale a unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati. Tali ultimi interventi non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale se contenuti nei seguenti limiti:

- servizi igienici: dimensioni max. 10 mq Sul
- volumi tecnici: secondo le caratteristiche indicate nelle presenti definizioni

- autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate: da realizzarsi nel sottosuolo dell'area di sedime dell'edificio o dell'area di sua pertinenza aventi una altezza interna netta di m. 2,20 e nei limiti di 1 mq ogni 10 mc.

Ristrutturazione edilizia di tipo D: gli interventi si configurano come demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti di pianificazione, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Demolizione: l'eliminazione di un manufatto edilizio, o di sue parti.

Demolizione e ricostruzione: la realizzazione di un manufatto edilizio, o di sue parti, precedentemente demoliti, mediante intervento senza soluzione di continuità con la demolizione. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove riguardino un edificio, non possono comportare di per sé, cioè ove non sia espressamente ammesso dagli strumenti di pianificazione il loro abbinamento con operazioni di ampliamento, incrementi della superficie di pavimento né del volume complessivo del manufatto edilizio, con l'unica eventuale eccezione dell'addizione di volumi tecnici ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica della loro collocazione entro l'edificio di prevista ricostruzione. La ricostruzione può avvenire, in conformità alle disposizioni degli strumenti di pianificazione, sullo stesso sedime, o comunque nella medesima collocazione, del manufatto edilizio preesistente, oppure su sedime non coincidente con quello del manufatto edilizio preesistente, e anche in diversa collocazione rispetto a quest'ultimo, purché, ove non sia diversamente ammesso o previsto da espresse disposizioni dei medesimi strumenti di pianificazione, all'interno del medesimo lotto, o del medesimo fondo rustico, o complesso di fondi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola, o ad aziende agricole associate.

Ricostruzione: la realizzazione di un manufatto edilizio, anche su suolo reso libero, o di parti di un manufatto edilizio, fondatamente ritenuti preesistenti a crolli o demolizioni più o meno remote.

Ampliamento: 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.

Nuova costruzione (o **nuova edificazione**): la realizzazione di un manufatto edilizio su suolo libero.

Consolidamento: il rafforzamento di elementi di un manufatto edilizio, al fine di garantirne la statica, mediante azioni quali pose in opera di tiranti, rimpelli di muratura, contraffortature e simili.

Utilizzazioni

Utilizzazione in atto di un immobile:
- l'utilizzazione conforme a quella stabilità da una licenza, o concessione, o autorizzazione, rilasciata ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
- nei casi di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, l'utilizzazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero

dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima del momento considerato;
- in assenza della predetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, comprovabile, da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

Utilizzazioni considerate delle unità di spazio *(negli strumenti di pianificazione le utilizzazioni principali di seguito indicate possono essere ulteriormente arricchite nelle loro articolazioni, le quali ultime possono essere ulteriormente articolate, purché non ostino disposizioni aventi forza di legge; alla medesima condizione può farsi riferimento unitario a raggruppamenti delle predette utilizzazioni principali, purché siano affini, e sia esplicitato il loro comprendere molteplici utilizzazioni principali; non possono invece essere costruiti raggruppamenti di utilizzazioni scomponendo e ricomponendo diversamente quelli di seguito indicati; l'indicazione, in uno strumento di pianificazione, quale utilizzazione compatibile o prescritta, senza ulteriori precisazioni, di una delle utilizzazioni principali di seguito indicate, ammette tutte le relative sue articolazioni; per le utilizzazioni di seguito non considerate, o non espressamente considerate, si procede per analogia, assimilando l'utilizzazione per cui è questione a quella, espressamente considerata, che presenta il massimo di similitudine quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, ed effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione)*:

1. **caccia**: l'uccisione o la cattura di esemplari faunistici selvatici terrestri;

2. **pesca**: la cattura o l'uccisione di esemplari faunistici acquatici;

3. **attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio**: le attività di cammino nel territorio, di osservazione della flora, della fauna, dei beni culturali, e simili;

4. **ordinaria coltivazione del suolo**: l'utilizzazione agricola esercitata secondo gli ordinamenti colturali e i metodi di coltivazione che diffusamente e mediamente caratterizzano la regione; essa non comporta modifiche della distribuzione delle essenze vegetali, ove questa configuri ripartizioni geometriche o comunque disegni dello spazio interessato, e non comprende abbattimenti, spostamenti, nuovi impianti di esemplari di specie arboree o arbustive, ove questi siano soggetti a particolari disposizioni;

5. **attività selvicolturali**: l'insieme delle attività connesse con l'impianto, la conservazione e l'utilizzazione dei boschi, e comprensive della raccolta dei prodotti secondari;

6. **attività di pascolo**: le attività di allevamento di speci faunistiche terrestri basate sul brucamento, da parte degli esemplari allevati, di vegetali presenti sul terreno;

7. **zootecnia**: le attività di allevamento di speci faunistiche terrestri, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici *annessi agricoli* configurati come *ricoveri per animali di allevamento*, frequentemente connessi a *lagoni di accumulo per la*

raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico, e distinta in:

7.1. **zootecnia di carattere familiare**, nella quale la produzione è volta all'autoconsumo e non è destinata al mercato né ricompresa all'interno di attività agricole più ampie;

7.2. **zootecnia di carattere aziendale o interaziendale**, nella quale l'alimentazione degli animali avviene almeno per il 50 per cento utilizzando prodotti dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate e nella quale non si superano in ogni caso i 40 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda, o delle aziende agricole associate, calcolando il peso vivo in riferimento alla Tabella seguente la presente voce;

7.3. **zootecnia di carattere industriale**, nella quale non sussistono i requisiti, e si eccedono i limiti, definiti al precedente punto 7.2.;

TABELLA - PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL PESO VIVO DI BESTIAME

BESTIAME PESO		MEDIO (in Kg)	MQ/CAPO
SUINI	capo adulto	80	1,2
	scrofa	180	3
	verro	200	3
	magrone	30	0,6
	lattonzolo	14	0,3
BOVINI	capo adulto	500	12
	vitellone o manza	300	10
	vitello o manzetta	100	5
EQUINI	fattrice o stallone	700	10
	puledro da ingrasso	200	10
OVINI	pecora o capra	50	1,2
	agnellone	18	1
CUNICOLI	coniglio riproduttore	3,5	0,3
	coniglio da ingrasso	1,8	0,3
AVICOLI	gallina ovaiola	2	0,3
	pollo da ingrasso	1	0,3

N. B. Per gli animali non compresi si può impostare il calcolo seguendo criteri di analogia o parametri oggettivi desunti dalla manualistica esistente in materia.

8. **attività connesse con l'agricoltura**, comprensive di ogni attività connessa al diretto svolgimento di attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche e acquicolturali, tra cui anche l'agriturismo, come definito dalle leggi in materia, e le attività volte alla trasformazione dei prodotti agricoli provenienti, per almeno il 70 %, dalla medesima azienda o, in caso di più aziende associate, dalle medesime aziende;

8. bis **attività produttive agro-industriali**: quelle al servizio delle produzioni agricole ma non attuate da aziende agricole singole o associate, e quelle volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ma non comprese nella definizione precedente;

9. **attività estrattive**: tutte la attività volte allo scavo e all'estrazione e all'asporto di minerali;

10. **raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua**: tutte le attività di captazione, eventuale trattamento, adduzione e distribuzione dell'acqua; distinte in:

10.1. **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile**;

10.2. **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile**;

11. **orticoltura**: la coltura a scopo produttivo di ortaggi, fiori e piante ornamentali;

11.bis **verde attrezzato**: spazio scoperto sistemato a verde corredato dalle attrezzature di cui al successivo punto 12

12. **realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali** la sistemazione di spazi scoperti con essenze vegetali, nonché, eventualmente, con percorsi pedonali e manufatti di arredo o di servizio (panchine, pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici e simili) a scopi di riposo e ricreativi;

13. **abitazioni ordinarie**: le abitazioni adibite al soddisfacimento delle necessità abitative della generalità dei cittadini e dei relativi nuclei familiari;

14. **abitazioni rurali**: le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari;

15. **abitazioni specialistiche**: le abitazioni che, per essere riservate a una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili) oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, sono caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;

16. **abitazioni collettive**: le abitazioni volte principalmente a dare alloggiamento, e a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi; esse si articolano in:

16.1. **conventi e simili**;

16.2. **collegi**;

16.3. **convitti**;

16.4. **studentati**;

16.5. **ospizi**;

16.6. **ricoveri;**

16.7. **caserme**;

16.8. **sedi carcerarie e assimilabili**;

17. **manifatture**: gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); esse si articolano in:

17.1. **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**: lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini; lavori in mosaico; lavorazione di vetro a mano e a soffio; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ceramica per uso domestico o ornamentale; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ferro in rame e altri metalli per uso domestico o ornamentale e relativi lavori di riparazione; produzione di pane, pasticceria e assimilabili; confezionamento laboratoriale, a mano, di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento; tessitura a mano di tappeti; fabbricazione laboratoriale di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili; fabbricazione laboratoriale di tulli, pizzi, merletti, ricami; confezione su misura di vestiario, anche in pelle e in pelliccia; fabbricazione su misura e comunque a mano di calzature e altri articoli in cuoio; laboratori di corniciai; fabbricazione laboratoriale di articoli in sughero, paglia e materiali da intreccio; fabbricazione laboratoriale di mobili in legno, in giunco e altro materiale simile; rilegatura e finitura di libri; composizione e fotoincisione; gioielleria e oreficeria; fabbricazione laboratoriale di oggetti di bigiotteria; fabbricazione laboratoriale di strumenti musicali;

17.2. **cantieristica minore** (carpenteria navale in legno e in genere costruzione di piccole imbarcazioni);

17.3. **artigianato e industria di produzione di beni vari**, diversi da quelli di cui ai tre numeri precedenti;

17.4. **artigianato di servizio,** comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla

casa e alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni e i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni e i noleggi di macchine per ufficio e simili), escluse le attività di cui ai due numeri successivi;

17.5. **ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di autoveicoli**; nelle maggiori unità di spazio interessate sono altresì comprese funzioni strettamente complementari quali la somministrazione di cibi e bevande, la vendita al minuto di articoli connessi alla mobilità su gomma, nonché la vendita al minuto di carburanti e lubrificanti;

17.6. **ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni**; è compresa l'eventuale vendita al minuto di carburanti e lubrificanti per le imbarcazioni a motore;

18. **commercio all'ingrosso**: le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere, esclusi i combustibili, i minerali e i prodotti chimici per l'industria; gli spazi funzionali a tali attività comprendono i magazzini e i depositi dei generi commercializzati, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari; esso si articola in:

18.1. **esercizi commerciali all'ingrosso**: esercizi singoli e non integrati;

18.2. **centri commerciali all'ingrosso**: complessi di almeno cinque esercizi all'ingrosso, di attrezzature e di servizi, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società e dotati comunque di adeguate infrastrutture per la raccolta, il deposito e lo smistamento delle merci;

18.3. **mercati all'ingrosso**: strutture specialistiche finalizzate alla commercializzazione all'ingrosso di prodotti, per gli obiettivi e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi;

19. **commercio al dettaglio**, comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esso si articola in:

19.1. **esercizi di vicinato**: i locali di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;

19.2. **medie strutture di vendita**: locali di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e fino a 2.500 metri quadrati;

19.3. **grandi strutture di vendita**: come i locali di esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.500 metri quadrati, articolate in:

- grandi strutture di vendita di tipologia "C": gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.500 metri quadrati e fino a 5.000 metri quadrati;
- grandi strutture di vendita di tipologia "B": gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 5.000 metri quadrati e fino a 10.000 metri quadrati;
- grandi strutture di vendita di tipologia "A": gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 10.000 metri quadrati;

19.4. **centri commerciali al dettaglio**: i complessi, di superficie di vendita superiore almeno a quella di una media struttura di vendita, di più distinti esercizi di vendita al dettaglio, concepiti e realizzati secondo un progetto unitario, che dispongano in misura adeguata di infrastrutture e servizi comuni, gestiti

unitariamente, potendo la prevalente utilizzazione commerciale al dettaglio essere integrata da utilizzazioni per servizi all'utenza diversi, compresi quelli di svago e di intrattenimento, ma essendo comunque escluso il commercio all'ingrosso; per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

19.5. **commercio al dettaglio di carburanti**: esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ove volti solamente o prevalentemente alla distribuzione di carburanti e lubrificanti a veicoli terrestri, essi comprendono le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma;

19.6. **pubblici esercizi** di vendita e consumo di alimenti e bevande, i quali si articolano in:

19.6.1. **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;

19.6.2. **osterie**; **ristoranti**; **trattorie**; **pizzerie;**

19.6.3. **tavole calde, rosticcerie;**

19.6.4. **fast-food**;

19.7. **mense**, costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;

19.8. **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**: l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti non fissati permanentemente al suolo;

20. **attività di supporto al commercio**; esse si articolano in:

20.1. **magazzini**: strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, per la raccolta, il deposito, lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci; essi comprendono, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di supporto e di servizio, gli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, gli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

20.2. **depositi a cielo aperto**: spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;

20.3. **esposizioni merceologiche**: fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

21. **attività ricettive**, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria e a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite a uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le parti a uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); esse si articolano in:

21.1. **alberghi, motel, villaggi-albergo**;

21.2. **residenze turistico-alberghiere**;

21.3. **campeggi**;

21.4. **villaggi turistici**;

21.5. **aree di sosta**;

21.6. **parchi di vacanza**;

21.7. **case per ferie**;

21.8. **ostelli per la gioventù**;

21.9. **rifugi escursionistici**;

21.10. **agriturismo**;

21.11. **affittacamere**;

21.12. **case e appartamenti per vacanze**;

21.13. **residenze d'epoca**;

21.14. **residence**;

22. **attività direzionali**: le funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa; includono le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti, ma escludono le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

23. **erogazioni dirette di servizi**: tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone o alle imprese, che non siano incluse in altri numeri della presente voce; esse sono relative sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto; esse si articolano in:

23.1. **uffici aperti al pubblico**, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta e il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari e assicurativi;

23.2. **uffici giudiziari**;

23.3. **uffici privati**, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; società di servizi contabili e affini; studi tecnici e affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;

23.4. **studi professionali** (consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni);

23.5. **centri di calcolo**: gli spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica di dati;

24. **strutture per l'istruzione**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

24.1. **asili nido, scuole materne**;

24.2. **scuole primarie, scuole secondarie inferiori**;

24.3. **scuole secondarie superiori**, **scuole di formazione e di perfezionamento professionale**;

24.4. **università**, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;

25. **strutture culturali**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

25.1. **centri di ricerca**: strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;

25.2. **musei**: luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonchè di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;

25.3. **sedi espositive**: luoghi di effettuazione di mostre o esposizioni, di norma temporanee o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;

25.4. **biblioteche**: strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

25.5. **archivi**: strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

25.6. **sale di riunione e congressuali**: strutture per lo svolgimento di incontri, dibattiti, seminari, piccoli congressi, e simili.

26. **strutture associative**: le sedi di associazioni e organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, e aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione di cui al presente comma;

27. **strutture ricreative**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività o destinati agli utenti e agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

27.1. **teatri**;

27.2. **cinematografi**;

27.3. **locali di spettacolo**, diversi da quelli di cui ai due numeri precedenti;

27.4. **sale di ritrovo e da gioco**;

27.5. **locali da ballo**;

27.6. **parchi di divertimento**;

27.7. **impianti per attività ricreative ed espositive temporanee**;

27. 8. **stabilimenti balneari**;

27.9. **impianti scoperti per la pratica sportiva**;

27.10. **maneggi**, per la pratica dell'equitazione;

27.11. **impianti coperti per la pratica sportiva**, quali palestre, piscine e simili;

27.12. **impianti per lo spettacolo sportivo**, quali stadi, *palasport* e simili;

27.13. **aree attrezzate per il gioco**;

28. **strutture religiose**, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

29. **strutture sanitarie e assistenziali**, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

29.1. **ospedali, cliniche, case di cura**;

29.2. **ospedali diurni e altre strutture diurne**;

29.3. **poliambulatori**;

29.4. **strutture sanitarie assistite**;

29.5. **istituti di analisi sanitaria**;

29.6. **ambulatori e centri di primo soccorso**;

29.7. **cliniche e ambulatori veterinari**;

29.8. **ricoveri per animali**;

30. **attrezzature cimiteriali**: impianti e strutture per l'inumazione, la tumulazione e il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;

31. **attrezzature militari**: gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata del territorio nazionale, quali batterie, fortificazioni, rifugi e simili;

32. **mobilità meccanizzata**, comprensiva di ogni attività mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

32.1. **percorsi carrabili**;

32.2. **spazi di sosta**;

32.3. **parcheggi di pertinenza**;

32.4. **parcheggi attrezzati di relazione**, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

32.5. **parcheggi attrezzati di attestamento**, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

32.6. **parcheggi attrezzati di scambio**, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

32.7. **autorimesse**, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra e accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

32.8. **autostazioni**;

33. **mobilità ferroviaria**, comprensiva di ogni attività mediante vettori a propulsione meccanica in sede fissa, quali quelli ferroviari, anche di tipo metropolitano; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

33.1. **percorsi ferroviari**;

33.2. **stazioni**;

33.3. **fermate**;

33.4. **altre attrezzature ferroviarie**, quali i caselli, i servizi e gli impianti generali, e simili;

34. **mobilità acquea**, comprensiva di ogni attività mediante natanti fluviali; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

34.1. **percorsi acquei**;

34.2. **spazi d'ormeggio**;

34.3. **spazi d'ormeggio attrezzati**, comprensivi degli spazi di manovra e delle attrezzature direttamente funzionali alla sosta prolungata e vigilata dei natanti;

35. **attrezzature tecnologiche** gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri della presente voce, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

COMUNE DI LASTRA A SIGNA

Regolamento urbanistico

NORME

DISCIPLINA GENERALE

Testo coordinato con le modificazioni derivanti
dalle varianti approvate

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. del 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

Gennaio 2015

PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. Finalità, contenuti e ambito di applicazione

1. Il presente regolamento urbanistico, formato, in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, e nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati, con particolare riferimento al Piano strutturale del Comune di Lastra a Signa, persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile, attraverso:
a) le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
b) la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale;
c) la configurazione di un assetto del territorio interessato coerente con le predette finalità, mediante la definizione:
- delle trasformazioni fisiche ammissibili o prescritte, nonché delle utilizzazioni compatibili, degli immobili che compongono il suddetto territorio;
- delle destinazioni d'uso vincolanti.
2. Ai fini di cui al comma 1, il presente regolamento urbanistico:
- definisce le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale e aperto che nel sistema insediativo, attivabili in diretta applicazione delle relative disposizioni;
- definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
- individua gli ambiti nei quali la disciplina dettata dal medesimo presente regolamento urbanistico si attua pienamente soltanto sulla base di piani attuativi, o di progetti unitari, o di progetti di opere pubbliche, e stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare da tali strumenti;
- imprime a determinati immobili, o complessi di immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia imprimendo direttamente a determinati immobili, o complessi di immobili, le relative destinazioni d'uso vincolanti, sia dettando le relative direttive, anche di carattere quantitativo, ai previsti piani attuativi, o progetti unitari, o progetti di opere pubbliche;
- precisa le fattibilità delle trasformazioni ammissibili e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.
3. La disciplina dettata dal presente regolamento urbanistico trova applicazione nel territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di

Lastra a Signa. Nel presente regolamento sono compresi anche gli ambiti definiti a progettazione differita, la cui disciplina, avente l'insieme dei contenuti di cui al comma 2, è rinviata a un successivo regolamento urbanistico, ovvero a una variante del presente regolamento urbanistico, e per il quale trovano nel frattempo applicazione soltanto le disposizioni limitative delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili, dettate dal relativo articolo delle presenti norme.

Articolo 2. Elaborati costitutivi

1. Il presente regolamento urbanistico è costituito da:
a) la relazione, contenente l'illustrazione del rapporto con il Piano strutturale, nonché la descrizione del medesimo presente regolamento, dei metodi adottati, degli esiti delle analisi condotte, delle scelte operate e delle relative motivazioni;
b) i seguenti elaborati di specificazione e di integrazione del quadro conoscitivo del Piano strutturale:

- n.2 tavole in scala 1:10.000 contrassegnate dalle sigle 3.13 Nord e 3.13 Sud dal titolo "Carta della pericolosità geologica" adeguate alle disposizione del Piano di Assetto Idraulico del Fiume Arno;
- n.1 tavola in scala 1:10.000 contrassegnata dalla sigla 3.14 Nord dal titolo "Rischio idraulico - Carta degli ambiti fluviali" adeguata alle disposizione del Piano di Assetto Idraulico del Fiume Arno;
- n.1 tavola in scala 1:10.000 contrassegnata dalla sigla 3.15 Nord dal titolo "Rischio idraulico – Carta delle esondazioni e del contesto idraulico" adeguata alle disposizione del Piano di Assetto Idraulico del Fiume Arno;
- n.2 tavole in scala 1:10.000 contrassegnate dalle sigle 3.17 Nord e 3.17 Sud dal titolo "Rischio idraulico – Carta dei vincoli sovraccomunali (Autorità di bacino del fiume Arno) adeguate alle disposizione del Piano di Assetto Idraulico del Fiume Arno;
- n.2 tavole in scala 1:10.000 contrassegnate dalle sigle 3.18 Nord e 3.18 Sud dal titolo "Rischio idraulico – Carta della pericolosità idraulica" adeguate alle disposizione del Piano di Assetto Idraulico del Fiume Arno;
- n.3 tavole in scala 1:2.000 contrassegnate dalle sigle 3.15A 3.15B 3.15C dal titolo "Rischio Idraulico – Carta delle esondazioni e del contesto idraulico" per le zone Capoluogo – Ponte a Signa – Porto di Mezzo adeguate alle disposizione del Piano di Assetto Idraulico del Fiume Arno;
- Studio idraulico del Torrente Vingone e del Borro della Guardiana nel Comune di Lastra a Signa. Consorzio di bonifica delle Colline del Chianti (giugno 2004);
- n.3 tavole in scala 1:1.000 dal titolo "Rimontaggio planimetrie catastali" per le zone di Brucianesi – Porto di Mezzo – Ponte a Signa, Lastra a Signa – Capannuccia – Calcinaia, Malmantile – Ginestra – San Salvatore – Carcheri e n.4 tavole dal titolo "Punti di vista fotografici";
- programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche per le strutture di uso pubblico e per gli spazi comuni della città;

c) i seguenti elaborati grafici di contenuto precettivo:

n.3 tavole in scala 1:5.000 (Tav. 1.A; Tav. 1.B; Tav. 1.C), recanti l' "Assetto del territorio" con riferimento alla totalità del territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di Lastra a Signa;

n.6 tavole in scala 1:2.000, recanti l' "Assetto del territorio" con riferimento a specifici centri e nuclei del sistema insediativo, e precisamente le tavole appresso elencate:

Tav. 2.A: Lastra Centro – Stagno – Ponte a Signa;
Tav. 2.B: Lastra Centro – Traccoleria – Calcinaia – Sant'Ilario;
Tav. 2.C: Ponte a Signa – Porto di Mezzo – La Lisca – Brucianesi;
Tav. 2.D: Malmantile – San Salvatore – Quattro Strade – Belfiore;
Tav. 2.E: Ginestra Fiorentina – Carcheri;
Tav. 2.F: La Luna – Inno – Marliano;

n.3 tavole in scala 1:5.000 (Tav. 3.A; Tav. 3.B; Tav. 3.C), relative al "Patrimonio edilizio storico – Individuazione degli immobili storici isolati e degli insediamenti storici

urbani" e recanti l'indicazione delle categorie tipologico-normative d'appartenenza delle unità edilizie;

n.8 tavole in scala 1:1.000, relative al "Patrimonio edilizio storico – Individuazione degli immobili storici compresi negli insediamenti urbani" e recanti l'indicazione delle categorie tipologico-normative d'appartenenza delle unità edilizie; esse sono precisamente le tavole appresso elencate:

Tav. 4.A: Brucianesi – La Lisca;
Tav. 4.B: Porto di Mezzo – Le Selve- Ponte a Signa – Il Leccio;
Tav. 4.C: Lastra a Signa;
Tav. 4.D: Case Carlini – Stagno – Case Berti - Capannuccia;
Tav. 4.E: Sassoforte – Santa Lucia – Calcinaia – Sant'Ilario;
Tav. 4.F: Malmantile – San Salvatore – L'Albero;
Tav. 4.G: La Luna – Marliano – Inno - Codilungo;
Tav. 4.H: Bracciatica - Ginestra - Carcheri;

n.1 tavola in scala 1:10.000 (Tav. 5), recanti la Classificazione della rete viaria e la perimetrazione dei centri abitati;

d) le presenti Norme, delle quali formano parte integrante:

- l'Allegato A, contenente l'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate da utilizzarsi, quando prescritto, nelle sistemazioni vegetazionali;
- le Definizioni, stabilite ai fini e per gli effetti dell'interpretazione e dell'applicazione delle medesime presenti Norme;
- l'Appendice 1, contenente le schede norma relative agli ambiti assoggettati a progettazione unitaria;
- l'Appendice 2, contenente le schede norma relative alle unità di spazio di interesse storico;
- l'Appendice 3, contenente le prescrizioni e i vincoli ambientali alle trasformazioni;

e) le disposizioni relative alla Fattibilità geologica e alle Attribuzioni alle classi di fattibilità geologica (elaborato f.0), a esse sono correlate:

n. 3 tavole in scala 1.5.000: NORD – CENTRO – SUD;
n. 6 tavole in scala 1.2.000: A – B – C – D – E – F

f) la Valutazione degli effetti ambientali.

Articolo 3. Efficacie

1. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico sostituiscono integralmente quelle del Piano regolatore generale del Comune di Lastra a Signa, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 2 ottobre 1974, n. 10561, e di ogni sua successiva variante generale o parziale, fermo restando quanto stabilito al Titolo VI.
2. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico, con le eccezioni specificamente disposte ai commi 6, 7 e 8, hanno validità a tempo indeterminato, salva revisione in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali, le quali comportino tale revisione a norma delle leggi vigenti, ovvero in conseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano strutturale del Comune di Lastra a Signa.
3. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico, e in particolare delle presenti norme, relative alle utilizzazioni compatibili e alle destinazioni d'uso vincolanti, hanno le valenze e l'efficacia del piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 58 e 59 della legge regionale n. 1 del 2005. Tale efficacia perdura sino all'approvazione di uno specifico piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ovvero di una variante al presente strumento di pianificazione urbanistica che abbia tutti i contenuti prescritti dal comma 3 dell'art. 58 della l.r. 1 del 2005. Il mutamento di destinazione d'uso dall'una all'altra categoria di funzioni così come definite dall'art. 59 della legge

regionale 1/2005 è sottoposta a denuncia di inizio attività anche in assenza di opere edilizie.
4. Le utilizzazioni stabilite compatibili, nonché quelle prescritte, in quanto destinazioni d'uso vincolanti, sono attivabili solamente ove le trasformazioni fisiche della specifica unità di spazio, eventualmente necessarie per consentire l'efficiente esplicazione della particolare utilizzazione proposta, siano ammissibili nell'integrale rispetto delle relative disposizioni.
5. Nelle unità di spazio aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra le utilizzazioni stabilite compatibili, ovvero difforme dalle utilizzazioni prescritte, sono ammissibili esclusivamente le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria che non rendano l'unità di spazio interessata inadatta, o maggiormente inadatta, alle utilizzazioni specifiche rientranti fra quelle compatibili, o prescritte. Tali trasformazioni, inoltre, qualora l'utilizzazione prescritta comporti l'acquisizione dell'unità di spazio interessata da parte dei soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione, non devono in alcun caso comportare migliorie o addizioni.
6. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico recanti la diretta attribuzione a unità di spazio determinate di utilizzazioni prescritte, cioè di destinazioni d'uso vincolanti, che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, ovvero la loro trasformabilità ed utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'entrata in vigore del presente regolamento urbanistico, ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento dell'utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.
7. Le disposizioni dei piani attuativi del presente strumento di pianificazione urbanistica recanti la diretta attribuzione a unità di spazio determinate di utilizzazioni prescritte, cioè di destinazioni d'uso vincolanti, che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, ovvero la loro trasformabilità e utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al decennio, a decorrere dall'entrata in vigore dei medesimi piani attuativi, sempre ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento dell'utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.
8. Le disposizioni di cui alle schede che compongono l'Appendice 1 delle presenti norme, costituenti direttive per la definizione dei piani attuativi, o dei progetti unitari, o dei progetti di opere pubbliche, da formare, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, ove non sia intercorsa l'approvazione dei predetti strumenti esecutivi da formare, e, nel caso essi siano di iniziativa privata non sia stata stipulata la relativa eventualmente richiesta convenzione, o non sia stato sottoscritto il relativo eventualmente richiesto atto unilaterale d'obbligo.
9. Decorsi inutilmente i periodi di tempo di cui ai commi 6, 7 e 8, negli immobili interessati sono ammissibili esclusivamente, purché nel rispetto di ogni pertinente disposizione di legge, e di ogni altra pertinente disposizione dettata dalla pianificazione sovraordinata e dal presente regolamento urbanistico:

a) qualora i predetti immobili ricadano all'esterno del perimetro dei centri abitati definito dal presente regolamento urbanistico, le trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nella zona del territorio rurale ed aperto di riferimento;
b) qualora i predetti immobili ricadano all'interno del perimetro dei centri abitati definito dal presente regolamento urbanistico, le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici, e degli altri manufatti edilizi, esistenti, senza mutamento degli usi in atto.

Articolo 3 bis. Dimensionamento [1]

1. Il presente regolamento urbanistico definisce, disciplina e programma le trasformazioni, fisiche e funzionali, volte a dare risposta alla domanda di spazi per i diversi raggruppamenti di funzioni, attenendosi alle disposizioni dell'art. 33 delle Norme del piano strutturale.
2. Per quanto riguarda la destinazione residenziale, è prevista la realizzazione di superficie utile lorda espressa in mq aggiuntiva a quella legittimamente esistente alla data di efficacia del regolamento urbanistico comportante incremento del numero degli alloggi e comprensiva delle capacità residue di Prg [2], distribuita tra le diverse unità territoriali organiche elementari nei termini seguenti:

UTOE	Superficie utile lorda aggiuntiva	Prescrizioni Ps
		Superficie utile lorda aggiuntiva
1	38.525-39.560 [3]	56.350[4]
2	1.150	1.725
3	3.335	3.450
4	17.595-19.780 [5]	18.975[6]
5	2.990-3.910	4.600
Totale	63.595-67.735	85.100

3. Per le attività di produzione di beni e servizi, sono previsti nuovi spazi espressi in mq di superficie utile lorda, aggiuntiva a quella legittimamente esistente alla data di efficacia del regolamento urbanistico e comunque comportante incremento della superficie fondiaria, distribuita tra le diverse unità territoriali organiche elementari come da seguente tabella:

[1] Articolo inserito con variante n. 4, 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)
[2] Le capacità residue di Prg sono previsioni del previgente Prg approvate o in corso di approvazione durante la redazione del piano strutturale che sono state assorbite nel suo dimensionamento
[3] Di cui mq 15.945 di capacità residue di Prg, già realizzate
[4] Di cui mq 15.945 di capacità residue di Prg, già realizzate
[5] Di cui mq 8.762 di capacità residue di Prg, già realizzate. È stata applicata l'opzione prevista dal piano strutturale per variare fino ad un massimo del 20% le quantità attribuite ad ogni singola unità territoriale organica elementare, essendo vincolanti i totali
[6] Di cui mq 8.762 di capacità residue di Prg, già realizzate.

UTOE	Superficie utile lorda per attività produttive	Prescrizioni Ps
1 38.232	[7]	62.400[8]
2 15.922		20.800
3	12.480[9]	10.400
4	16.952	36.400
5	10.400	10.400
Totale 93.986		140.400

4. Nella tabella posta in calce al comma 3 non sono compresi gli spazi per le attività di produzione di beni e servizi che risultano ricavati dalle trasformazioni attuate nei tessuti prevalentemente residenziali esistenti nonché negli ambiti a progettazione unitaria.

5. Nei limiti quantitativi dimensionali di cui alla precedente tabella posta in calce al comma 3 relativi all'unità territoriale organica elementare 1 rientra anche la trasformazione della superficie utile lorda di Santa Maria a Castagnolo attualmente destinata a grandi strutture di vendita che, in conformità alle previsioni del piano strutturale, può essere utilizzata anche in sequenza temporale anziché come grandi strutture di vendita o come centri commerciali al dettaglio, come strutture per attività produttive di beni o servizi, concorrendo in tal ultimo caso a formare i limiti dimensionali di cui alla tabella al comma 3.

6. Sono previste strutture per attività ricettive espresse in posti letto, aggiuntive a quelle legittimamente esistenti alla data dell'efficacia del regolamento urbanistico, distribuite tra le diverse unità territoriali organiche elementari secondo la seguente tabella:

UTOE	Campeggi	Alberghi		Prescrizioni Ps	
				Campeggi	Alberghi
1	1.200	240		1.200	300
2					
3 - 130			[10]	- 50	
4	210	240		960	250
5			-		
Totale	1.440	580		2.160	600

Eliminato: 7. La superficie utile lorda di cui ai precedenti commi è intesa come la superficie lorda di pavimento calcolata secondo quanto determinato nelle "Definizioni", facenti parte delle Norme del presente regolamento urbanistico. ¶

[7] Di cui mq 24.635 derivanti dalla eventuale riconversione della grande struttura di vendita esistente di Santa Maria di Castagnolo

[8] Di cui mq 24.635 derivanti dalla eventuale riconversione della grande struttura di vendita esistente di Santa Maria di Castagnolo

[9] È stata applicata l'opzione prevista dal piano strutturale per variare fino ad un massimo del 20% le quantità attribuite ad ogni singola unità territoriale organica elementare, essendo vincolanti i totali

[10] È stata applicata l'opzione prevista dal piano strutturale per variare fino ad un massimo del 20% le quantità attribuite ad ogni singola unità territoriale organica elementare, essendo vincolanti i totali

PARTE II. TRASFORMAZIONI FISICHE AMMISSIBILI E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI

Titolo I. Disposizioni relative al territorio rurale e aperto

Capo I. Le grandi articolazioni del territorio rurale e aperto

Articolo 4. Le zone

1. In conformità al piano strutturale, sono individuate e perimetrate, nelle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, le seguenti zone del territorio rurale e aperto:
- zona collinare a prevalente indirizzo forestale;
- zona delle incisioni collinari a prevalente indirizzo forestale;
- zona collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso;
- zona collinare a prevalente indirizzo agricolo;
- zona pedecollinare a prevalente indirizzo agricolo;
- zona di pianura a prevalente indirizzo agricolo;
- zona di pianura a prevalenza di naturalità;
- zona delle aree golenali;
- zona degli alvei fluviali.

2. In coerenza con le caratteristiche dei subsistemi del territorio rurale e aperto definiti dal piano strutturale, e ai fini della conservazione delle relative invarianti strutturali, individuate dal medesimo piano strutturale, sono differenziate, ove necessario od opportuno, le disposizioni relative a:
- i criteri di valutazione dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale, dei piani attuativi, e di ogni altro strumento di progettazione unitaria delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico, dettati dall'articolo 5;
- le attività e le trasformazioni diffuse, oppure riguardanti specifici elementi territoriali, presenti anche in più zone, individuati o meno dagli elaborati grafici del presente regolamento urbanistico, di cui al Capo II del Titolo I;
- le trasformazioni attinenti gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, di cui al Capo III del Titolo I;
- le ulteriori trasformazioni attinenti gli edifici e gli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola, di cui al Capo IV del Titolo I.

Articolo 5. I criteri di valutazione

1. Nella valutazione dei contenuti agronomici e forestali, nonché degli aspetti paesaggistici e ambientali, dei piani attuativi, e di ogni altro strumento di progettazione unitaria delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico, deve essere riscontrata la coerenza con i criteri di cui ai seguenti commi del presente articolo.
2. Nella zona collinare a prevalente indirizzo forestale e nella zona delle incisioni collinari a prevalente indirizzo forestale, in considerazione del particolare valore di stabilizzazione idrogeologica delle formazioni boschive presenti, in aree sovente interessate da instabilità geomorfologica, e della loro funzione di *habitat* e di cuscinetto ecologico, la programmata gestione dei boschi deve basarsi su tecniche di selvicoltura naturalistica e integrata.
3. Nella zona collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso deve essere assicurata la continuità di gestione dei coltivi, al fine di garantire la permanenza del sistema di spazi aperti all'interno della prevalente matrice forestale. Al medesimo scopo, cioè per mantenere una rete di *habitat* aperti di fondamentale valore per il mantenimento della biodiversità, sono favoriti gli interventi di decespugliamento in terreni interessati da abbandono colturale, nei termini meglio specificati al comma 5 dell'articolo 12.
4. Nella zona collinare a prevalente indirizzo agricolo, nella zona pedecollinare a prevalente indirizzo agricolo e nella zona di pianura a prevalente indirizzo agricolo è richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari di speci coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Allegato A.
5. Nella zona di pianura a prevalenza di naturalità e nella zona delle aree golenali è richiesta la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali, e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica e con l'impiego di esemplari di speci coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Allegato A.
6. Nella zona degli alvei fluviali deve essere garantita la piena tutela del mantenimento delle caratteristiche morfologiche e funzionali.

Capo II. Disciplina delle attività e delle trasformazioni diffuse e di specifici elementi territoriali

Articolo 6. Difesa del suolo e simili

1. In tutto il territorio rurale e aperto sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazioni, e simili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, e facendo ricorso, per le opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, ciglionamenti, marginamenti, ai materiali tradizionali, sistemati nelle forme tipiche, nell'osservanza del comma 3 dell'articolo 15, nonché, per le altre opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione, e simili, almeno tendenzialmente, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica e alla rinaturalizzazione del reticolo idrografico.

Articolo 7. Impianti a rete e puntuali

1. Ferme restando le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi, nel territorio rurale e aperto sono ammissibili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati.
2. Non sono ammissibili l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione degli impianti puntuali, di cui al comma 1, per lo smaltimento dei reflui, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, nella zona delle aree golenali e nella zona degli alvei fluviali. Nelle stesse due zone degli impianti a rete di cui al comma 1 nei casi di nuova realizzazione può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale, mentre nei casi di ristrutturazione, ove il loro tracciato non sia di mero attraversamento, non se ne deve comunque prevedere l'avanzamento verso gli alvei fluviali.
3. Gli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, devono essere, in tutto il territorio rurale e aperto, completamente interrati.
4. Degli impianti puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni deve essere mitigato l'impatto visivo con la messa in opera, sino ai limiti massimi di compatibilità con l'efficienza degli impianti medesimi, di mascherature vegetali di essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato A.
5. In tutto il territorio rurale e aperto, eccettuato la zona delle aree golenali e la zona degli alvei fluviali, ed eccettuati, in genere, i boschi, sono inoltre ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di piccoli impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e simili. Le cabine elettriche devono essere del tipo a basso fusto e seminterrate. In ogni altro caso i piccoli impianti tecnici predetti devono essere preferibilmente seminterrati, e comunque, salve insopprimibili esigenze di carattere tecnologico, avere

superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, e altezza interna netta non superiore a 2,20 metri. Qualora i suddetti impianti debbano o possano essere tinteggiati, lo devono essere con colori chiari e tipici del territorio interessato, quali il giallo, l'ocra, altre tonalità comunque tendenti alle terre di Siena. Essi devono in ogni caso essere opportunamente mascherati con essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato A.
Per quanto concerne l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici gli stessi sono ammessi solo se destinati prevalentemente all'autoconsumo e possono essere realizzati nell'integrale rispetto delle disposizioni e dei limiti posti al successivo art. 69.

Articolo 8. Percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati

1. In tutto il territorio rurale e aperto sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di percorsi e di spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati. Essi non devono essere pavimentati con materiali impermeabilizzanti. Laddove interessino la zona delle aree golenali o la zona degli alvei fluviali non devono costituire ostacolo al deflusso delle acque, né interessare le sponde e le ripe scoscese.

Articolo 9. Parcheggi

1. Nel territorio rurale e aperto, salvo che nella zona delle aree golenali e nella zona degli alvei fluviali, sono ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di parcheggi a raso, esclusivamente al di fuori delle superfici boscate, al servizio dei residenti e degli utenti di edifici esistenti o edificabili, e pertanto con essi agevolmente connessi tramite brevi percorsi pedonali, in ogni caso non superiori a 150 metri, e comunque nelle immediate adiacenze dei medesimi edifici, e alle ulteriori condizioni che non si dia luogo a sbancamenti, né a impermeabilizzazione di terreni, e che siano adottate idonee misure di mitigazione degli impatti visivi, con la messa in opera di mascherature vegetali di essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato A. I parcheggi devono essere alberati con speci caducifoglie di alto fusto con almeno una pianta ogni due posti macchina ovvero devono essere mascherati con le specie ricomprese nell'allegato A. Gli impianti di illuminazione eventualmente necessari ai predetti parcheggi devono essere realizzati con punti luce incassati nelle pavimentazioni, e comunque nel suolo, oppure montati sulle pareti degli edifici viciniori.

Articolo 10. Spazi di sosta per l'ospitalità agrituristica in spazi aperti

1. Nel territorio rurale e aperto, salvo che nella zona collinare a prevalente indirizzo forestale, nella zona delle incisioni collinari a prevalente indirizzo forestale, nella zona delle aree golenali e nella zona degli alvei fluviali, e comunque al di fuori delle superfici boscate, sono ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di spazi di sosta per l'ospitalità agrituristica in spazi aperti, alle condizioni e nei limiti, anche quantitativi, di cui alle vigenti specifiche disposizioni regionali.
2. Gli spazi di sosta di cui al comma 1 sono composti esclusivamente: da piazzole, intese come le aree riservate all'uso esclusivo dei singoli soggetti utenti, con l'installazione di tende e lo stazionamento di altri mezzi di soggiorno autonomo, quali *camper*, *roulotte* e *caravan*; dai percorsi, pedonali e carrabili, di

servizio alle piazzole; dai parcheggi delle autovetture dei soggetti utenti qualora i predetti parcheggi non siano annessi alle singole piazzole. Ogni piazzola deve avere superficie non inferiore a 70 metri quadrati, aumentata di 30 metri quadrati ove i parcheggi delle autovetture dei soggetti utenti siano annessi alle piazzole. In ogni caso i suddetti spazi di sosta devono essere dotati di parcheggi delle autovetture dei soggetti utenti con un numero di posti-auto non inferiore a quello delle piazzole.
3. Nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, gli spazi di sosta di cui al comma 1 possono essere localizzati soltanto in un fondo rustico dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate, in cui sussistano preesistenze edilizie, nonché in sostanziale adiacenza a tali preesistenze edilizie, fermo restando quanto disposto dal comma 6 circa le fasce di separazione. I medesimi predetti spazi di sosta devono inoltre essere localizzati in termini tali da minimizzare le esigenze di realizzazione di nuovi tratti di viabilità di raccordo con l'esistente viabilità carrabile di accesso alle preesistenze edilizie.
4. La ristrutturazione e la realizzazione degli spazi di sosta di cui al comma 1 non devono dare luogo a sbancamenti, né a impermeabilizzazione di terreni. Le piazzole devono essere inerbite; i percorsi di servizio alle piazzole e i parcheggi possono essere pavimentati con inerti stabilizzati, essendo comunque a prova di acqua e di polvere.
5. Gli spazi di sosta di cui al comma 1 devono essere equipaggiati con vegetazione arborea d'alto fusto o con vegetazione arborea di tipo colturale, in ogni caso di essenze tipiche, e comunque autoctone, per una quota della superficie complessiva degli spazi di sosta non inferiore al 20 per cento, distribuita uniformemente con una copertura media di 15 metri quadrati a piazzola.
6. Le piantagioni attinenti gli spazi di sosta di cui al comma 1 devono relazionarsi alle principali formazioni vegetali esistenti e prevedere, in aggiunta agli equipaggiamenti vegetazionali di cui al comma 5, efficaci fasce di separazione dalle aree a maggiore sensibilità. Tali fasce di separazione possono essere caratterizzate da soprassuoli vegetali di diverso tipo, in ragione degli specifici caratteri dei soprassuoli con cui si interfacciano. Una fascia di separazione minima di 5 metri di larghezza deve in ogni caso essere realizzata lungo tutto il perimetro di ogni spazio di sosta.
7. Le strutture di servizio necessarie e correlate agli usi degli spazi di sosta di cui al comma 1 e richiedenti spazi edificati devono essere realizzate all'interno delle preesistenze edilizie.
8. Gli spazi di sosta di cui al comma 1 devono possedere i seguenti requisiti minimi:
a) almeno un passaggio pedonale ogni due piazzole;
b) presenza di almeno una presa di corrente per ogni piazzola;
c) impianto elettrico realizzato nel rispetto delle norme C.E.I., con canalizzazioni interrate e con prese di corrente poste in colonnine e dotate di chiusura ermetica;
d) impianto di illuminazione con punti luce incassati nelle pavimentazioni, e comunque nel suolo, posti a distanza massima l'uno dall'altro tale da garantire l'agevole fruizione della viabilità veicolare e pedonale;
e) impianto idrico realizzato con tubazioni interrate e alimentato in modo da consentire l'erogazione minima giornaliera per ospite autorizzato non inferiore a litri 150, di cui almeno 80 potabili; dotazione di un serbatoio con riserve di acqua pari ad almeno il consumo di una giornata calcolato sulla capacità ricettiva autorizzata; ove l'approvvigionamento idrico sia garantito da acqua non potabile e potabile, i relativi impianti devono essere del tutto distinti;
f) almeno un impianto telefonico per uso comune con una linea esterna e cabina;

g) impianto di raccolta dei rifiuti solidi realizzato con l'installazione di uno o più recipienti lavabili, muniti di coperchio a tenuta, di capacità complessiva non inferiore a litri 100 per ogni 4 piazzole, o frazione di 4;
h) installazioni igienico-sanitarie di uso comune, con suddivisione per sesso nei w.c., nelle docce e nei lavabi, rapportato al numero di persone ospitabili, in ragione di:
- 1 w.c. ogni 6 ospiti, o frazione di 6,
- 1 doccia chiusa ogni 6 ospiti, o frazione di 6;
- 1 lavabo ogni 6 ospiti, o frazione di 6;
- 1 lavabo aggiuntivo di dimensioni ridotte, messo in opera a non oltre 50 centimetri dal suolo;
- 1 lavello per stoviglie, con scolapiatti, ogni 12 ospiti, o frazione di 12;
- 1 lavatoio per panni ogni 12 ospiti, o frazione di 12, con annesso vano stenditoio;
- 1 vuotatoio per w.c. chimici;
i) impianto di rete fognaria realizzato nel rispetto delle norme vigenti, con allacciamento delle installazioni igienico-sanitarie di uso comune alla fognatura civica o con proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque;
j) impianto di prevenzione degli incendi realizzato nel rispetto delle norme vigenti.

Articolo 11. Impianti scoperti per la pratica sportiva

1. Nel territorio rurale e aperto, salvo che nella zona delle aree golenali e nella zona degli alvei fluviali, sono ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva (quali piscine e relativi volumi tecnici interrati, campi da tennis, di calcetto ecc.), esclusivamente al di fuori delle superfici boscate, al servizio dei residenti e degli utenti di edifici esistenti o edificabili, e pertanto con essi agevolmente connessi tramite brevi percorsi pedonali, in ogni caso non superiori a 150 metri, e comunque nelle immediate adiacenze dei medesimi edifici, e alle ulteriori condizioni che non si dia luogo a modifiche dell'assetto altimetrico e morfologico naturale dei terreni, che l'impermeabilizzazione dei medesimi terreni sia contenuta entro i limiti dello stretto indispensabile, che siano adottate idonee misure di mitigazione degli impatti visivi, con la messa in opera di mascherature vegetali di essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato A, che le strutture di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, e simili, siano realizzate all'interno degli edifici esistenti o edificabili, che gli impianti di illuminazione eventualmente necessari siano realizzati con punti luce incassati nelle pavimentazioni, e comunque nel suolo, oppure montati sulle pareti dei viciniori edifici esistenti o edificabili.

Articolo 12. Attività selvicolturali e interventi connessi

1. Ai fini del rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, si intendono per boschi quelli individuati come tali dalle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, nonché, in ogni caso, quelli rispondenti alla relativa definizione, dettata, in conformità alla legislazione regionale, dalle Definizioni che fanno parte integrante delle presenti norme.
2. Relativamente ai boschi presenti, o prodotti da interventi di riforestazione, nel territorio rurale e aperto, è ammissibile l'esercizio delle attività selvicolturali, che devono salvaguardare il patrimonio arboreo e arbustivo esistente, favorendo la

disseminazione e la rinnovazione naturale delle specie vegetali autoctone, nonché quelle di raccolta dei prodotti secondari del bosco.
3. Sono consentiti interventi di miglioramento a scopo produttivo, intervenendo nelle forme di governo, a favore delle fustaie e dei cedui composti, laddove le condizioni di stabilità dei versanti lo consentano, e nella composizione floristica con graduale sostituzione delle conifere con latifoglie autoctone. Sono altresì consentiti, e promossi, interventi finalizzati ad accrescere il valore ecologico, ambientale e paesaggistico dei boschi con azioni a favore delle associazioni vegetali che nel processo di evoluzione possano raggiungere il *climax* tipico della fascia altitudinale dove viene realizzato l'intervento nel rispetto degli equilibri biologici floro-faunistici già presenti nell'ecosistema.
4. In tutto il territorio rurale e aperto è vietata qualsiasi riduzione dell'estensione delle superfici boscate.
5. La rimozione della vegetazione spontanea legnosa di colonizzazione secondaria è consentita, salvo che nella zona di pianura a prevalenza di naturalità, nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, limitatamente al recupero agricolo di terreni interessati da abbandono colturale, non individuati come boschi dalle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, né rispondenti alla definizione di boschi, all'interno di areali riconosciuti capaci di produzioni tipiche di qualità, ed è, in particolare, favorita nella zona collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso. In tale caso la rimozione della vegetazione legnosa deve essere accompagnata dalla realizzazione, se non già esistenti, di adeguate misure di sistemazione delle terre al fine di assicurare idonee condizioni di drenaggio superficiale e di conservazione dei suoli.
6. Gli interventi di rinaturalizzazione e di riforestazione sono ammessi compatibilmente con quanto disposto al comma 5. In particolare, salvo che nella zona di pianura a prevalenza di naturalità, nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, tali interventi devono effettuarsi nei termini di cui al comma 4 dell'articolo 5, a meno che non siano rivolti a migliorare l'impatto paesaggistico e ambientale di opere infrastrutturali o di altri interventi extragricoli recenti, nei quale caso sono da progettare nei termini più coerenti con gli obiettivi perseguiti, previa valutazione attitudinale dei siti, e comunque con il ricorso a essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato A.
7. E' per contro promosso nella zona di pianura a prevalenza di naturalità, nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, il riformarsi della vegetazione spontanea, segnatamente di quella ripariale sulle sponde degli alvei fluviali, ovvero, nella zona delle aree golenali, laddove sia adeguata, della copertura boschiva, e dell'avviamento all'alto fusto dei boschi cedui e dei boschi misti, previa cessazione definitiva dell'eventuale coltivazione dei terreni; nelle predette zone sono comunque vietati i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
8. Sono in particolare vietati l'abbattimento e l'espianto dei boschi ripariali, e in genere della vegetazione igrofila, ovunque sia presente nel territorio rurale e aperto, e in particolare nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, nel qual caso i predetti elementi vegetazionali vanno sostituiti, nelle stesse posizioni e giaciture, nonché con esemplari delle medesime speci.
9. In funzione dell'esercizio delle attività selvicolturali, e della salvaguardia delle superfici boscate, sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione:

a) di strade forestali, di piste forestali, di piste temporanee di esbosco, di piste frangifuoco, di condotte, canali temporanei e linee di esbosco, in tutti i casi di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, e non pavimentate con materiali impermeabilizzanti, nonché di imposti o piazzali permanenti o temporanei per il deposito del legname;
c) di torrette in legno per l'avvistamento degli incendi;
b) di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi.

Articolo 13. Asporto di materiali e simili

1. In tutte le superfici boscate, e in genere nella zona collinare a prevalente indirizzo forestale, nella zona delle incisioni collinari a prevalente indirizzo forestale, nella zona di pianura a prevalenza di naturalità, nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, non possono in alcun caso essere ammessi:
a) l'asporto di materiali, gli sbancamenti, i riporti di terra e simili, che non siano strettamente finalizzati a interventi di restauro del paesaggio, ovvero a opere idrogeologiche finalizzate a sistemazioni agrarie ovvero all'esecuzione degli interventi di cui al precedente art. 12 comma 9 essendo ammissibili in tale ultimo caso solo limitati movimenti e modificazioni del terreno;
b) il deposito permanente di qualsiasi corpo ingombrante suscettibile di alterare lo stato del terreno sottostante.

Articolo 14. Attività di pascolo

1. Nel territorio rurale e aperto, tranne che nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, è ammissibile l'esercizio delle attività di pascolo, nei limiti dei carichi di pascolamento da definirsi con specifici atti regolamentari.

Articolo 15. Ordinaria coltivazione del suolo

1. Nel territorio rurale e aperto, tranne che nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, è ammissibile l'ordinaria coltivazione del suolo.
2. In funzione dell'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo, ed esclusivamente al servizio dei coltivi, sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione, di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, le quali non devono essere pavimentate con materiali impermeabilizzanti.
3. La manutenzione, la ristrutturazione, il ripristino, la realizzazione di terrazzamenti, di ciglionamenti, di muri di contenimento delle terre, devono essere eseguiti con pietrame locale, a blocchi non squadrati, faccia a vista, posto in opera a secco, secondo le tipologie, le tecniche costruttive e i rapporti dimensionali tipici della tradizione rurale.
4. Nei terreni interessati dalle aree dei terrazzamenti storici individuate nelle tavole contrassegnate con 1 sono vietati qualsiasi danneggiamento e ogni alterazione delle sistemazioni agrarie tradizionali, quali terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento delle terre. Tali sistemazioni agrarie devono essere, ove degradate, ripristinate nell'osservanza del comma 3, con particolare aderenza agli specifici modelli ricavabili dalle parti, o tracce, residue e conservate. Degli arboreti terrazzati o ciglionati presenti nelle aree dei terrazzamenti storici è vietato il mutamento di qualità di coltura. La previsione e l'assunzione degli obblighi di conservazione attiva e di ripristino di cui al presente comma sono condizioni di ammissibilità dei programmi di miglioramento agricolo-

ambientale, dei piani attuativi, e di ogni altro strumento di progettazione unitaria delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico.
5. E' vietata ogni alterazione sostanziale delle colture arboree connotanti il paesaggio, quali gli oliveti e i vigneti con schemi di impianto tradizionali.
6. Sono vietati l'abbattimento e l'espianto degli alberi d'alto fusto isolati, dei piccoli nuclei boschivi aziendali, degli esemplari e dei filari di cipresso, dei frammenti di bosco planiziale, dei boschi ripariali, dei complessi di vegetazione igrofila, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, o per comprovato e documentato pericolo di caduta delle piante o nei casi previsti dal regolamento del verde nel qual caso i predetti elementi vegetazionali vanno sostituiti, nelle stesse posizioni e giaciture, e, nel caso dei filari, secondo gli stessi intervalli tra individui, nonché con esemplari delle medesime speci, fatta salva, per i piccoli nuclei boschivi aziendali e per i frammenti di bosco planiziale, l'utilizzazione di essenze vegetali maggiormente tipiche.

Articolo 16. Recinzioni

1. Nel territorio rurale e aperto, tranne che nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, sono ammissibili la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente nei modi e nei casi seguenti:
a) con muri di pietre non squadrate, obbligatoriamente ove preesistano, o sussistano tracce della loro preesistenza, facoltativamente a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti o edificabili, o di coltivi di pregio; tali muri devono essere realizzati a secco, nei casi di preesistenze caratterizzate da tale tecnica costruttiva, e altrimenti con leganti non visibili dall'esterno, e avere altezza pari a quella dei muri preesistenti, oppure, nei casi di nuova realizzazione, non superiore a metri 2,20; le aperture possono essere munite di portoni in legno, oppure da cancelli a sbarre in ferro verniciate con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente;
b) con piantagioni lineari di essenze arbustive 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, a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti o edificabili, o di coltivi di pregio; le aperture possono essere munite di portoni in legno, oppure da cancelli a sbarre in ferro verniciate con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente, supportati e sostenuti da pilastri di pietre non squadrate;
c) con reticolati radi di pali di legno, solamente a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti o edificabili, o di coltivi di pregio, essendone esclusa la realizzazione ove prospicienti gli elementi della rete viaria;
d) con sistemi di fili metallici elettrificati sorretti da pali di legno, solamente a protezione delle aree adibibili a pascolo o di coltivi di pregio.
2. Nel solo di caso interventi di manutenzione, ripristino e completamento di modeste porzioni di recinzioni esistenti, in deroga a quanto previsto nelle lettere del comma precedente, è consentito l'utilizzo di materiali omogenei a quelli esistenti.

Articolo 17. Corsi d'acqua

1. Lateralmente ai corsi d'acqua sono stabilite fasce di rispetto:
- per i corsi d'acqua principali pari alla larghezza dei medesimi corsi d'acqua misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, in mancanza di questi ultimi, fra i cigli di sponda;

- per i corsi d'acqua minori pari a 10 metri misurati dai piedi esterni degli argini oppure, in mancanza di questi ultimi, dai cigli di sponda.
2. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 1 sono vietati:
a) la nuova costruzione di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non afferente alla gestione delle dinamiche idrauliche, essendo disposto che gli ampliamenti dei manufatti edilizi esistenti eventualmente ammissibili ai sensi delle presenti norme non devono comportare avanzamento dei fronti verso i corsi d'acqua;
b) il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale, salvo quanto specificamente disposto al comma 5;
c) l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
3. E' favorita la massima rinaturalizzazione delle fasce di rispetto di cui al comma 1 compatibile con le disposizioni di cui ai commi 4, 5 e 6, soprattutto mediante la conservazione e la promozione del formarsi della vegetazione ripariale erbacea e arbustiva.
4. Al fine di garantire l'officiosità dei corsi d'acqua, sono stabilite fasce di protezione che si estendono:
a) per i corsi d'acqua incassati, dal ciglio degli stessi, per tre metri ove l'ampiezza del fondo dei corsi d'acqua sia pari o inferiore a metri 0,50, e per quattro metri ove l'ampiezza del fondo dei corsi d'acqua sia superiore a metri 0,50;
b) per i corsi d'acqua arginati, dal piede delle scarpate esterne degli argini, ovvero dal ciglio del controfosso, per quattro metri.
5. Le fasce di protezione di cui al comma 4 sono riservate al deposito delle erbe derivanti dai diserbamenti, al deposito del materiale di spurgo e al transito dei mezzi meccanici impiegati nell'attività di regolazione del regime idraulico e del personale a essa addetto.
6. E' in ogni caso vietata qualsiasi attività:
- che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza, la convenienza all'uso, degli argini dei corsi d'acqua e dei loro accessori;
- che possa produrre ingombro totale o parziale dei corsi d'acqua, od ostacolare in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.
7. E' in particolare vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei corsi d'acqua. Per i tratti tombati è sempre ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto.

Articolo 18. Specchi d'acqua

1. Negli esistenti specchi d'acqua sono ammissibili la manutenzione, e la sistemazione, a fini di utilizzo a scopi irrigui, o per la pesca sportiva oppure per l'acquacoltura estensiva o integrata, esclusivamente in forme non geometriche, e con materiali naturali sia sul fondo che ai lati e nei marginamenti.
2. Ai fini dell'utilizzo per attività di acquacoltura integrata possono essere realizzate, esclusivamente in terra, avannotterie, vasche di acclimatazione del novellame, e simili, interessanti una superficie pari a quella corrispondente all'uno per cento dello specchio d'acqua cui si riferiscono.
3. Ai fini dell'utilizzo sia per attività di acquacoltura estensiva o integrata che per attività di pesca sportiva possono essere installati, in ragione di uno per ogni laghetto, e nelle sue adiacenze, manufatti precari destinabili esclusivamente al ricovero di attrezzi per la pesca, ovvero al deposito, anche a fini di vendita e somministrazione, di cibi e bevande, e simili. Essi devono essere semplicemente appoggiati al suolo, e a esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi, avere altezza interna netta non superiore a metri 2,40 e superficie coperta non superiore a 8 metri quadrati. Possono essere

realizzati esclusivamente in legno, eventualmente protetto internamente con materiali impermeabilizzanti, salvo che per i manti di copertura, che possono essere realizzati in tegole a canale di cotto (coppi), essendo tassativamente vietata l'utilizzazione di materiali impropri o di risulta. Almeno le componenti lignee visibili dall'esterno devono essere trattate con coloriture scure e congruenti con l'ambiente. Devono inoltre essere adottate idonee misure di mitigazione degli impatti visivi, con la messa in opera di mascherature vegetali di essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato A.
4. L'installazione dei manufatti precari di cui al comma 3 può essere realizzata sia da aziende agricole che dai soggetti, diversi dalle aziende agricole, proprietari dei terreni interessati, o da altri aventi titolo in base alle leggi alla realizzazione di manufatti sui medesimi terreni, ivi compresi i soggetti gestori in concessione dell'attività di pesca sportiva, quand'anche non dispongano delle superfici fondiarie minime mantenute in produzione di cui alla lettera B) del comma 2 dell'articolo 23. L'ottenimento, anche tacito, del titolo abilitativo alla predetta installazione dei manufatti precari di cui al comma 3 è subordinato alla sottoscrizione, da parte del richiedente il medesimo titolo, nonché del soggetto proprietario dei terreni interessati ove sia diverso dal primo, di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese degli altri soggetti suindicati, con il quale questi ultimi si obbligano, in caso di cessazione dell'attività di acquacoltura estensiva o integrata o dell'attività di pesca sportiva, a demolire i manufatti installati e a ripristinare lo stato dei luoghi preesistente alla loro installazione.

Articolo 19. Crinali e relative aree di pertinenza

1. Le tavole contrassegnate da 1 del presente regolamento urbanistico individuano i tratti delle linee di crinale di particolare rilevanza paesaggistica non interessati da boschi, o da componenti del sistema insediativo, o da nuclei o complessi edilizi consolidati, e indicano i contesti di presumibile applicazione dei disposti del comma 2, volti alla tutela dei suddetti crinali.
2. I programmi di miglioramento agricolo-ambientale, i piani attuativi, e ogni altro progetto delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico, sono tenuti a dimostrare, mediante gli elaborati di cui è prescritto si compongano, che i manufatti edilizi di cui si prevede la nuova costruzione, o la demolizione e ricostruzione, o l'ampliamento con sopraelevazione, in adiacenza ai crinali di cui al comma 1, si configurano in termini tali per cui le loro linee di colmo non superino il livello dei medesimi predetti crinali.

Articolo 20. Geotopi e biotopi

1. Relativamente ai geotopi e ai biotopi individuati nelle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico è perseguita la conservazione integrale del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, e il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse.
2. Nei geotopi e nei biotopi sono in ogni caso vietati:
a) la realizzazione di qualsivoglia manufatto;
b) l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo e del pascolo, nonché delle attività silvicolturali, eccezione fatta per gli interventi di riconversione volti a conseguire livelli di più elevata naturalità, e situazioni di equilibrio tendenzialmente capaci di autoperpetuarsi secondo dinamiche spontanee;

c) l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, nonché i prelievi di tali elementi, salvi quelli effettuati, per motivi di ricerca e di studio, da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
d) l'asporto di materiali e i movimenti di terra che non siano strettamente finalizzati a interventi di ripristino ambientale;
e) la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari autoctoni floristici e faunistici, salvi gli eventuali interventi mirati di prelievo selettivo, effettuati da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
f) l'introduzione in qualsiasi forma di esemplari di speci vegetali e animali non autoctone.
Restano ferme le eventuali diverse previsioni derivanti da atti di pianificazione di settore che verranno recepite ai sensi dell'art. 68 del presente regolamento urbanistico.

Capo III. Trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi esistenti

Articolo 21. Trasformazioni fisiche

1. Di tutti gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto, ove non siano individuati tra gli elementi territoriali di interesse storico (immobili di interesse storico, altri elementi puntuali di interesse storico, altre opere murarie di interesse storico), sono ammissibili, tranne che nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, gli interventi di:
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione delle addizioni che si configurino come autorimesse;
- ampliamenti 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 25 metri quadrati di superficie utile abitabile, a condizione che il fabbricato non sia stato già oggetto di ampliamenti una tantum e comunque entro il limite prima indicato. Tali interventi sono consentiti per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione delle presenti norme, anche in connessione con interventi di ristrutturazione edilizia relativi all'intero edificio, semprechè non si configurino nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative. Ai fini dell'ampliamento dovrà essere presentato un progetto unitario riferito all'intero edificio, sottoscritto da tutti i proprietari del medesimo, che dia idonea dimostrazione della omogeneizzazione e coerenza dell'intervento con l'insieme dell'edificio. Gli interventi di ampliamento una tantum sono consentiti solo in alternativa alla ristrutturazione di tipo C
- demolizione.

Eliminato: di pavimento

2. Per gli immobili di interesse storico valgono le specifiche discipline dettate dalla Appendice 2 delle presenti norme per le diverse categorie nelle quali tali immobili sono raggruppati. Relativamente agli edifici valgono altresì, in quanto pertinenti e compatibili con le predette specifiche discipline, le disposizioni di cui ai commi da 8 a 14 del presente articolo, all'articolo 22 e al Capo V del Titolo I. Degli altri elementi puntuali di interesse storico, quali tabernacoli, pozzi, lapidi,

sculture, edicole, e simili, indicati dalle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, e comunque esistenti nel territorio e individuati da programmi di miglioramento agricolo-ambientale, o da piani attuativi, o da ogni altro strumento di progettazione unitaria, sono ammissibili e prescritti la manutenzione, il ripristino con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali. Delle altre opere murarie di interesse storico indicate dalle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, e comunque esistenti nel territorio e individuati da programmi di miglioramento agricolo-ambientale, o da piani attuativi, o da ogni altro strumento di progettazione unitaria, sono ammissibili e prescritti la manutenzione, il restauro, il ripristino, mantenendo o riproponendo le medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.
3. Esclusivamente degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti funzionali all'esercizio dell'attività agricola, sempre ove non siano individuati tra gli elementi territoriali di interesse storico, sono inoltre ammissibili gli interventi di:
a) demolizione e ricostruzione, anche connesse a quelle di ampliamento;
b) ampliamento, avendo come riferimento la configurazione e le dimensioni degli edifici alla data di adozione del presente piano,
- degli edifici a uso abitativo fino a un massimo di 100 metri cubi,
- degli annessi agricoli, in misura non superiore al 10 per cento del volume esistente e comunque a 300 metri cubi;
c) trasferimento di volumetrie, nei limiti del 10 per cento del volume degli edifici aziendali e fino a un massimo di 600 metri cubi di volume ricostruito.
Gli interventi di cui al presente comma ovvero quelli di ristrutturazione edilizia ove finalizzati allo svolgimento dell'attività agrituristica comportano l'obbligo dell'imprenditore agricolo di impegnarsi, mediante apposito atto d'obbligo, a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla loro realizzazione.
4. Gli interventi di cui alla lettera b) del comma 3 non devono comportare aumento delle unità immobiliari a uso abitativo.
5. Gli interventi di ampliamento devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario e alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive.
6. Gli interventi di cui ai commi 1 e 3 devono:
a) assicurare il mantenimento dei caratteri essenziali degli assetti esterni degli edifici e degli altri manufatti edilizi interessati, laddove rispondano alla configurazione tradizionale degli edifici e degli altri manufatti edilizi nel territorio rurale e aperto del Comune di Lastra a Signa;
b) garantire comunque la conservazione di elementi architettonici tipici quali scale esterne, portici, logge, archi, torri colombaie, forni esterni, e simili;
c) essere realizzate con materiali tradizionali, quali pietra, laterizio, legno, e con coloriture coerenti con il paesaggio, ricorrendo a idonee protezioni o mimetizzazioni nei casi di necessità tecnica di ricorso a materiali innovativi, quali cemento armato, vetrocemento, elementi metallici o plastici.
7. Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e trasferimento di volumetrie di cui ai commi 1 e 3, devono in ogni caso rispettare i seguenti parametri:
a) altezza dell'edificio: non superiore a 2 piani, ovvero, ove sia maggiore, all'altezza dell'edificio preesistente;

b) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, oppure in aderenza, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti a edifici insistenti in lotti contigui;
c) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le relative vigenti disposizioni aventi valore di legge, non inferiore a 10 metri.
8. L'effettuazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ove riguardi edifici aventi legittimamente in atto, un uso diverso da quelli funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché da quello agrituristico, è subordinata 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.
9. La delimitazione delle aree di pertinenza deve perseguire, nella definizione dei perimetri, la identificazione di linee naturali riconoscibili nel territorio, e quindi escludere rigide conformazioni geometriche, salvo dove la partizione delle aree agricole sia già disegnata in tal senso; le eventuali recinzioni devono comunque perseguire obiettivi di uniformità, e in ogni caso non devono interrompere la continuità morfologica e visiva del contesto.
10. Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori a 1 ettaro, non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo unilaterale, e sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.
11. Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni superiori a 1 ettaro la convenzione o l'atto d'obbligo impegnano i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, per l'effettuazione dei quali devono essere fornite idonee garanzie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della richiesta del provvedimento abilitativo a effettuare i previsti interventi, mediante una stima che deve corredare gli elaborati richiesti per l'ottenimento di tale provvedimento abilitativo, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi dei comma 10, è dovuta al Comune la relativa differenza.
12. Ove non sia intercorsa la presentazione di un programma di miglioramento agricolo ambientale, gli elaborati richiesti per l'ottenimento dei provvedimenti abilitativi a effettuare i previsti interventi devono essere corredati altresì dalla documentazione relativa alle risorse ambientali presenti sulle superfici interessate dai predetti interventi, con particolare riferimento alle formazioni lineari arboree e arbustive non colturali, alle alberature segnaletiche di confine o di arredo, agli individui arborei a carattere monumentale, alle formazioni arboree d'argine di ripa o di golena, ai corsi d'acqua naturali o artificiali, alla rete scolante artificiale principale, alle particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti, ai manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale, alla viabilità rurale esistente. Tali risorse ambientali sono descritte soltanto qualora la situazione in essere presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la Regione, o la Provincia o il Comune. In tali casi viene indicata la documentazione di riferimento e allegata idonea rappresentazione grafica, alla stessa scala, solamente per rappresentare le variazioni riscontrate.
13. Gli interventi di sistemazione ambientale di cui al comma 11 sono definiti, con riferimento alle aree di pertinenza o alle restanti aree dell'azienda agricola dalla quale tali pertinenze siano state o vengano scorporate, ponendosi come obiettivi, in conformità alle disposizioni di cui al presente regolamento urbanistico, il superamento o la mitigazione della fragilità geomorfologica, idraulica,

idrogeologica; la conservazione, il mantenimento, il consolidamento, la trasformazione dei sistemi vegetazionali; la tutela attiva dei manufatti edilizi esistenti di interesse storico; la conservazione o il ripristino delle sistemazioni agrarie e idrauliche tradizionali; il mantenimento o il recupero degli assetti viari poderali e interpoderali. Non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti, a fini di prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.
14. Gli oneri e gli impegni indicati nei commi 10 e 11 sostituiscono gli oneri di urbanizzazione.
15. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, non è ammissibile alcuna trasformazione fisica eccedente la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo salvo che i medesimi siano individuati tra gli elementi territoriali di interesse storico, nel qual caso valgono le disposizioni di cui al comma 2. Gli interventi ammessi non dovranno tuttavia comportare modificazione di destinazione d'uso o frazionamenti.

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, semprechè 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, semprechè 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'effettuabilità 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 fondiarie 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 fondiarie 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.

Eliminato: di pavimento

Capo IV. Ulteriori trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola

Articolo 23. Condizioni delle trasformazioni

1. Gli interventi di nuova edificazione, nonché di ristrutturazione urbanistica, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, e di ampliamento, anche connesso a trasformazioni di ristrutturazione edilizia, o di ristrutturazione urbanistica, eccedenti i limiti di cui al comma 3 dell'articolo 21, degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti funzionali all'esercizio dell'attività agricola, cioè degli edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura e degli annessi agricoli, sono ammissibili esclusivamente nella zona collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso, nella zona collinare a prevalente indirizzo agricolo, nella zona pedecollinare a prevalente indirizzo agricolo e nella zona di pianura a prevalente indirizzo agricolo. Le medesime trasformazioni sono altresì ammissibili nella zona collinare a prevalente indirizzo forestale limitatamente agli annessi agricoli di cui all'articolo 25, ai laghetti a uso irriguo di cui all'articolo 27 e ai recinti per cavalli e strutture connesse di cui all'articolo 28.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammissibili solamente alle seguenti condizioni:
A) che avvengano in funzione delle esigenze di conduzione di un'azienda agricola, la quale soltanto può essere titolare dei provvedimenti abilitativi all'effettuazione delle trasformazioni, salve le eccezioni espressamente disposte da successivi articoli del presente Capo;
B) che l'azienda agricola interessata mantenga in produzione superfici fondiarie non inferiori a:
- 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari ove almeno il 50 per cento delle colture sia protetto in serra;
- 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 6 ettari per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- 10 ettari per i castagneti da frutto
- 30 ettari per colture a bosco ad alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato;
C) che le esigenze di conduzione dell'azienda agricola siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi dell'azienda medesima, da un programma di miglioramento agricolo-ambientale.
3. Per le aziende agricole con terreni di diversa qualità colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta ove risulti maggiore o eguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le superfici fondiarie minime previste per le rispettive colture dalla lettera B) del comma 2.
4. Ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera B) del comma 2 possono essere considerati anche terreni non contigui, ma ricadenti nelle componenti del territorio rurale e aperto nelle quali sia espressamente ammissibile l'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali le

attività selvicolturali e l'attività di pascolo, incluse nelle circoscrizioni amministrative del Comune di Lastra a Signa e dei comuni con esso confinanti.
5. Non possono essere considerati i terreni che siano stati asserviti all'edificazione a norma di strumenti di pianificazione previgenti, anche se tali terreni siano divenuti appartenenti all'azienda agricola interessata a seguito di trasferimenti, totali o parziali, di fondi rustici.
6. I terreni con qualità di coltura non contemplata alla lettera B) del comma 2 non concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma possono essere interessati dagli interventi di cui al comma 1 ove i medesimi siano ammissibili ai sensi di ogni altra disposizione delle presenti norme. I terreni a bosco ad alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, castagneto da frutto, pascolo, pascolo arborato, pascolo cespugliato, e in genere i terreni in cui sia preclusa l'effettuazione degli interventi di cui al comma 1 da qualsivoglia disposizione delle presenti norme, invece, concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma non possono comunque essere direttamente interessati dai predetti interventi di cui al comma 1.
7. La classifica delle qualità di coltura, ai fini di cui alla lettera B) del comma 2, è quella risultante dalla carta d'uso del suolo allegata al piano strutturale cui occorrerà far riferimento all'atto della richiesta dei provvedimenti abilitativi a operare trasformazioni edilizie.
8. E' data facoltà agli interessati, qualora lo stato delle colture in atto alla data di entrata in vigore del regolamento urbanistico, fosse legittimamente difforme da quella risultante dalla carta di uso del suolo di produrre idoneo elaborato tecnico a firma di tecnico abilitato, indicante i tipi di coltura realmente praticati alla data predetta.
9. Le modifiche alle qualità di coltura introdotte successivamente alla data di entrata in vigore del regolamento urbanistico, hanno rilevanza ai fini e per gli effetti di cui alla lettera B) del comma 2 solamente ove previste da programmi di miglioramento agricolo-ambientale.
10. Nelle fattispeci di cui ai commi 8 e 9, gli interessati sono tenuti a richiedere la conseguente rettifica catastale e a produrre copia di tale richiesta unitamente a quella dei provvedimenti abilitativi a operare trasformazioni edilizie.
11. In fondi rustici che, successivamente all'entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64, siano stati interessati da trasferimenti parziali di proprietà, non sono ammissibili gli interventi indicati al comma 1 nei dieci anni successivi a tali trasferimenti, a meno che gli stessi non fossero espressamente previsti da un programma di miglioramento agricolo-ambientale. Il predetto divieto non trova applicazione nel caso in cui i rapporti fra superfici fondiarie ed edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola non siano stati superati su alcuna delle porzioni risultanti; tale circostanza deve risultare nell'atto di trasferimento. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche agli affitti di fondi rustici nelle fattispecie in cui, ai sensi della normativa vigente, diano titolo al conseguimento di provvedimenti abilitativi. Sono comunque fatti salvi i trasferimenti in sede di aggiustamenti di confine, per essi intendendosi gli aumenti o le diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici, le quali siano inferiori al 5 per cento delle superfici complessive aziendali e comunque non eccedenti 2 ettari di superficie agricola utilizzata. Sono altresì fatti salvi i trasferimenti in sede di permute di immobili agricoli, quelli derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali, oppure che abbiano origine da:
a) risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
b) estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;

c) procedure espropriative;
d) successioni ereditarie;
e) divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente l'entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64;
f) cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori agricoli.
12. Gli interventi di cui al comma 1 devono:
a) riproporre le regole conformative tipiche delle tradizioni costruttive nel territorio rurale e aperto del Comune di Lastra a Signa, sotto i profili delle ricorrenti ed essenziali caratteristiche strutturali, tipologiche e formali;
b) essere realizzate con materiali tradizionali, quali pietra, laterizio, legno, e con coloriture coerenti con il paesaggio, ricorrendo a idonee protezioni o mimetizzazioni nei casi di necessità tecnica di ricorso a materiali innovativi, quali cemento armato, vetrocemento, elementi metallici o plastici;
c) verificare, compatibilmente con quanto disposto alle lettere precedenti, le possibilità di massimo risparmio energetico, nonché di ricorso alle tecniche della bioedilizia.

Articolo 24. Edifici a uso abitativo funzionali
alle esigenze di addetti all'agricoltura

1. La disponibilità della superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23, comporta la realizzabilità, mediante gli interventi indicati dal comma 1 dello stesso articolo 23, di un'unità immobiliare a uso abitativo di superficie utile abitabile non superiore a 150 metri quadrati. Tale unità immobiliare deve essere riferita alle esigenze abitative:

Eliminato: di pavimento

- di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli ai sensi delle vigenti leggi, nonché dei loro nuclei familiari;
- di lavoratori dipendenti a tempo indeterminato di aziende agricole, nonché dei loro nuclei familiari.

2. Le esigenze abitative di cui al comma 1 devono essere dimostrate dal programma di miglioramento agricolo-ambientale, il quale deve comunque prevedere la necessità di utilizzo di almeno 1.728 ore lavorative annue per ogni unità immobiliare a uso abitativo. I nuclei familiari dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli nonché di lavoratori dipendenti a tempo indeterminato di aziende agricole, ai sensi delle vigenti leggi, si intendono comprendere tutti i conviventi entro il terzo grado di parentela o affinità, ancorché impegnati in attività lavorative extragricole, purché non siano proprietari di un'unità immobiliare a uso abitativo nell'ambito del Comune di Lastra a Signa.
3. Ai fini del rispetto dei rapporti tra unità immobiliari a uso abitativo e relative superfici fondiarie minime sono computate le superfici utili abitabili delle unità immobiliari a uso abitativo già esistenti nei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, escluse quelle aventi legittimamente, alla data di adozione del presente regolamento urbanistico, un uso in atto diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, e ferme restando le possibilità di trasformazione degli edifici esistenti di cui al comma 1 dell'articolo 21.

Eliminato: nette di pavimento

4. Gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 23, ove riferite a edifici a uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, devono in ogni caso rispettare i seguenti parametri:
a) altezza dell'edificio: non superiore a 2 piani, ovvero, ove sia maggiore, pari all'altezza del manufatto edilizio preesistente;
b) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, salvo che sia stata convenuta l'edificazione in aderenza a fabbricati appartenenti a una diversa proprietà;

c) distanza dagli altri fabbricati: 5 metri, ovvero 10 metri se una o entrambe le pareti prospicienti sono finestrate, oppure in aderenza;
d) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le relative vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 10 metri, oppure in allineamento con i fabbricati esistenti se questi sono a distanza superiore.

Articolo 25. Annessi agricoli

1. La disponibilità della superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23, comporta la realizzabilità, mediante gli interventi indicati dal comma 1 dello stesso articolo 23, di annessi agricoli, nelle quantità commisurate alla capacità produttiva di un'azienda agricola, o di più aziende agricole associate, e alle esigenze di effettuazione delle attività connesse, dimostrate dal programma di miglioramento agricolo-ambientale.
2. La realizzabilità, mediante gli interventi indicati dal comma 1 dell'articolo 23, di annessi agricoli, non è sottoposta al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23, per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di ovicaprini o di api, chiocciole e lombrichi, di cinotecnica. Gli annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determinano almeno i due terzi del prodotto lordo vendibile.
3. Non è parimenti sottoposta al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23, la realizzabilità, mediante gli interventi indicati dal comma 1 dell'articolo 23, di annessi agricoli, destinati esclusivamente a depositi di attrezzi, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili, a ricovero di macchine agricole, a magazzini per lo stoccaggio di prodotti agricoli; nei fondi rustici compresi nella circoscrizione amministrativa del Comune di Lastra a Signa, che costituiscono un'unica proprietà, in cui si dimostrino essere state mantenute in produzione alla data della richiesta dei provvedimenti abilitativi all'effettuazione degli interventi, superfici fondiarie non inferiori a quelle appresso indicate, per i medesimi correlati raggruppamenti di qualità di coltura:
- 0,5 ettari per colture orticole;
- 0,6 ettari per oliveti, vigneti e frutteti in coltura specializzata.
- 1 ettaro per semitativo

I manufatti di cui al presente comma possono essere realizzati una tantum solo a condizione che il lotto risulti privo di annessi e non derivi da frazionamento di altro/i lotto/i nel/i quale/i siano stati già realizzati - successivamente alla data del 21.7.1999 (di approvazione della precedente variante alle zone extraurbane) - depositi amatoriali o annessi una tantum in virtù di precedente normativa recata dalla variante di PRG per le zone extraurbane. La suddetta condizione dovrà essere verificata tramite produzione di planimetria catastale dimostrante la consistenza del fondo a tale data, corredata da dichiarazione attestante gli eventuali successivi frazionamenti e l'assenza di interventi di realizzazione di annessi o depositi una tantum nel lasso di tempo considerato. Nel caso di frazionamenti successivi all'entrata in vigore del presente regolamento urbanistico attuati al di fuori di programmi di miglioramento agricolo aziendale non è consentita la realizzazione dei depositi di cui al presente comma su alcuna delle porzioni risultanti. Il divieto di cui al primo periodo e secondo periodo del

presente capoverso non si applica nei casi di frazionamenti derivanti da trasferimenti in sede di permute di immobili agricoli o di aggiustamento dei confini, trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall'approvazione di normative comunitarie o nazionali, trasferimenti che hanno origine da risoluzioni di contratti di mezzadria o di contratti agrari, estinzione di enfiteusi o di servitù prediali, procedure espropriative, successioni ereditarie, divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29 aprile 1995, cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età dell'imprenditore agricolo professionale. La superficie di terreno utilizzata per il dimensionamento dell'annesso dovrà essere obbligatoriamente coltivata e mantenuta in produzione per tutto il periodo permanenza dell'annesso.

4. Nei casi di cui al comma 3 possono essere titolari dei provvedimenti abilitativi all'effettuazione delle trasformazioni anche soggetti diversi dalle aziende agricole. Alla richiesta di tali provvedimenti abilitativi devono essere comunque allegati gli elaborati che è previsto costituiscano il programma di miglioramento agricolo-ambientale, nella misura in cui siano pertinenti e necessari a motivare la necessità delle previste nuove costruzioni. Gli annessi agricoli sono realizzabili in ragione di non più di uno per ogni fondo rustico, o assieme di fondi rustici, che rappresentino un'unica proprietà. Le dimensioni consentite dell'annesso variano in funzione della superficie d'area coltivata e delle coltivazioni ivi presenti. In particolare, fermi restando i limiti minimi di superficie previsti dal precedente comma 3, l'annesso dovrà avere un'altezza massima non superiore a 3 metri e dovrà rispettare il seguente dimensionamento espresso in mq di superficie coperta:

Colture orticole (min. 0,5) mq 15

Vigneto (min. 0,6 ha)

15 mq	Da 0,6 a 1 ha
20 mq	Da 1 a 2 ha
25 mq	Oltre 2 ha

Oliveto (min. 0,6 ha)

15 mq	Da 0,6 a 2 ha
20 mq	Da 2 a 3 ha
25 mq	Oltre 3 ha

Seminativo (min. 1 ha)

15 mq	Da 1 a 2,5 ha
20 mq	Da 2,5 a 4 ha
25 mq	Oltre 4 ha

Gli stessi devono essere realizzati in legno o altri materiali leggeri, senza modificazione della morfologia dei luoghi, e devono essere privi di opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio e devono essere privi di dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
L'istanza per il conseguimento del permesso a costruire per la realizzazione dei detti annessi deve indicare:
a) le motivate esigenze produttive
b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o del manufatto

c) l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo
d) le relative forme di garanzia
e) la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al suo regolamento di attuazione nonché alle disposizioni del presente regolamento urbanistico.
L'impegno alla rimozione deve risultare da apposito atto unilaterale d'obbligo, da registrarsi e trascriversi nei registri immobiliari a spese del richiedente, e deve essere garantito da fideiussione di importo pari ai costi di demolizione del medesimo adeguato ogni cinque anni in ragione della intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT ovvero da altre forme di garanzia equivalenti definite dal Comune stesso ai fini del rilascio del permesso a costruire.
5. Salvo che nei casi di cui al comma 3, gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 23, ove riferiti ad annessi agricoli, devono in ogni caso rispettare i seguenti parametri:
a) altezza massima: 7 metri, ovvero, ove sia maggiore, pari all'altezza del manufatto edilizio preesistente; per le attrezzature quali *silos*, serbatoi e simili l'altezza è quella derivante dalle esigenze specifiche;
b) distanza dai confini di proprietà: 5 metri, salvo che sia stata convenuta l'edificazione in aderenza a fabbricati appartenenti a una diversa proprietà, compatibilmente con le disposizioni di cui alla lettera c); tale distanza è di 20 metri per i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e per le vasche per la produzione di concime;
c) distanza dagli altri fabbricati: 5 metri, ovvero 10 metri se una o entrambe le pareti prospicienti sono finestrate, oppure in aderenza; i ricoveri per animali di allevamento devono distare almeno 10 metri dagli edifici a uso abitativo; tale distanza è di 50 metri per gli allevamenti suinicoli e di 100 metri per gli allevamenti avicunicoli; i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e le vasche per la produzione di concime devono distare non meno di 100 metri dagli edifici adibiti a uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, non meno di 200 metri dagli edifici eventualmente esistenti che abbiano legittimo uso abitativo diverso da quello funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, non meno di 500 metri dagli insediamenti con destinazione extragricola esistenti o previsti dal presente regolamento urbanistico, e infine non meno di 150 metri da qualsiasi corpo idrico superficiale, acquedotto, pozzo, fontana;
d) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le relative disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 10 metri, oppure in allineamento con i fabbricati esistenti se questi sono a distanza superiore.

Articolo 26. Serre e manufatti precari

1. L'installazione di serre con copertura stagionale, ovvero destinate a essere mantenute per un periodo predeterminato, pari al ciclo produttivo, ancorché superiore a un anno, può essere realizzata sia da aziende agricole che dai proprietari dei terreni interessati, quand'anche non dispongano delle superfici fondiarie minime mantenute in produzione di cui alla lettera B) del comma 2 dell'articolo 23, previa semplice comunicazione al Comune effettuata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo interessato.
2. La comunicazione di cui al comma 1 deve contenere:
a) l'esposizione delle motivate esigenze produttive alle quali è funzionale la realizzazione dei manufatti;

b) l'indicazione delle particelle catastali nelle quali è prevista la collocazione dei manufatti;
c) l'indicazione delle dimensioni dei manufatti;
d) l'indicazione dei materiali di cui è prevista l'utilizzazione;
e) la precisazione delle date entro le quali i manufatti devono essere rimossi e l'impegno a provvedere alle rimozioni al termine del ciclo produttivo, per le serre temporanee e annualmente per le serre a copertura stagionale precisandosi per le sole serre a copertura stagionale che tale impegno può essere riferito alle sole coperture
f) la dichiarazione che l'installazione dei manufatti è conforme a ogni vigente disposizione, di legge, regolamentare, e degli strumenti di pianificazione.
3. Le serre di cui al comma 1 devono rispettare le seguenti disposizioni:
a) l'indice di copertura non deve superare il sessanta per cento della superficie agricola totale, comprensiva di tare improduttive, quali strade, piazzali e simili, del fondo interessato;
b) il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
c) l'altezza massima non deve superare i 4 metri in gronda e i 7 metri al colmo, fermo restando che per le serre a *tunnel* viene considerata soltanto l'altezza al colmo;
d) le distanze non devono essere inferiori a:
- metri 3 dal confine di proprietà se l'altezza al colmo è superiore a metri 5, e metri 1 se l'altezza al colmo è pari o inferiore a metri 5;
- metri 5 dagli altri fabbricati;
- metri 5 dagli edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura;
- metri 10 da eventualmente esistenti altri edifici adibiti a uso abitativo, riducibili a metri 5 ove le serre non abbiano alcuna apertura sul lato prospiciente tali edifici;
- quanto previsto dalle vigenti disposizioni dalle strade pubbliche.
4. Per la copertura delle serre con copertura stagionale, aventi le caratteristiche di cui al comma 3, possono essere utilizzate anche le reti ombreggianti. Ove per la copertura siano impiegati teli in polietilene o altri consimili materiali plastici, questi devono essere conferiti al servizio di raccolta dei rifiuti speciali, essendo vietato il loro abbandono sul terreno e la loro combustione in loco in qualsiasi forma.
5. Per la nuova edificazione e la riedificazione di serre con caratteristiche diverse da quelle di cui al comma 3 si applicano le disposizioni per gli annessi agricoli di cui all'articolo 25. Tali serre, aventi le caratteristiche di serre fisse, poiché non destinate ad essere rimosse annualmente o al termine del ciclo produttivo, devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:
a) indice di copertura: non superiore al sessanta per cento della superficie agricola totale, comprensiva di tare improduttive, quali strade, piazzali e simili, del fondo interessato;
b) altezza massima: 5,5 metri al colmo;
c) distanze non inferiori a:
- metri 3 dal confine di proprietà;
- metri 5 dagli altri fabbricati;
- metri 5 dagli edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura;
- metri 10 da eventualmente esistenti altri edifici adibiti a uso abitativo, riducibili a metri 5 ove le serre non abbiano alcuna apertura sul lato prospiciente tali edifici;

- metri 10 dalle strade, ferme e prevalenti restando le relative disposizioni aventi forza di legge.
6. Nella nuova edificazione e nella riedificazione di serre fisse è vietato il ricorso a opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedono, per il relativo assemblaggio, l'esecuzione di opere murarie ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentono l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite soltanto opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio delle serre.
7. Le chiusure laterali delle serre fisse, così come la copertura, devono essere realizzate con materiali che consentano, dall'esterno, la visione e il controllo delle colture. Sono, comunque, vietate soluzioni compositive compatte suscettibili, anche in assenza di opere, di mutamento dell'uso da serra ad altro, ovvero soluzioni che richiedono, all'atto della dismissione dell'impianto, attività di demolizione e non di semplice smontaggio.
8. E' fatto obbligo di recintare le serre fisse, e i complessi serricoli, almeno verso gli elementi di viabilità, mediante siepi di essenze arbustive di speci coerenti, a potatura non obbligata, e comunque di forme non geometriche, di altezza non inferiore a metri 1,50, ovvero mediante reti metalliche, di altezza non inferiore a metri 1,50, mascherate sui due lati con siepi aventi le predette caratteristiche.
9. Le serre fisse devono essere provviste delle opere necessarie per il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio degli impianti.
10. E' consentita la realizzazione di manufatti precari esclusivamente per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole. Gli stessi devono essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati a terra, e le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non devono comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi. Nella comunicazione, presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono contenute le indicazioni di cui all'art. 7 comma 2 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007 n. 5/R. Valgono altresì le disposizioni di cui al comma 3 del citato art. 7.

Articolo 27. Laghetti a uso irriguo

1. Soltanto se finalizzati a usi irrigui possono essere realizzati nuovi laghetti, intesi come piccoli invasi, esclusivamente di forme non geometriche, e con materiali naturali sia sul fondo che ai lati e nei marginamenti.
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono subordinate alla dimostrazione, nei programmi di miglioramento agricolo-ambientale, del dimensionamento dell'invaso in corretta proporzione con i fabbisogni irrigui dei fondi dell'azienda agricola.
3. Dei laghetti di cui al comma 1 sono compatibili, oltre all'utilizzo a scopi irrigui, anche quelli per la pesca sportiva oppure per l'acquacoltura estensiva o integrata. I tali casi valgono i commi 3 e 4 dell'articolo 18.
4. Ai fini dell'utilizzo per attività di acquacoltura integrata possono essere realizzate, esclusivamente in terra, avannotterie, vasche di acclimatazione del novellame, e simili, interessanti una superficie pari a quella corrispondente all'uno per cento del laghetto cui si riferiscono.

Articolo 28. Recinti per cavalli e strutture connesse

1. La manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di recinti per cavalli e di strutture connesse, strettamente indispensabili alla pratica dell'equitazione,

possono essere realizzate sia da aziende agricole che dai proprietari dei terreni interessati, o altri aventi titolo in base alle leggi alla realizzazione di manufatti sui medesimi terreni, quand'anche non dispongano delle superfici fondiarie minime mantenute in produzione di cui alla lettera B) del comma 2 dell'articolo 23, subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune di Lastra a Signa con la quale il titolare dell'abilitazione a effettuare le predette trasformazioni assume l'impegno, per sé medesimo e per i suoi aventi causa, a provvedere alla demolizione degli impianti e delle strutture, e alla sistemazione naturalistica, ovvero a fini di ordinaria coltivazione del suolo, dell'area interessata, in caso di cessazione dell'utilizzazione per la pratica dell'equitazione.
2. I recinti di cui al comma 1 possono essere realizzati, o ripristinati, soltanto con reticolati radi di pali di legno. Le strutture connesse possono consistere soltanto in ricoveri temporanei per i cavalli e in altre attrezzature di servizio; esse devono avere altezza massima pari a metri 3,00 e, complessivamente, superficie coperta non superiore, per ogni recinto per cavalli appartenente a un diverso proprietario, a 20 metri quadrati per ettaro di superficie agricola totale del fondo interessato, fino a un massimo di 200 metri quadrati, ovvero non superiore alla superficie coperta da omologhe strutture esistenti alla data di adozione del presente regolamento urbanistico. Le strutture connesse possono essere realizzate, o ripristinate, esclusivamente in legno, eventualmente protetto internamente con materiali impermeabilizzanti, salvo che per i manti di copertura, che possono essere realizzati in tegole a canale di cotto (coppi); è tassativamente vietata l'utilizzazione di materiali impropri o di risulta. Almeno le componenti lignee visibili dall'esterno devono essere trattate con coloriture scure e congruenti con l'ambiente. Devono inoltre essere adottate idonee misure di mitigazione degli impatti visivi, con la messa in opera di mascherature vegetali di essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato A.

Eliminato: non superiore

Capo V. Disposizioni generali afferenti all'assetto morfologico e alle sistemazioni degli ambiti edificati o edificabili nel territorio rurale e aperto

Articolo 29. Componenti ed elementi degli ambiti edificati o edificabili

1. Nei programmi di miglioramento agricolo-ambientale, nei piani attuativi, e in ogni altro strumento di progettazione unitaria di ambiti del territorio rurale e aperto richiesto dal presente regolamento urbanistico ai fini di disciplina delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili, devono essere definite e regolamentate le componenti e gli elementi di cui ai successivi articoli del presente Capo, secondo le direttive ivi dettate.
2. Il disposto di cui al comma 1 vale particolarmente con riferimento agli ambiti a progettazione unitaria perimetrati come tali nelle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, e ai quali corrispondono le schede che

compongono la Appendice 1 delle presenti norme. In tali casi le disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo valgono anche se non espressamente richiamate dalle predette schede, a meno che, e nella misura in cui, non siano contraddette da disposizioni delle medesime predette schede aventi valore precettivo e inderogabile a norma del comma 2 dell'articolo 57.
3. Negli ambiti a progettazione unitaria perimetrati come tali nelle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico sono altresì ammissibili le trasformazioni, fisiche e funzionali, disciplinate dal Capo IV del Titolo I delle presenti norme, che siano previste da programmi di miglioramento agricolo-ambientale, anche qualora non siano contemplate dalle schede che compongono la Appendice 1 delle presenti norme, ma a eccezione di quelle che siano espressamente precluse dalle predette schede. Per edifici aventi destinazione d'uso funzionale all'esercizio dell'attività agricola, ove non siano individuati quali edifici di interesse storico, sono altresì consentite tutte le trasformazioni fisiche previste, per tali edifici, dall'art. 21 anche se non contemplate dalle schede che compongono l'appendice 1 delle presenti norme, ma ad eccezione di quelle che siano espressamente precluse dalle predette schede. Tali interventi non possono tuttavia comportare la modificazione d'uso agricola degli edifici.

Articolo 30. Aree di diretta pertinenza degli edifici

1. Per aree di diretta pertinenza degli edifici di intendono gli spazi non adibiti all'ordinaria coltivazione del suolo ovvero alle attività selvicolturali o di pascolo, ma a utilizzazioni connesse, o collaterali, a quelle compatibili degli edifici esistenti o realizzabili, quand'anche non estranee alle attività agricole. Sono pertanto inclusi nelle aree di diretta pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i parcheggi di cui all'art. 9, gli impianti scoperti per la pratica sportiva di cui all'art. 11, gli spazi di sosta per l'ospitalità agrituristica in spazi aperti di cui all'art. 10, e simili.
2. Le trasformazioni ammissibili, sia dei manufatti edilizi che delle sistemazioni degli spazi scoperti non adibiti all'ordinaria coltivazione del suolo ovvero alle attività selvicolturali o di pascolo, devono essere previste e progettate all'interno delle aree di diretta pertinenza degli edifici, preservando peraltro le caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti di interesse storico, ove applicabili nel rispetto delle disposizioni di cui alla Appendice 2 delle presenti norme.
3. Qualora sia riconoscibile, ancorché alterato nella sua articolazione originaria, un complesso di impianto unitario, l'area di diretta pertinenza degli edifici non deve essere frazionata con alcun tipo di recinzione. Gli spazi scoperti compresi in tale area devono costituire spazi comuni al servizio dell'insieme degli edifici e degli altri manufatti edilizi presenti, per quanto questi ultimi siano suddivisi in unità immobiliari. E' ammessa, nel rispetto delle rispettive specifiche disposizioni, la recinzione perimetrale dell'intera area di diretta pertinenza degli edifici.
4. Gli impianti di illuminazione degli spazi scoperti compresi nell'area di diretta pertinenza degli edifici devono essere realizzati con punti luce incassati nelle pavimentazioni, e comunque nel suolo, oppure montati sulle pareti degli edifici viciniori.

Articolo 31. Aree di mediazione paesistica

1. Per aree di mediazione paesistica si intendono le parti di territorio, di ampiezza variabile, circostanti le aree di diretta pertinenza degli edifici, che devono essere

individuate dai programmi di miglioramento agricolo-ambientale, dai piani attuativi, e da ogni altro strumento di progettazione unitaria di ambiti del territorio rurale e aperto richiesto dal presente regolamento urbanistico ai fini di disciplina delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili, con ampiezza e configurazione tale da assicurare il più equilibrato rapporto paesaggistico tra gli edifici, esistenti o realizzabili, e le loro pertinenze, e l'insieme del territorio rurale e aperto. Negli ambiti a progettazione unitaria perimetrati come tali nelle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, e ai quali corrispondono le schede che compongono la Appendice 1 delle presenti norme, le aree di mediazione paesistica coincidono con la totalità delle parti degli ambiti non comprese nelle aree di diretta pertinenza degli edifici.
2. Nelle aree di mediazione paesistica trovano applicazione le disposizioni di cui ai precedenti Capi del presente Titolo, con le specificazioni e le limitazioni di cui ai successivi commi.
3. Non è ammissibile alcuna nuova edificazione.
4. I movimenti di terra sono ammissibili esclusivamente a fini di sistemazioni idrauliche di versante in aree acclivi, nel contesto di operazioni di:
- conduzione agraria o forestale con requisiti di protezione del suolo e di equilibrata regimazione delle acque superficiali;
- conservazione o ripristino di congrue condizioni di equilibrio idrogeologico in aree fragili soggette a dissesto per l'abbandono delle pratiche di conduzione agraria o forestale.
5. Deve essere assicurata la continuità delle attività selvicolturali, ovvero dell'ordinaria coltivazione del suolo, essendo ammissibile l'attività di pascolo
6. Deve essere garantita la presenza di formazioni vegetali arboree tipiche rurali, che comprendono le colture agrarie arboree non specializzate, le colture agrarie erbacee arborate, le formazioni a filare o in gruppi isolati e i singoli individui di specie non colturali tipiche locali. In ogni caso è obbligatorio l'impiego di esemplari di speci appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Allegato A. Negli ambiti a progettazione unitaria perimetrati come tali nelle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico le predette formazioni vegetali arboree tipiche rurali devono interessare non meno del 20 per cento della superficie complessiva di ogni ambito; il 5 per cento di tale superficie complessiva può essere sistemato con formazioni forestali di alto fusto non monospecifiche, appartenenti alle associazioni vegetali forestali tipiche locali, e perciò incluse nell'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Allegato A.

Articolo 32. Viabilità di accesso

1. Per viabilità di accesso si intendono i tratti o gli elementi di viabilità che, dipartendosi dai tratti o elementi di viabilità pubblica, si pongono esclusivamente, o prevalentemente, al servizio degli ambiti di cui al presente Capo.
2. La viabilità di accesso, anche se di proprietà privata, deve essere aperta al libero transito delle persone a piedi, in bicicletta, a cavallo, e comunque non utilizzanti mezzi di trasporto motorizzati. Possono essere interclusi soltanto i tratti interni alle aree di diretta pertinenza degli edifici, con eccezione dei casi in cui tali tratti interni costituiscano l'unico collegamento tra altri tratti, o elementi, di viabilità, in cui deve essere assicurato il libero transito.
3. I tratti e gli elementi di viabilità d'accesso, in quanto utilizzabili dai mezzi di trasporto motorizzati, e in genere carrabili, come gli altri eventuali altri spazi carrabili, devono essere pavimentati esclusivamente in inerti stabilizzati, salvo che per i tratti e gli elementi di viabilità storica in cui vi sia presenza, o siano

invenibili tracce, o altra documentazione di preesistenza, di selciati, ciottolati, lastricati in pietra naturale, relativamente ai quali le pavimentazioni devono essere mantenute, o ripristinate, con i medesimi materiali e le stesse tecniche.
4. E' fatto obbligo di mantenere o ripristinare i sistemi di scolo delle acque superficiali. Non è ammissibile la realizzazione di sistemi fognanti interrati per lo smaltimento delle acque meteoriche, con la sola eccezione degli eventuali tratti di canalizzazione sottostrada per il trasferimento di tali acque da una scolina all'altra.
5. Le alberature eventualmente esistenti lungo i tratti e gli elementi di viabilità d'accesso devono essere conservate e se del caso integrate. La piantagione di nuovi filari laterali è ammessa nel rispetto della tipologia e della composizione vegetale di quelli esistenti. La piantagione di alberi isolati può introdurre elementi di specie diversa da quelle degli eventuali filari esistenti. Resta fermo in ogni caso l'obbligo di fare ricorso a esemplari di speci appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Allegato A.
6. Non sono ammissibili né l'installazione né l'integrazione o la sostituzione di impianti di illuminazione di alcun tipo.

Capo VI. Utilizzazioni compatibili

Articolo 33. Utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti

1. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti oggetto delle trasformazioni, anche meramente funzionali, di cui al Capo III del Titolo I, nei limiti e alle condizioni ivi stabilite, sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- zootecnia, limitata a: zootecnia di carattere familiare; zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
- attività connesse con l'agricoltura, limitate a: attività connesse con l'agricoltura aziendali o interaziendali;
- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive, limitate a: conventi e simili; collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- manifatture, 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; pubblici esercizi;
- attività di supporto al commercio, limitate a: magazzini;
- attività ricettive, limitate ad agriturismo ed a quelle che non comportano modifica della destinazione a "civile abitazione" ad esclusione dei residence.
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali;
- strutture per l'istruzione, limitate a: scuole di formazione e di perfezionamento professionale, università, in entrambi i casi con riferimento a piccole unità funzionali ad alta specializzazione, o di eccellenza;
- strutture culturali;

- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a teatri, locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: residenze sanitarie assistite; ambulatori e centri di primo soccorso; cliniche e laboratori veterinari; ricoveri per animali;
- attrezzature tecnologiche.

Articolo 34. Specifiche utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola

1. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi oggetto delle trasformazioni disciplinate dal Capo IV del Titolo I, e comunque soggette a tale disciplina, sono compatibili esclusivamente le seguenti utilizzazioni:
- zootecnia, limitata a: zootecnia di carattere familiare; zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
- attività connesse con l'agricoltura, limitate a: attività connesse con l'agricoltura aziendali o interaziendali;
- abitazioni rurali;
- attività ricettive, limitate a: agriturismo.

Titolo II. Disposizioni relative al sistema insediativo

Articolo 35. Zona storica urbana (A1)

1. Di ognuno dei nuclei della zona storica urbana è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti che mantengono i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione.
2. Ai fini di cui al comma 1, tutte le unità edilizie presenti nei centri e nei nuclei della zona storica urbana sono assegnate dalle tavole contrassegnate con 4, in base alle loro rilevate caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, e al grado di significatività e di permanenza delle stesse, a una delle categorie per le quali sono dettate le specifiche discipline dalla Appendice 2 delle presenti norme.
3. Di ognuna delle unità edilizie di cui al comma 2 sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche, e sono compatibili solamente le utilizzazioni, disciplinate dalla scheda, componente la predetta Appendice 2 delle presenti norme, corrispondente alla categoria alla quale l'unità edilizia è assegnata. Le unità edilizie presenti nei centri e nei nuclei della zona storica che le tavole contrassegnate con 4 non indicano, mediante una specifica campitura e una distinta sigla, come appartenenti a una delle predette categorie, sono tutte assegnate, in quanto realizzate nella seconda metà del '900, alla categoria delle "unità edilizie novecentesche coerenti con l'organizzazione morfologica dell'insediamento (Nc)".
4. Di ognuno degli spazi scoperti conclusi (parchi e giardini; chiostri, cortili e corti con impianto progettato pertinenti a unità edilizie; corti, cortili e altri spazi non caratterizzati pertinenti a unità edilizie), identificabile nei centri e nei nuclei della zona storica urbana in ragione dei relativi caratteri fisici distintivi, sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche disciplinate dalle disposizioni della predetta Appendice 2 delle presenti norme afferenti alle unità di spazio scoperto concluso, e in particolare dalla scheda di tale Appendice 2 specificamente afferente quella delle suelencate categorie alla quale lo specifico spazio scoperto concluso è identificato appartenere.
5. Fermo restando quanto disposto al comma 4, nella zona storica urbana 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; pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- attività ricettive, limitate a: agriturismo ed a quelle che non comportano modifica della destinazione a civile abitazione ad esclusione dei residence;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi;

- strutture per l'istruzione, limitate a: asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale da ritrovo e da gioco; impianti scoperti 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;
- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

Per tutti gli edifici ricadenti nella zona storica urbana A1 è consentita la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali nei limiti di 1 mq ogni 10 mc con altezza netta interna di m. 2,20 e collocati nel sottosuolo dell'area di sedime dell'edificio o della sua area di pertinenza.

Eliminato: massima

Articolo 36. Zona storica con dominanza di spazi scoperti (A2)

1. La zona storica con dominanza di spazi scoperti (A2) si articola nelle seguenti categorie:
- complessi religiosi (A2a);
- ville (A2b);
- fattorie e aggregati rurali (A2c);
- cimiteri (A2d).

2. Nei complessi religiosi (A2a), nelle ville (A2b) e nelle fattorie e aggregati rurali (A2c) i singoli edifici sono, di norma, individuati, nelle tavole contrassegnate con 1 e con 2, quali immobili di interesse storico, e, nelle tavole contrassegnate con 3, assegnati a una specifica categoria. Di ognuno di tali edifici sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche, e sono compatibili solamente le utilizzazioni, disciplinate dalla scheda, componente l'Appendice 2 delle presenti norme, corrispondente alla categoria alla quale l'edificio è assegnato. Per gli eventuali esistenti edifici o altri manufatti che non siano qualificati, nelle tavole contrassegnate con 1 e con 2, di interesse storico, valgono le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili di cui al Capo III del Titolo I, e quelle relative alle utilizzazioni compatibili di cui all'articolo 33. Relativamente agli spazi scoperti valgono le disposizioni di cui al Capo V del Titolo I, integrate da quelle, che prevalgono in caso di contrasto, soprattutto con riferimento alle aree di diretta pertinenza degli edifici, relative agli spazi scoperti conclusi (parchi e giardini; chiostri, cortili e corti con impianto progettato pertinenti a unità edilizie; corti, cortili e altri spazi non caratterizzati pertinenti a unità edilizie), dettate dall'Appendice 2 delle presenti norme, e in particolare dalla scheda di tale Appendice 2 specificamente afferente quella delle suelencate categorie alla quale lo specifico spazio scoperto è identificato appartenere. Qualora tali spazi scoperti o porzione degli stessi ricadano all'interno di un ambito a progettazione unitaria di cui all'appendice 1, le trasformazioni di cui all'art. 30 potranno essere realizzate solo nella porzione di spazio scoperto ricadente all'interno dell'ambito a progettazione unitaria. Negli spazi scoperti sono inoltre consentite, per le aziende agricole, le trasformazioni previste dai PMAA.

3. Relativamente ai cimiteri (A2d) è prescritto il mantenimento dell'assetto, con la conservazione:

- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, salve le eventuali limitate variazioni derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al presente e ai successivi commi,
- delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali dei manufatti edilizi.
4. Dei manufatti edilizi esistenti nei cimiteri che siano qualificati, nelle tavole contrassegnate con 1 e 2, di interesse storico, sono ammissibili soltanto il restauro e il risanamento conservativo. Degli altri manufatti edilizi esistenti nei cimiteri sono ammissibili anche la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione. In conformità alla disciplina dettata da piani attuativi, o da progetti unitari, è altresì ammissibile la nuova costruzione di manufatti edilizi strettamente funzionali alla essenziale utilizzazione dei cimiteri, quali sepolcri, cappelle funerarie, complessi di loculi, e simili, nonché di manufatti d'arredo e di servizio, quali panchine, fontane, gazebi, e simili.

Articolo 37. Zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1)[11]

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
- 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).

Eliminato: di pavimento

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

[11] 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)

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:

Eliminato: fondiario

- 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

Eliminato: fondiario

- 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,

Eliminato: lorda di pavimento

- 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 inedificati e i lotti inedificati 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 inedificati 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 inedificati, 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

Eliminato: fondiario

- 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;

Eliminato: insediativo

- 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.

Eliminato: insediativo

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:

Eliminato: fondiario

- 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

Eliminato: di pavimento

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.

Articolo 38. Zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1)

1. Degli edifici compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1), 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.

2. Gli interventi di ampliamento, nonché quelli di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connessi a quelli di ampliamento, devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) il rapporto di copertura non deve essere superiore al 50 per cento, ovvero, ove sia maggiore, a quello preesistente; nei casi di demolizione e ricostruzione il rapporto di permeabilità non deve essere inferiore al 25 per cento;

b) l'altezza massima non deve essere superiore a 10 metri, ovvero, ove sia maggiore, a quella dell'edificio preesistente, in ogni caso salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;

Eliminato: fondiario

Eliminato: tasso di impermeabilizzazione

Eliminato: superiore

Eliminato: 75

Eliminato: dell'edificio

c) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, 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
d) 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 quelle indicate, purché pari a quella preesistente;
e) 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.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, connesse o non connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, possono interessare due lotti contigui, comportandone l'accorpamento in un unico lotto, e la realizzazione di edifici diversi, per numero e disposizione, dagli edifici preesistenti sui lotti interessati, nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:
a) tra i lotti non si interpongano esistenti elementi di viabilità che non siano a esclusivo servizio dei lotti interessati;
b) sia garantito il rispetto delle disposizioni di cui al comma 2;
c) le trasformazioni siano unitariamente definite da un unico progetto edilizio al quale faccia riferimento un unico provvedimento abilitativo.
4. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:
- di superfici a parcheggio scoperte,
- di realizzazione di superfici pavimentate da adibire alla produzione o allo stoccaggio, compatibilmente con l'osservanza del prescritto rapporto di permeabilità non inferiore al 25 per cento;
- 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.
5. Degli spazi scoperti autonomi compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (zona D1) 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 6.

Eliminato: tasso di impermeabilizzazione

Eliminato: superiore

Eliminato: 75

Eliminato: di pavimento

6. Per lotti edificabili ricadenti nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1) si intendono gli spazi scoperti autonomi inedificati e i lotti inedificati 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 inedificati autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1);

b) i lotti inedificati, 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 al 50 per cento;

Eliminato: fondiario

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;

Eliminato: insediativo

- 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.

Eliminato: insediativo

7. Nei lotti edificabili ricadenti nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1) è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice di copertura: non superiore al 50 per cento;

Eliminato: fondiario

b) rapporto di permeabilità: non inferiore al 25 per cento;

Eliminato: tasso di impermeabilizzazione

Eliminato: superiore

Eliminato: 75

c) altezza massima: non superiore a 10 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;

d) 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;

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

f) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri.

8. Nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1) sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse con l'agricoltura, limitate a attività produttive agro-industriali;
- abitazioni ordinarie, nei limiti delle superfici utili lorde perciò impegnate alla data di adozione del presente regolamento urbanistico;

Eliminato: di pavimento

- manifatture, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; cantieristica minore; artigianato e industria di produzione di beni vari; artigianato di servizio; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di autoveicoli;
- commercio all'ingrosso, limitato a: esercizi commerciali all'ingrosso; centri commerciali all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a: medie strutture di vendita;
- attività di supporto al commercio al dettaglio, limitate a: magazzini; depositi a cielo aperto; esposizioni merceologiche;

- erogazioni dirette di servizi, limitate a: uffici aperti al pubblico; uffici privati; centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a: centri di ricerca;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a: sale di ritrovo e da gioco; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture sanitarie, limitate a: ambulatori e centri di primo soccorso;
- attrezzature tecnologiche.

Articolo 39. Zona ad assetto indefinito prevalentemente residenziale (B2)

1. I singoli nuclei della zona ad assetto indefinito prevalentemente residenziale (B2), individuati e perimetrati, nelle tavole contrassegnate con 1 e con 2 del presente regolamento urbanistico in conformità al piano strutturale, sono dal medesimo presente regolamento urbanistico alternativamente:
- identificati con ambiti a progettazione unitaria, per essi conseguentemente valendo quanto disposto dalla Appendice 1 delle presenti norme,
- compresi in ambiti a progettazione differita, per essi conseguentemente valendo quanto disposto dal Titolo VI.

Articolo 40. Zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2)

1. Degli edifici compresi nella zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2), 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, D
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.

2. Gli interventi di ampliamento, nonché quelli di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connessi a quelli di ampliamento, devono rispettare le seguenti disposizioni:
a) il rapporto di copertura non deve essere superiore al 50 per cento, ovvero, ove sia maggiore, a quello preesistente; nei casi di demolizione e ricostruzione il rapporto di permeabilità non deve essere inferiore al 25 per cento;
b) l'altezza massima non deve essere superiore a 10 metri, ovvero, ove sia maggiore, a quella dell'edificio preesistente, in ogni caso salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;
c) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, 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;

Eliminato: fondiario

Eliminato: tasso di impermeabilizzazione

Eliminato: superiore

Eliminato: 75

Eliminato: dell'edificio

d) 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 quelle indicate, purché pari a quella preesistente;
e) 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.
3. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nella zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:
- di superfici a parcheggio scoperte,
- di realizzazione di superfici pavimentate da adibire alla produzione o allo stoccaggio, compatibilmente con l'osservanza del prescritto rapporto di permeabilità non inferiore al 25 per cento;
- 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.
4. Degli spazi scoperti autonomi compresi nella zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2) 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 5.
5. Per lotti edificabili ricadenti nella zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2) si intendono gli spazi scoperti autonomi inedificati e i lotti inedificati 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 inedificati autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2);
b) i lotti inedificati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 1.000 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 al 50 per cento;
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:

Eliminato: tasso di impermeabilizzazione
Eliminato: superiore
Eliminato: 75
Eliminato: di pavimento
Eliminato: fondiario

- 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.

6. Nei lotti edificabili ricadenti nella zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2) è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice di copertura: non superiore al 50 per cento;

b) rapporto di permeabilità: non inferiore al 25 per cento;

c) altezza massima: non superiore a 10 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;

d) 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;

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

f) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri.

7. Di ognuno degli isolati appartenenti alla zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2) è ammissibile la trasformazione dell'assetto, pur mantenendone la conformazione a impianto modulare, mediante la modificazione della maglia insediativa, del disegno dei lotti, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti e volumi edificati, nonché degli edifici esistenti, ovvero di quote rilevanti degli stessi, mediante ristrutturazioni edilizie o demolizioni e ricostruzioni, connesse o non connesse ad ampliamenti, e mediante nuove edificazioni. Le suddette trasformazioni devono essere disciplinate da piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito almeno all'interezza dell'isolato interessato. I piani attuativi devono assumere e prescrivere i seguenti parametri:

a) indici di copertura: non superiori al 50 per cento;

b) rapporti di permeabilità: non inferiori al 25 per cento;

c) altezze massime dei manufatti edilizi: non superiori a 10 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;

d) distanza dei manufatti edilizi dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri.

In considerazione del fatto che tali piani attuativi riguardano trasformazioni concernenti modeste aree a livello locale, gli stessi sono esclusi sulla base dei criteri dell'art. 14 della legge regionale 01/2005 dalla valutazione integrata degli effetti ai sensi dell'art. 2 c. 3 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 4/R.

8. Nella zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2) sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse con l'agricoltura, limitate a attività produttive agro-industriali;
- manifatture, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; cantieristica minore; artigianato e industria di produzione di beni vari; artigianato di servizio; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di autoveicoli;
- commercio all'ingrosso, limitato a: esercizi commerciali all'ingrosso; centri commerciali all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita;

Eliminato: insediativo

Eliminato: insediativo

Eliminato: fondiario

Eliminato: tasso di impermeabilizzazione

Eliminato: superiore

Eliminato: 75

Eliminato: fondiari

Eliminato: tassi fondiari di impermeabilizzazione

Eliminato: superiori

Eliminato: 75

- attività di supporto al commercio al dettaglio, limitate a: magazzini; depositi a cielo aperto; esposizioni merceologiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a: uffici aperti al pubblico; uffici privati; centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a: centri di ricerca;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a: sale di ritrovo e da gioco; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture sanitarie, limitate a: ambulatori e centri di primo soccorso;
- attrezzature tecnologiche.

Articolo 41. Zona a impianto singolare prevalentemente produttiva (D3)

1. Degli edifici compresi nella zona a impianto singolare prevalentemente produttiva (D3), 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, D.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare le seguenti disposizioni:
a) 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;
b) 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;
c) 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.

3. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nella zona a impianto singolare prevalentemente produttiva (D3) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:
- di superfici a parcheggio scoperte,
- di superfici pavimentate da adibire alla produzione o allo stoccaggio, compatibilmente con l'osservanza del prescritto rapporto di permeabilità non inferiore al 25 per cento;

Eliminato: tasso di impermeabilizzazione

Eliminato: superiore

Eliminato: 75

- 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.

4. Degli spazi scoperti autonomi compresi nella zona a impianto singolare prevalentemente produttiva (D3) 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.

Eliminato: di pavimento

5. Nella zona a impianto singolare prevalentemente produttiva (D3) sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- attività connesse con l'agricoltura, limitate a attività produttive agro-industriali;
- manifatture, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; cantieristica minore; artigianato e industria di produzione di beni vari; artigianato di servizio; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di autoveicoli;
- commercio all'ingrosso, limitato a: esercizi commerciali all'ingrosso; centri commerciali all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita;
- attività di supporto al commercio al dettaglio, limitate a: magazzini; depositi a cielo aperto; esposizioni merceologiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a: uffici aperti al pubblico; uffici privati; centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a: centri di ricerca;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a: sale di ritrovo e da gioco; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture sanitarie, limitate a: ambulatori e centri di primo soccorso;
- attrezzature tecnologiche.

6. Negli edifici compresi nell'insediamento commerciale di S. Maria di Castagnolo sono ammissibili gli interventi di cui ai precedenti commi da 1 a 4 con mantenimento delle utilizzazioni legittimamente in atto.

7. Negli edifici di cui al precedente comma 6 sono altresì ammissibili i mutamenti di utilizzazione - rispetto a quelli legittimamente in atto - in altre utilizzazioni tra quelle elencate al precedente comma 5 nonché in centro commerciale al dettaglio solo subordinatamente alla presentazione di progetto unitario riferito a tutto il lotto. Tali mutamenti di utilizzazione potranno realizzarsi anche contestualmente alla realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 1 fermo restando, nel caso di realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, il rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 2 .

8. Negli edifici di cui al precedente comma 6 sono altresì ammissibili, previa presentazione di un progetto unitario riferito a tutto il lotto, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione da realizzarsi anche contestualmente ai mutamenti di utilizzazione ammessi dal precedente comma 7. Gli interventi di demolizione e ricostruzione non devono comportare un incremento del livello di rischio idraulico, della superficie coperta e del volume né modifiche alle urbanizzazioni esistenti.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:
a) l'altezza massima non deve essere superiore a 10 metri, ovvero, ove sia maggiore, a quella dell'edificio preesistente, fatte salve in ogni caso peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;
b) 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;
c) 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;
d) 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.
9. Negli edifici di cui al precedente comma 6 sono altresì ammissibili interventi di ampliamento e ristrutturazione urbanistica anche connessi a mutamenti di utilizzazione ammessi dal precedente comma 7 solo subordinatamente alla messa in sicurezza idraulica dell'area e alla presentazione di piano attuativo riferito a tutto il lotto.
Gli interventi di cui al presente comma - in continuità con quanto espresso nell' accordo quadro tra il comune di Lastra a Signa e l'Unicoop Firenze, approvato con deliberazione C.C. n. 61 del 02/10/2000 e siglato in data 20/09/2001 - potranno comportare un incremento della superficie coperta fino a 4.500 mq e della superficie utile lorda fino a 9.000 mq.
Gli interventi di cui al presente comma devono rispettare le seguenti disposizioni:
a) rapporto di permeabilità: non inferiore al 25 per cento;
b) altezza massima: non superiore a 10 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;
c) 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;
d) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate) : non deve essere inferiore a 10 metri;
e) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri.
10. Gli interventi di cui ai precedenti commi 7, 8 e 9 dovranno essere subordinati alla stipula di una convenzione che preveda:
- la cessione gratuita al Comune in proprietà di locali per una superficie pari a 1.500 mq di superficie utile lorda aggiuntivi a quelli già attualmente in uso al Comune
- la fruibilità pubblica anche fuori dall'orario di apertura dell'attività a cui sono collegati di parcheggi da destinare all'attività pubblica di cui al punto precedente

Eliminato: dell'edificio

Eliminato: di pavimento

Eliminato: tasso di impermeabilizzazione

Eliminato: superiore

Eliminato: 75

Eliminato: di pavimento

- il mantenimento di 15.000 mq di superficie territoriale a grandi strutture di vendita.

Articolo 42. Zona a impianto singolare per attrezzature (F)

1. Di ciascuna delle zone a impianto singolare per attrezzature (F) è prevista la complessiva sistemazione a fini di produzione ed erogazione di servizi, pubblici o privati, ma comunque di interesse generale, e di rilevanza urbana e territoriale.
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi, o da progetti unitari, oppure, ove i soggetti attuatori siano istituzioni pubbliche, da progetti di opere pubbliche, ognuno dei quali deve in ogni caso essere riferito all'interezza di una delle zone a impianto singolare per attrezzature (F). Qualora alla specifica zona a impianto singolare per attrezzature (F) corrisponda una delle schede che compongono l'Appendice 1 delle presenti norme, il piano attuativo, o il progetto unitario, o il progetto di opera pubblica, deve rispettare le direttive dettate dalla medesima scheda.
3. Antecedentemente all'entrata in vigore dei piani attuativi, o dei progetti unitari, o dei progetti di opere pubbliche, sono ammissibili:
- la manutenzione straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- le trasformazioni volte a realizzare, o a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.

Articolo 43. Corsi d'acqua in ambiente urbano

1. Lateralmente ai corsi d'acqua in ambiente urbano sono stabilite fasce di rispetto pari a 10 metri dai cigli dei medesimi corsi d'acqua.
2. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 1 sono vietati:
a) la nuova costruzione di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non afferente alla gestione delle dinamiche idrauliche, essendo disposto che gli ampliamenti dei manufatti edilizi esistenti eventualmente ammissibili ai sensi delle presenti norme non devono comportare avanzamento dei fronti verso i corsi d'acqua;
b) il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;
c) i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
3. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 1 è ammessa l'ordinaria coltivazione del suolo, essendo promosso e incentivato il ricorso alle tecniche di produzione biologica e integrata, ed è favorita la rinaturalizzazione, mediante la conservazione e la promozione del formarsi della vegetazione ripariale erbacea e arbustiva, in entrambi i casi compatibilmente con le disposizioni di cui ai commi 4, 5 e 6.
4. Al fine di garantire l'officiosità dei corsi d'acqua, sono stabilite fasce di protezione che si estendono:
a) per i corsi d'acqua incassati, dal ciglio degli stessi, per tre metri ove l'ampiezza del fondo dei corsi d'acqua sia pari o inferiore a metri 0,50, e per quattro metri ove l'ampiezza del fondo dei corsi d'acqua sia superiore a metri 0,50;
b) per i corsi d'acqua arginati, dal piede delle scarpate esterne degli argini, ovvero da ciglio del controfosso, per quattro metri.

5. Le fasce di protezione di cui al comma 4 sono riservate al deposito delle erbe derivanti dai diserbamenti, al deposito del materiale di spurgo e al transito dei mezzi meccanici impiegati nell'attività di regolazione del regime idraulico e del personale a essa addetto.
6. E' in ogni caso vietata qualsiasi attività:
- che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza, la convenienza all'uso, degli argini dei corsi d'acqua minori e dei loro accessori;
- che possa produrre ingombro totale o parziale dei corsi d'acqua, od ostacolare in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.
7. E' in particolare vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei corsi d'acqua. Per i tratti tombati è sempre ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto.

Titolo III. Disposizioni relative a specifici elementi di interesse storico

Articolo 44. Immobili di interesse storico
siti all'esterno delle zone storiche urbane

1. Gli immobili di interesse storico siti all'esterno delle zone storiche urbane sono puntualmente individuati, nelle tavole contrassegnate con 3, quali immobili di interesse storico, e sono assegnati dalle medesime tavole, in base alle loro rilevate caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, e al grado di significatività e di permanenza delle stesse, a una delle categorie per le quali sono dettate le specifiche discipline dalla Appendice 2 delle presenti norme.
2. Di ognuna delle unità edilizie di cui al comma 1 sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche, e sono compatibili solamente le utilizzazioni, disciplinate dalla scheda, componente la predetta Appendice 2 delle presenti norme, corrispondente alla categoria alla quale l'unità edilizia è assegnata.
3. Per tutti gli edifici di interesse storico ricadenti nel sistema insediativo, ad esclusione di quelli ricadenti nelle zone agricole e nelle zone A2, è consentita la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali nei limiti di 1 mq ogni 10 mc con altezza interna netta di m. 2,20 e collocati nel sottosuolo dell'area di sedime dell'edificio o della sua area di pertinenza.

Eliminato: massima

Articolo 45. Elementi puntuali di interesse storico
siti all'esterno delle zone storiche urbane

1. E' prescritta la conservazione integrale, e il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, forni, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, siti all'esterno delle zone storiche urbane, sia individuati, nelle tavole contrassegnate con 1, quali elementi puntuali di interesse storico, sia comunque esistenti pur se non identificati dal presente regolamento urbanistico.
2. Dei manufatti e dei reperti di cui al comma 1 sono ammissibili, e possono essere prescritti:
a) la manutenzione;
b) il ripristino con le tecniche del restauro;
c) la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
d) la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali.

Articolo 46. Opere murarie di interesse storico
site all'esterno delle zone storiche urbane

1. Delle opere murarie di interesse storico indicate dalle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, e comunque esistenti nel territorio e individuati da programmi di miglioramento agricolo-ambientale, o da piani attuativi, o da ogni altro strumento di progettazione unitaria, sono ammissibili e prescritti la manutenzione, il restauro, il ripristino, mantenendo o riproponendo le

medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.

Articolo 47. Strade storiche

1. Delle strade storiche, indicate dalle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, è prescritto il mantenimento nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, negli aspetti costruttivi e formali sia delle strade che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latistanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili.

Titolo IV. Disposizioni relative alle infrastrutture per la mobilità

Articolo 48. Viabilità esistente

1. Degli elementi di viabilità esistente, identificati come tali nelle tavole contrassegnate con 1, devono essere mantenuti il tracciato nonché le caratteristiche funzionali, e conseguentemente fisiche, tipiche dalla categoria alla quale essi sono stati indicati appartenere dalla tavola contrassegnata con 5.
2. Gli elementi di viabilità di cui al comma 1 possono essere soggetti, oltre che a interventi manutentivi, a interventi di adeguamento e di ristrutturazione anche secondo gli schemi di cui alla Fig. 4.2 della Relazione.
3. Ogni trasformazione, fisica o funzionale, riguardante le strade vicinali extraurbane è subordinata alla preventiva acquisizione di parere preventivo dell'atto di assenso, ai sensi della lettera d) del comma 4 dell'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.

Articolo 49. Viabilità da realizzare o in corso di realizzazione [12]

1. Degli elementi di viabilità da realizzare o in corso di realizzazione, identificati come tali nelle tavole contrassegnate con 1, devono essere realizzati o completati secondo il tracciato nonché le caratteristiche funzionali, e conseguentemente fisiche, tipiche dalla categoria alla quale essi sono stati indicati appartenere dalla tavola contrassegnata con 5. Le aree interessate dalla realizzazione di tali opere sono assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio.
2. Le tavole del Regolamento Urbanistico identificano, con apposita indicazione grafica, il tracciato ed il corridoio infrastrutturale della viabilità di interesse sovracomunale in corso di realizzazione denominata "Bretella Lastra a Signa-Prato". L'indicazione del tracciato contenuta nelle tavole del R.U. è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal progetto dell'opera così come approvato dalla competente autorità. Il progetto potrà pertanto interessare le aree ricomprese nel corridoio infrastrutturale senza necessità di variante al R.U.. Pertanto tali aree sono assoggettate a vincolo preordinato all'espropriazione.
3. Nella definizione progettuale dell'elemento di viabilità da realizzare indicato come "variante alla strada statale 67" devono essere inoltre rispettate le direttive di cui alla relativa scheda contenuta nell'Appendice 1.
4. Sulle aree e sugli edifici inseriti nell'ambito a progettazione unitaria della nuova strada tangenziale, sono consentiti - nel rispetto comunque delle indicazioni dell'apposita scheda-progetto "nuova strada tangenziale" - tutti gli interventi previsti nella zona in cui è inserito l'immobile sempre che non si tratti di edifici classificati nell'appendice 2 per i quali sono consentiti gli interventi previsti dalla scheda di riferimento dell'appendice 2.

---

[12] Articolo modificato con variante n. 1, 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)

PARTE III. DESTINAZIONI D'USO VINCOLANTI

Articolo 50. Parco fluviale

1. Per parco fluviale, individuato e perimetrato dalle tavole contrassegnate con 1, si intende un'attrezzatura per la fruizione collettiva, di rilevanza sovracomunale, connessa in continuità fisico-funzionale con omologhe attrezzature site, nei comuni confinanti con il Comune di Lastra a Signa, nelle fasce laterali del Fiume Arno.
2. L'assetto del parco fluviale è definito da uno strumento di progettazione unitaria, afferente l'intero suo ambito rientrante nella circoscrizione amministrativa del Comune di Lastra a Signa, nel rispetto di ogni disposizione delle presenti norme afferente ai sottosistemi e agli elementi territoriali, identificati dalle tavole contrassegnate con 1 come ricadenti in tale ambito, nonché con l'osservanza delle disposizioni precettive e inderogabili dettate dalla relativa scheda che concorre a comporre l'Appendice 1, le quali disposizioni prevalgono sulle prime in tutti i casi di espresso contrasto.
3. La sistemazione del parco fluviale può essere eseguita anche per fasi, ovvero per stralci funzionali, ciascuno dei quali può essere abilitato da uno specifico provvedimento, facente riferimento allo strumento di progettazione unitaria di cui al comma 2.
4. Nelle more della predisposizione di uno strumento di progettazione unitaria per la definizione dell'assetto del parco, sono consentiti, purchè compatibili con le indicazioni della apposita scheda-progetto del parco fluviale che concorre a comporre l'appendice 1, i seguenti interventi :
a) interventi derivanti da progetti comunali o sovracomunali di natura pubblica;
b) interventi riferiti ad ambiti a progettazione unitaria disciplinati dall'appendice 1
c) interventi previsti dalle singole zone ricomprese nel parco sempre che non si tratti di edifici classificati nell'appendice 2 per i quali sono consentiti gli interventi previsti dalla scheda di riferimento.

Articolo 51. Aree di rispetto paesaggistico

1. Delle aree di rispetto paesaggistico, individuate e perimetrate dalle tavole contrassegnate con 1 e con 2, è prescritta la sistemazione a verde sia a fini di salvaguardia di coni visuali, che di creazione di pause nel tessuto insediativo edificato a fini di salvaguardia del ritmo complessivo del paesaggio urbano, che di schermo percettivo tra le frange urbane e il territorio rurale e aperto circostante.
2. Le aree di rispetto paesaggistico 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.
3. Le eventuali recinzioni delle aree di rispetto paesaggistico 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.
4. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambi di destinazione o frazionamenti salvo che non si tratti di edifici ricompresi nell'appendice 2 per i quali valgono le previsioni contenute nelle apposite schede.

Articolo 52. Area da destinare alla protezione civile

1. L'area da destinare alla protezione civile, individuata e perimetrata dalle tavole contrassegnate con 1 e con 2, deve essere mantenuta disponibile, e sistemata preventivamente in conformità alle relative disposizioni aventi forza di legge, o comunque valenza sovraccomunale, allo scopo di potere fornire rifugio, e temporaneo alloggiamento, a quote di popolazione costrette ad abbandonare le proprie abitazioni da eventi calamitosi di origine sismica, geologica, idraulica, meteorologica. I terreni ricadenti in tali aree sono assoggettati a vincolo preordinato all'esproprio trattandosi di opere di interesse generale.

Articolo 53. Isole ecologiche

1. Per isole ecologiche, individuate e perimetrate dalle tavole contrassegnate con 1 e con 2, si intendono gli spazi adatti a ospitare insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, sistemati in conformità alle relative disposizioni aventi forza di legge, o comunque valenza sovraccomunale. I terreni ricadenti in tali aree sono assoggettati a vincolo preordinato all'esproprio trattandosi di opere di interesse generale.

Articolo 54. Tiro a segno

1. Il tiro a segno nazionale, individuato e perimetrato dalle tavole contrassegnate con 1, costituisce un impianto scoperto per una peculiare pratica sportiva. Sono consentiti, anche previa espropriazione delle aree interessate, gli interventi ammissibili a norma delle disposizioni che regolano il sottosistema interessato.

Articolo 55. Distributori di carburante

1. Le aree definite, nelle tavole contrassegnate con 1 e con 2, quali distributori di carburante esistenti confermati, sono destinate al mantenimento e all'adeguamento delle strutture destinate alla distribuzione di carburanti e lubrificanti agli automezzi, nonché, eventualmente, delle attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, e di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma. In tali aree sono ammissibili gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione,

ampliamento, nuova costruzione, delle strutture e attrezzature suindicate, nel rispetto di un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,05 mq/mq.

2. La realizzazione, ristrutturazione e ampliamento di distributori di carburante, anche a seguito di rilocalizzazione di quelli esistenti e non confermati, comprensivi di tutte le strutture e le attrezzature di cui al comma 1, è ammissibile in aree esterne al perimetro delle zone storiche A1, non inferiori a 500 metri quadrati e non superiori a 4.500 metri quadrati, con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,05 mq/mq, interessando le strade, le pertinenze di servizio delle strade e le fasce di rispetto delle strade.

Eliminato: nuovi

Eliminato: , con riferimento esclusivo ai seguenti tre elementi di viabilità:¶
a) la strada di grande comunicazione Firenze – Pisa – Livorno;¶
b) la variante alla strada statale 67;¶
c) la variante alla strada provinciale 12

3. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal precedente comma 2 e comunque nel rispetto della normativa di settore vigente che assume carattere prevalente rispetto alla normativa della zona in cui gli impianti vanno a ricadere.

4. Quando i distributori di carburante vengono dismessi, rendendo il relativo lotto urbanistico di riferimento inedificato, la normativa della zona in cui gli impianti ricadono assume carattere prevalente rispetto alla normativa di settore di cui al presente articolo.

Articolo 56. Standard

1. La destinazione vincolante a standard, attribuita dal presente regolamento urbanistico a immobili determinati, è riferita ai seguenti raggruppamenti di utilizzazioni:

Attrezzature di interesse comune:
- strutture religiose;
- strutture culturali, relative a: centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, relative a: teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; impianti per attività espositive e ricreative temporanee;
- strutture sanitarie e assistenziali, relative a: poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso; residenze sanitarie assistite, cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali;
- abitazioni specialistiche, rivolte a soggetti bisognosi di assistenza;
- abitazioni collettive, relative a: collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri; caserme (carabinieri; polizia; vigili del fuoco; guardie di finanza);
- attività direzionali pubbliche;
- erogazioni dirette di servizi pubblici, relative a: uffici aperti al pubblico;
- attrezzature cimiteriali;
- attrezzature tecnologiche (captazione, adduzione e distribuzione d'acqua; depurazione e smaltimento dei reflui; stoccaggio e trattamento dei rifiuti solidi; impianti per la distribuzione dell'energia; attrezzature per la protezione civile, e simili);

Istruzione:
- asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;

Verde pubblico;

Verde sportivo:
- impianti scoperti per la pratica sportiva;
- impianti coperti per la pratica sportiva;

Parcheggi.

2. Le destinazioni vincolanti a standard di cui al comma 1 sono attribuite agli immobili interessati sia dalle tavole contrassegnate con 1, sia dalle tavole contrassegnate con 2, distinguendo altresì i diversi raggruppamenti di utilizzazioni riportati al comma 1.
3. Degli immobili a cui sono attribuite destinazioni vincolanti a standard sono ammissibili tutte le trasformazioni disciplinate dal presente regolamento urbanistico relativamente al subsistema, e alla zona, o all'elemento territoriale, entro i quali sono ricompresi gli immobili interessati.
In particolare per le strutture religiose, date le esigenze peculiari delle medesime in relazione alla loro tipologia specialistica, qualora in forza delle norme proprie della zona di riferimento l'altezza massima dell'edificio sia espressa con riferimento al numero dei piani, la stessa può essere determinata alternativamente in metri lineari dati dal prodotto dei numero dei piani ammessi per l'altezza di interpiano convenzionalmente stabilita pari a ml 3,20; per il solo corpo campanile è ammessa un'altezza maggiore comunque entro un valore massimo di 15 ml.
Per le attrezzature di interesse comune sono comunque ammissibili incrementi una tantum di volume e superficie coperta fino al 20% del volume e della superficie coperta legittimamente esistenti alla data di adozione del presente regolamento urbanistico da realizzarsi nel rispetto delle previsioni del D.M. 16/04/1968 n. 1444 in materia di distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e di ogni altra norma regolamentare, in funzione delle esigenze proprie delle rispettive destinazioni. Qualora detti incrementi riguardino immobili di interesse storico gli stessi devono essere fisicamente separati dall'edificio di interesse storico o collegati ad esso per mezzo di elementi differenziati per forme e materiali ed in ogni caso devono portare ad un organismo edilizio individualmente riconoscibile e rispettoso delle caratteristiche architettoniche, formali e stilistiche dell'edificio storico di riferimento. Ai fini dell'incremento dovrà essere presentato un progetto unitario (ovvero per gli immobili di proprietà pubblica un progetto di opera pubblica) riferito sia all'edificio di interesse storico che alla parte in ampliamento e che dia idonea dimostrazione di quanto sopra.
Qualora le attrezzature collettive ricadano in zone nelle quali i suddetti incrementi sono realizzabili in forza dei parametri urbanistici e edilizi propri della zona di riferimento, gli incrementi di cui al precedente capoverso dovranno essere realizzati esclusivamente utilizzando i detti parametri di zona. Per i verdi pubblici e i verdi sportivi è comunque ammissibile la realizzazione di chioschi fino a 25 mq di superficie utile lorda nel rispetto di ogni altra norma regolamentare e del regolamento per il commercio sulle aree pubbliche. Per le zone destinate a parcheggio è comunque ammissibile la realizzazione, nel rispetto di ogni altra norma regolamentare, di autorimesse interrate.

Eliminato: di pavimento

Eliminato: completamente

Eliminato: , intendendosi per interrate - ai soli fini dell'applicazione della presente norma - le autorimesse in cui il perimetro dell'intradosso del soffitto si trovi per almeno tre lati ad una quota pari o inferiore a quella del terreno circostante ante operam

4. In ogni caso la specifica destinazione d'uso degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1 è determinata con deliberazione del Consiglio comunale, assicurando un sostanziale rispetto delle quantità di dotazioni stabilite dalle vigenti disposizioni per i diversi raggruppamenti di utilizzazioni.
5. La specifica destinazione d'uso degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1, appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato, di enti parastatali, di enti pubblici economici di interesse statale, ovvero della Regione o di enti o di aziende dipendenti dalla Regione, ovvero della Provincia o di enti o di aziende dipendenti dalla Provincia, e che abbiano una utilizzazione in atto rientrante fra quelle elencate al comma 1, può essere determinata o variata, ai sensi del comma 4, definendosi una

destinazione specifica diversa dall'utilizzazione in atto, solamente previa intesa con il soggetto proprietario.
6. Gli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1, ove non siano già appartenenti al demanio o al patrimonio dei soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, possono essere da questi acquisiti – anche previa espropriazione- in proprietà, e in ogni caso dai medesimi utilizzate e gestite direttamente, previa eventuale effettuazione, a loro esclusiva cura, delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, salve le eccezioni di cui ai successivi commi del presente articolo.
7. Gli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1 possono essere, dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, a seguito di loro assunta determinazione, temporaneamente acquisite, anziché in proprietà, in locazione, o altrimenti in uso.
8. I soggetti pubblici istituzionalmente competenti alle utilizzazioni degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1, dei quali sia stata determinata una specifica destinazione a una delle utilizzazioni di cui al comma 10, dopo averle acquisite in proprietà o, comunque, in uso, possono affidarne l'utilizzazione e la gestione, nonché l'eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, ad altri soggetti, pubblici o privati, previa stipula di idonee convenzioni, nelle quali siano definite:
a) la durata della concessione di utilizzazione e gestione;
b) l'eventuale corrispettivo della concessione;
c) i modi, le forme e i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;
d) i modi e i limiti della fruizione da parte dei terzi dell'unità di spazio concessa, secondo le finalità d'ordine collettivo connaturate alla specifica destinazione d'uso;
e) i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dal concessionario, per la fruizione da parte di terzi, riferiti ai costi documentati di utilizzazione e gestione, e a ogni altro onere posto a carico del concessionario medesimo;
f) gli obblighi reciproci del concedente e del concessionario, e gli oneri assunti dall'uno e dall'altro;
g) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.
9. Fino a quando il Comune non proceda all'acquisizione degli immobili destinati a una delle utilizzazioni di cui al comma 10, i medesimi immobili possono essere utilizzati e gestiti, in conformità alla destinazione attribuita, previa eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, dai soggetti proprietari, o da altri soggetti che ne abbiano comunque la disponibilità, previa stipula di idonee convenzioni aventi i contenuti minimi delle convenzioni di cui al comma 8, nelle quali devono comunque intervenire, in qualità di contraenti con il Comune, i soggetti proprietari.
10. Le utilizzazioni per le quali trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 8 e 9 sono le seguenti:
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive (relativamente a collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri);
- strutture culturali;
- strutture associative;
- strutture ricreative (relativamente a: teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; impianti per attività espositive e ricreative temporanee; parchi urbani;)
- verde sportivo (relativamente a impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva);

- strutture sanitarie e assistenziali;
- attrezzature tecnologiche (escluse le attrezzature per la protezione civile);
- parcheggi.

11. Sia nei casi in cui trovino applicazione le disposizioni di cui ai commi 8 e 9, sia negli altri casi, il Comune può decidere che una quota delle superfici destinate a parcheggi, purché venga garantita la dotazione per parcheggi pubblici e d'uso pubblico stabilita dalle vigenti disposizioni, sia adibita a parcheggi di pertinenza, cioè a uso riservato degli abitanti e degli utenti degli edifici o delle unità immobiliari delle contigue aree urbane.

PARTE IV. ATTUAZIONE

Titolo V. Ambiti a progettazione unitaria

Articolo 57. La disciplina degli ambiti

1. Le trasformazioni ammissibili negli ambiti a progettazione unitaria sono disciplinate da piani attuativi, o da progetti unitari, o da progetti di opere pubbliche o da PMAA, secondo le determinazioni delle schede che compongono la Appendice 1 delle presenti norme, ognuna delle quali corrisponde a uno dei predetti ambiti a progettazione unitaria.
2. Delle schede che compongono la Appendice 1 delle presenti norme sono precettive e inderogabili le disposizioni di cui ai punti 2, 3 e 4 del "Quadro A", ad eccezione della Soluzione 2 contenuta nella scheda n° 52, della quale è precettivo e inderogabile anche il "Quadro B". Dalle rimanenti indicazioni delle medesime schede gli strumenti di progettazione unitaria possono motivatamente scostarsi, dandone notizia e ragione nelle proprie relazioni illustrative.
3. Gli strumenti di progettazione unitaria sono tenuti ad assumere integralmente le disposizioni direttamente dettate dal presente regolamento urbanistico relativamente agli immobili di interesse storico ricadenti negli ambiti interessati, e ove opportuno a specificarle, nella piena osservanza delle stesse, anche qualora ciò non sia espressamente disposto dalle direttive per la definizione dello strumento di progettazione unitaria dettate dalle schede che compongono la Appendice 1 delle presenti norme. Le predette disposizioni direttamente dettate dal presente regolamento urbanistico relativamente agli immobili di interesse storico, ove si possano intendere in contrasto con le direttive per la definizione dello strumento di progettazione unitaria, prevalgono in ogni caso su queste ultime.
3 bis. E' tuttavia consentito, al fine di realizzare gli interventi previsti negli ambiti a progettazione unitaria disciplinati dall'appendice 1, che risultino in contrasto con le previsioni dettate dall'appendice 2, dimostrare, ai sensi dell'art. 66 commi 1 e 3, in sede di presentazione del progetto unitario o del piano attuativo, che l'immobile è privo delle caratteristiche per essere ricompreso tra gli immobili di cui all'appendice 2 ovvero che lo stesso appartiene ad altra categoria che consente la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito a progettazione unitaria di riferimento. In tal caso le determinazioni di cui all'art. 66 verranno assunte con la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto unitario o con la deliberazione di adozione del piano attuativo.
4. In sede di definizione degli strumenti di progettazione unitaria, qualora il segno grafico che, nelle tavole contrassegnate con 1 e/o con 2 del presente regolamento urbanistico, perimetra gli ambiti a progettazione unitaria, cada in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi di suddivisione.

5. Gli strumenti di progettazione unitaria stabiliscono, con riferimento alle articolazioni del territorio di cui al Titolo I, ovvero al Titolo II, la classificazione degli ambiti interessati a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni disciplinate dai medesimi strumenti di progettazione unitaria.
6. Gli strumenti di progettazione unitaria definiscono tra l'altro i tempi e le fasi delle trasformazioni da essi stessi previste e disciplinate, ed eventualmente l'articolazione dell'ambito interessato in comparti, o unità minime di intervento, dettando per queste ultime ogni necessaria od opportuna disposizione.
7. Gli strumenti di progettazione unitaria garantiscono la massima perequazione tra gli eventuali diversi proprietari degli immobili compresi negli ambiti ai quali si riferiscono. La partecipazione ai benefici e ai gravami conferiti ai predetti immobili dagli strumenti di attuazione è definita in misura proporzionale alle superfici appartenenti ai diversi proprietari.
8. Il Comune di Lastra a Signa può, con motivata deliberazione consiliare, decidere la formazione di un unico strumento di progettazione unitaria relativo a due o più ambiti.
9. Negli ambiti a progettazione unitaria senza rilevanza paesistica degli aperti, contrassegnati con la sigla "Tu" (trasformazione urbanistica) che prevedono nel quadro A al punto 2.2 - Categoria di intervento sugli edifici la ristrutturazione urbanistica e/o la demolizione e ricostruzione, il volume massimo può essere determinato, in alternativa a quello indicato al punto 3.6 - Massimo volume della scheda A - dal prodotto tra l'altezza di interpiano convenzionale pari a metri 3,20 e la superficie di pavimento legittimamente esistente che dovrà essere opportunamente dimostrata e rappresentata nelle planimetrie dei manufatti edilizi di cui all'art. 62 c. 1 lett. A) a5, che il comune si riserva di verificare.

Articolo 58. Disposizioni transitorie

1. Antecedentemente all'entrata in vigore degli strumenti di progettazione unitaria sono ammissibili:
- le trasformazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- le trasformazioni volte a realizzare, o a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.

Titolo VI. Ambiti a progettazione differita

Articolo 59. Trasformazioni differite

1. Relativamente agli ambiti a progettazione differita le nuove urbanizzazioni ed edificazioni, le ristrutturazioni urbanistiche operate attraverso la demolizione e ricostruzione, totale o parziale, degli edifici esistenti, le risistemazioni delle dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, compatibili con le previsioni del piano strutturale nei limiti quantitativi, da quest'ultimo stabiliti,

dell'offerta di spazi per le diverse funzioni considerate, non rivestono carattere prioritario, perché di minore rilevanza strategica, o perché subordinate all'intervenire di condizioni presentemente incerte, e comunque realizzabili in tempi non brevi. La disciplina delle suddette trasformazioni è pertanto demandata a future varianti integrative del presente regolamento urbanistico.

Articolo 60. Disposizioni transitorie

1. In vigenza del presente regolamento urbanistico, negli ambiti a progettazione differita sono ammissibili:
- l'esercizio delle attività selvicolturali e di pascolo;
- l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo;
- le trasformazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- il restauro e il risanamento conservativo di eventualmente esistenti edifici e altri manufatti edilizi di interesse culturale;
- le trasformazioni volte a realizzare, o a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B questi ultimi solo ove si tratti di realizzare interventi derivanti da prescrizioni degli enti competenti per ragioni di adeguamento igienico sanitario o di sicurezza ecc., precisandosi che entrambi gli interventi sono consentiti purché non comportino modifica di destinazione d'uso, e purché non interessino unità edilizie appartenenti ad una delle categorie dell'appendice 2.

Titolo VII. Gli strumenti di attuazione

Capo I. I piani attuativi

Articolo 61. Efficacie e procedimenti

1. I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio formati in attuazione del regolamento urbanistico o dei piani complessi d'intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi seguenti:

a) dei piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942, n.1150;
b) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
c) dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n.865;
d) dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di iniziativa sia pubblica che privata, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n.457;
e) dei piani di lottizzazione, di iniziativa privata, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n.1150;
f) dei programmi di recupero urbano, di iniziativa sia pubblica che privata, di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n.493;
g) degli altri strumenti di pianificazione esecutiva, comunque denominati, di iniziativa sia pubblica che privata, previsti dalle vigenti leggi.
3. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti a espropriazione ai sensi delle leggi stesse.
4. I piani attuativi di iniziativa privata possono essere proposti alla Giunta comunale, essendo stati redatti, a loro cura e a loro spese, dai proprietari degli immobili compresi nei perimetri degli ambiti disciplinati dai medesimi piani attuativi, o altri aventi titolo sui medesimi immobili, singolarmente o riuniti in consorzio, comunque rappresentanti almeno la maggioranza assoluta del valore, in base all'imponibile catastale, dei predetti immobili, ovvero almeno la maggioranza assoluta del valore, in base all'imponibile catastale, degli immobili relativamente ai quali si prevedano, nei medesimi piani attuativi, trasformazioni di demolizione, con o senza ricostruzione, o di nuova edificazione. In ogni caso i soggetti proponenti devono comprovare di avere interpellato, sul merito delle proposte progettuali dei piani attuativi, tutti i restanti proprietari degli immobili compresi nei perimetri degli ambiti disciplinati dai piani attuativi, o altri aventi titolo sui medesimi immobili, e di avere dato loro un congruo periodo di tempo, comunque non inferiore a 90 giorni, per aderire al consorzio, ed eventualmente avanzare proposte diverse.
5. La Giunta comunale introduce nei progetti dei piani attuativi proposti a norma del comma 4 ogni modificazione ritenuta necessaria od opportuna, in particolare ai fini di una piena rispondenza alle disposizioni del regolamento urbanistico o dei piani complessi d'intervento, e li sottopone all’esame del Consiglio comunale.

Articolo 62. Elaborati costitutivi

1. I piani attuativi, di iniziativa sia pubblica che privata, sono costituiti almeno da:
A) una relazione sullo stato di fatto dell'ambito considerato, contenente: la descrizione delle sue più rilevanti caratteristiche fisiche; ove siano presenti insediamenti l'analisi storica, morfologica e tipologica degli stessi, nel loro insieme e nei loro singoli elementi; la descrizione analitica del sistema del verde; la valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi, inedificati ed edificati, esistenti; l'individuazione degli usi in atto di tali spazi; tale relazione è corredata da:
a1 - una tavola recante, su base catastale, l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici;
a2 - l'elenco catastale delle proprietà;
a3 - tavole in scala 1:200, recanti la descrizione dello stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona interessata, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, e con l'indicazione:

- delle sistemazioni a verde, con la specificazione delle essenze vegetali;
- delle eventuali pavimentazioni di spazi scoperti;
- della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche;
- degli esistenti manufatti edilizi di qualsiasi genere;
- degli elettrodotti, dei metanodotti, degli acquedotti, delle fognature e degli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, e di ogni eventuale altro impianto tecnologico, puntuale e a rete, pubblico e d'uso comune, nonché delle relative servitù;
- degli altri eventuali vincoli, e degli immobili eventualmente sottoposti a speciali prescrizioni in base a vigenti leggi nazionali o regionali;

a4 - i profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti, in scala non inferiore a 1:200;
a5 - planimetrie, in scala 1:200, relative ai diversi piani per i manufatti edilizi di più piani, con l'indicazione di tutte le utilizzazioni in atto;
a6 - la documentazione storica, cartografica e iconografica, delle dinamiche di formazione e trasformazione, urbana ed edilizia, dell'ambito considerato;
a7 - la documentazione fotografica dell'ambito considerato, con l'indicazione dei diversi coni visuali;
a8 - la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno;
B) una relazione illustrativa del progetto, la quale dia conto degli orientamenti e degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, delinei i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, e sia corredata da:
b1 - nei casi di piani di iniziativa pubblica, l'indicazione delle proprietà soggette ad acquisizione pubblica o a vincoli per funzioni pubbliche o d'interesse collettivo, nonché la previsione di massima della spesa occorrente per la predetta acquisizione pubblica;
b2 - in tutti i casi, la relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione degli impianti tecnici indicati nelle tavole di cui alla lettera c1; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica parimenti indicato nelle tavole di cui alla lettera c1;
C) gli elaborati grafici di progetto, consistenti in:
c1- planimetrie in scala 1:200, recanti l'indicazione:
- delle sistemazioni a verde (pubblico, condominiale, pertinenziale) di progetto, con l'indicazione delle essenze consentite o prescritte;
- della rete viaria e delle eventuali piazze di progetto, con la specificazione dei principali dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;
- delle sistemazioni a parcheggio pubblico;
- degli eventuali spazi per altri servizi pubblici e a uso collettivo;
- delle pavimentazioni di progetto degli spazi scoperti;
- del progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'ubicazione delle necessarie cabine;
- degli impianti tecnici, quali la rete di adduzione dell'acqua, le rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, la rete fognante e gli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, pubblici e d'uso comune, e d'ogni altra necessaria infrastruttura, nonché delle relative servitù;
- degli eventuali servizi centralizzati e delle eventuali realizzazioni entroterra;
- dei perimetri degli eventuali comparti, o unità minime d'intervento, debitamente numerate;

- degli interventi prescritti o consentiti sui manufatti edilizi da conservare, o sulle loro parti;
- dei manufatti edilizi da demolire senza ricostruzione, nonché delle sistemazioni degli spazi scoperti risultanti dalle demolizioni;
- del sedime, ovvero del perimetro della massima superficie coperta, dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, nonché di ogni necessario relativo indice urbanistico ed edilizio;
- delle destinazioni d'uso, ovvero delle utilizzazioni consentite, degli immobili, specificate per ciascun piano nei manufatti edilizi di più piani, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso per attività pubbliche e collettive;

c2 - profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi da conservare, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione degli interventi prescritti o consentiti su di essi, o sulle loro parti;
c3 - sezioni e profili in scala 1:200 dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, recanti l'indicazione dei tipi edilizi;
D) le norme tecniche di attuazione;
E) lo schema della convenzione da stipularsi tra il Comune e i proprietari degli immobili interessati dalla disciplina dettata dal piano, o gli altri aventi titolo su di essi, ai fini della realizzazione delle trasformazioni previste dal medesimo piano e della regolamentazione dei rapporti tra il Comune e i soggetti interessati all'attuazione del piano, ovvero tra tali ultimi soggetti, e degli obblighi posti a carico del primo e dei secondi, a norma delle vigenti leggi.
2. Lo schema della convenzione, di cui alla lettera E) del comma 1, provvede, in particolare, a porre a carico dell'insieme dei soggetti interessati all'attuazione del piano, ovvero soltanto dei soggetti interessati all'attuazione delle trasformazioni di demolizione, con o senza ricostruzione, o di nuova edificazione, previste dal piano medesimo, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cessione gratuita al Comune degli immobili destinati a opere di urbanizzazione secondaria, e in genere ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, nonché alla realizzazione di edilizia economica e popolare, oppure di quota parte di tali immobili.

62 bis I progetti unitari

1. I progetti unitari sono progetti di interventi riferiti ad un intero ambito che, pur non avendo valenza di strumento urbanistico attuativo, hanno lo scopo di fornire una visione di insieme degli interventi. La procedura di approvazione degli stessi non è regolata dalle disposizioni di cui all' art. 69 della l.r. 1 del 2005 ma dal successivo comma 2 .
2. I progetti unitari devono essere predisposti da tutti i proprietari (o aventi titoli) degli immobili compresi nei perimetri degli ambiti disciplinati dai medesimi progetti. Gli stessi devono essere presentati alla Giunta municipale, la quale, previa richiesta di tutte le modificazioni ritenute necessarie ed opportune, li sottopone all'esame del Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva.
3. I progetti unitari sono composti dai medesimi elaborati previsti all'art. 62.

Capo II. I programmi di miglioramento agricolo-ambientale

Articolo 63 Contenuti ed elaborati costitutivi
del programma di miglioramento agricolo-ambientale

1. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale contiene almeno:
a) una descrizione della situazione presente dell'azienda agricola;
b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
c) una descrizione dettagliata delle trasformazioni edilizie necessarie a migliorare le condizioni di vita e di lavoro degli addetti alle attività agricole nonché al potenziamento delle strutture produttive, con l'individuazione delle trasformazioni da effettuare nei fabbricati esistenti e di quelle di nuova edificazione, nonché dei fondi collegati ai diversi edifici;
d) la definizione delle fasi e dei tempi di realizzazione del programma;
e) lo schema della convenzione, o dell'atto d'obbligo unilaterale, di cui al comma 8.
2. Qualora si preveda la realizzazione di impianti per acquacoltura aziendale od interaziendale, il piano è altresì integrato da una relazione che descriva in modo sintetico gli effetti previsti:
- sui corpi idrici e sulle falde;
- sul suolo;
- sulla morfologia del territorio;
- sulla vegetazione.
3. La descrizione della situazione presente dell'azienda agricola, di cui alla lettera a) del comma 1, deve rappresentare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata, lo stato di fatto complessivo dell'azienda medesima, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:
a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente riportata su di un estratto della carta tecnica regionale in scala 1:10.000;
b) la superficie agraria utilizzata, con specificazione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
c) il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego degli stessi in termini di ore/lavoro;
d) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
e) gli edifici esistenti, con la specificazione delle ubicazioni, dei volumi complessivi e delle superfici utili, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione e delle effettive utilizzazioni in atto;
f) le risorse ambientali presenti, con particolare attenzione per:
- le formazioni lineari arboree e arbustive non colturali;
- le alberature segnaletiche di confine e di arredo;

- gli individui arborei a carattere monumentale di cui all'articolo 8 della legge regionale 8 novembre 1982, n.82;
- i corsi d'acqua naturali e artificiali;
- la rete scolante artificiale principale;
- le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
- i manufatti aventi interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale o paesaggistico;
- la viabilità rurale esistente.

4. La descrizione delle risorse ambientali, di cui alla lettera f) del comma 3, può essere omessa ove e nella misura in cui essa sia presente, in termini di pari o maggiore dettaglio, nella documentazione in possesso del Comune, o della Comunità montana, o della Provincia. In tali casi devono essere precisamente indicati i documenti cui si fa riferimento, e le risorse ambientali presenti devono essere riportate su elaborati cartografici in scala adeguata, specificando le eventuali variazioni intervenute rispetto alla situazione documentata presso i predetti enti territoriali, le quali ultime devono essere idoneamente descritte.

5. La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale, di cui alla lettera b) del comma 1, deve precisare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata:

a) la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura, con la specificazione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le eventuali modificazioni rispetto alla situazione in atto e le correlate pratiche di difesa del suolo;

b) le eventualmente previste attività connesse a quelle colturali e il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;

c) gli eventualmente previsti interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo e di salvaguardia delle risorse ambientali di cui alla lettera f) del comma 3;

d) gli eventualmente previsti interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;

e) il fabbisogno di manodopera, espressa in ore/lavoro, nonché il fabbisogno di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

6. La descrizione dettagliata delle trasformazioni edilizie necessarie a migliorare le condizioni di vita e di lavoro degli addetti alle attività agricole nonché al potenziamento delle strutture produttive, con l'individuazione delle trasformazioni da effettuare nei fabbricati esistenti e di quelle di nuova edificazione, nonché dei fondi collegati ai diversi edifici, di cui alla lettera c) del comma 1, deve precisare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata:

a) le trasformazioni previste degli edifici esistenti, nel rispetto delle relative disposizioni, evidenziando le superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale;

b) le eventuali trasformazioni di nuova edificazione di edifici, nel rispetto delle pertinenti disposizioni, con la specificazione delle ubicazioni, dei volumi complessivi e delle superfici utili, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive, nonché delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale;

c) gli eventuali edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità strutturali ed economiche assunte, e non più collegati o collegabili, anche a seguito di trasformazioni fisiche, con l'attività programmata, per i quali si propongono le trasformazioni funzionali ammissibili, specificando le relative aree

di pertinenza, nonché le previste trasformazioni fisiche, nel rispetto delle pertinenti disposizioni.
7. Le fasi e i tempi di realizzazione del programma, di cui alla lettera d) del comma 1, devono correlare la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi di tutela ambientale e di valorizzazione con l'attuazione delle trasformazioni, fisiche e funzionali, riguardanti i manufatti edilizi. La realizzazione degli interventi e delle trasformazioni previste dal programma può essere differita, senza necessità di procedere a modificazioni del medesimo programma, e della convenzione, o dell'atto d'obbligo unilaterale, di cui al comma 8, previa comunicazione scritta al Comune, ferma restando la predetta correlazione degli interventi e delle trasformazioni. La successione temporale degli interventi e delle trasformazioni stabilita dal programma non può in alcun caso essere modificata.
8. La realizzazione del programma di miglioramento agricolo-ambientale è garantita da una apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, che qualora preveda trasformazioni concernenti strutture di interesse di più aziende agricole impegna contestualmente tutte le aziende interessate, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare gli obblighi, per il richiedente e per i suoi aventi causa:
a) di effettuare ogni intervento relativo alla conduzione del fondo volto a renderne effettiva la prevista capacità produttiva, secondo le indicazioni del programma di miglioramento agricolo-ambientale;
b) di effettuare ogni intervento volto:
- al mantenimento o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;
- al mantenimento o al ripristino della rete di bonifica;
- a gestire gli elementi eventualmente presenti del sistema vegetazionale naturale in conformità alle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica;
- alla conservazione degli eventualmente presenti elementi di interesse storico, anche soltanto testimoniale;
- alla conservazione, al ripristino e alla valorizzazione di particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti, e simili;
- alla sistemazione delle aree esterne in termini di percorsi, e di nuove piantumazioni e sistemazione a verde, compatibili con i caratteri dell'ecosistema;
c) di non operare mutamenti dell'uso agricolo degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole e a esse connesse, per il periodo di validità del programma;
d) di non operare, per almeno 20 anni dall'ultimazione dell'edificazione, mutamenti dell'uso degli edifici di nuova edificazione;
e) di non consentire l'utilizzazione di interi edifici, o di intere unità immobiliari, a uso abitativo, a soggetti non aventi i requisiti di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 24;
f) di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti ai sensi della lettera B) del comma 2 dell'articolo 23;
g) di provvedere alla demolizione senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, degli annessi agricoli, al ricorrere delle circostanze di cui al comma 4 dell'articolo 22;
h) di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, a norma delle pertinenti disposizioni;
i) di prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b) e h), mediante fidejussioni bancarie o assicurative, di valore pari a quello necessario ad assicurare l'esecuzione, anche in caso di intervento

sostitutivo del Comune, degli interventi predetti, e aventi una durata minima di cinque anni, entro i quali gli interventi devono essere realizzati, salvo proroga concedibile dal Comune in presenza di specifica e pertinente motivazione;
l) di assoggettarsi alle sanzioni stabilite per i casi di inadempimento, le quali non devono essere inferiori al maggiore valore determinato dall'inadempimento medesimo;
m) nei casi di previste nuove edificazioni a uso abitativo, alla costituzione di un vincolo, da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese del richiedente, di inedificabilità a scopo abitativo fino a concorrenza della superficie fondiaria minima di pertinenza di cui alla lettera B) del comma 2 dell'articolo 23.
9. Il vincolo di cui alla lettera l) del comma 8 è ridotto o eliminato solamente a seguito di eventuale demolizione degli edifici, o delle loro parti, a uso abitativo, ovvero a seguito di eventuale mutamento dell'uso degli edifici, o delle loro parti, a uso abitativo, in altro uso ammissibile, alle condizioni per ciò stabilite e in base, in entrambi i casi, a nuovo relativo provvedimento abilitativo.

Articolo 64. Procedimenti formativi
del programma di miglioramento agricolo-ambientale

1. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale è proposto, mediante presentazione al Comune di cinque copie degli elaborati richiesti, dall'azienda agricola interessata, ovvero, qualora preveda trasformazioni concernenti strutture di interesse di più aziende, congiuntamente da tutte le aziende interessate o dal loro legale rappresentante, ed è approvato dal medesimo Comune ai sensi del comma 2, previo parere dell'ente delegato in materia di agricoltura e foreste, al quale il responsabile del procedimento presso il Comune invia tre copie degli elaborati presentati. Ove l'ente delegato sia la Comunità montana, il responsabile del procedimento presso il Comune invia una copia degli elaborati presentati alla medesima e due copie alla Provincia. Il predetto parere dell'ente delegato in materia di agricoltura e foreste consiste:
a) nella verifica degli aspetti agronomici e forestali;
b) nella verifica degli aspetti paesistico-ambientali e idrogeologici;
c) nella verifica di conformità al piano territoriale di coordinamento provinciale, vigente o adottato.
2. La verifica di cui alla lettera b) del comma 1 non costituisce autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico e fornisce elementi di valutazione ai fini del rispetto delle disposizioni di cui alla legge 29 giugno 1939, n.1497, alla legge 8 agosto 1985, n.431, e al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n.3267.
3. Il responsabile del procedimento verifica la domanda di approvazione del programma di miglioramento agricolo-ambientale e provvede, ove occorra, a richiedere all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione, le necessarie integrazioni documentali, da produrre non oltre una congrua scadenza da lui stesso indicata. La richiesta di documentazione integrativa non può essere reiterata. Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento richiede il parere alla Provincia, se ente delegato in materia di agricoltura e foreste, la quale si esprime entro i successivi trenta giorni. Decorso inutilmente detto termine, si prescinde dal parere. Il parere può essere acquisito, entro lo stesso termine, in apposita conferenza di servizi, se l'ente delegato è la Comunità montana, in modo da conseguire contestualmente il parere di competenza della Provincia con riferimento alle lettere b) e c) del comma 1. Entro 60 giorni dalla presentazione

della domanda o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento trasmette gli atti all'organo comunale competente, il quale si pronuncia entro i successivi quindici giorni. Se l'interessato presenta contestualmente al programma di miglioramento agricolo-ambientale le domande di provvedimento abilitativo a effettuare le trasformazioni previste, il comune provvede al rilascio entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 7 dell'articolo 63.
4. Nella valutazione dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale devono essere osservati i parametri e le limitazioni definiti dagli strumenti di pianificazione in relazione alle diverse componenti territoriali nei quali l'azienda agricola è ricadente. Devono altresì essere valutate le risorse essenziali presenti e lo stato e consistenza delle stesse.
5. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale ha efficacia per almeno un decennio dalla data della sua approvazione. A seguito della scadenza del primo anno da tale data può essere variato, su richiesta dell'azienda agricola interessata, ogni anno. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale può essere modificato, anche prima di tali scadenze, solamente in applicazione di programmi comunitari, statali e regionali. Alle modifiche del programma di miglioramento agricolo-ambientale devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali.
6. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale delle aziende i cui fondi ricadano in più di un comune deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei comuni ove si intendano realizzare trasformazioni edilizie. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale è approvato da tutti i comuni interessati dalle trasformazioni edilizie, anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i comuni medesimi o a iniziativa di uno di essi, fermo il rispetto dei tempi previsti dal comma 3.

PARTE V. DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 65. Atti di assenso

1. Ogni trasformazione, fisica o funzionale, riguardante edifici o altri manufatti edilizi identificati e disciplinati come di interesse storico dal presente regolamento urbanistico, e precisamente dalle Tavole contrassegnate con 3.A; 3.B; 3.C.; 4.A; 4.B; 4.C; 4D; 4E; 4F; 4G; 4H può essere oggetto di parere preventivo di sola conformità dell'intervento progettato con le prescrizioni dell'Appendice 2 delle Norme del presente regolamento urbanistico.

Eliminato: è subordinata alla preventiva acquisizione dell'atto di assenso, ai sensi della lettera d) del comma 4 dell'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1

Articolo 66. Attribuzione delle unità di spazio a specifiche categorie

1. I piani attuativi e i progetti delle trasformazioni possono dimostrare, mediante gli elementi conoscitivi e analitici richiesti dai competenti uffici del Comune di Lastra a Signa, che le unità edilizie interessate, disciplinate ai sensi del comma 2 dell'articolo 35, ovvero ai sensi del comma 1 dell'articolo 44, appartengono a una delle categorie per le quali sono dettate le specifiche discipline dalla Appendice 2 diversa da quella alla quale sono state direttamente assegnate dalle tavole contrassegnate con 4, ovvero dalle tavole contrassegnate con 3.
2. Le modifiche delle indicazioni di appartenenza delle unità di spazio alle categorie, ai sensi del precedente comma, sono approvate dal Consiglio comunale, e non configurano variante alle disposizioni del presente regolamento urbanistico.
3. La procedura di cui al precedente comma si applica anche nei casi in cui venga dimostrato, mediante gli elementi conoscitivi e analitici richiesti dai competenti uffici comunali, che le unità edilizie interessate, già disciplinate ai sensi del comma 2 dell'art. 35 ovvero ai sensi del comma 1 dell'art. 44, non presentano interesse storico. In tal caso si applicherà alla detta unità edilizia la normativa della zona di riferimento. Uguale procedura verrà utilizzata qualora, viceversa, venga dimostrato che un' unità edilizia, già non ricompresa in alcuna delle categorie dell'Appendice 2, presenta interesse storico. In tal caso l'unità edilizia interessata verrà inclusa in una delle categorie di cui all'appendice 2 e resterà assoggettata alla relativa disciplina.

Articolo 67. Permanenza in vigore dei piani attuativi

1. In tutto il territorio soggetto all'applicazione del presente regolamento urbanistico i piani attuativi vigenti alla data di adozione del medesimo presente regolamento urbanistico continuano a trovare applicazione, limitatamente al proprio ambito, fino alla data di scadenza, quale definita dalle leggi ovvero dalle relative convenzioni con il Comune di Lastra a Signa, essendo le loro disposizioni

prevalenti su quelle attinenti le articolazioni del territorio interessate, dettate dal predetto presente regolamento urbanistico.

Articolo 68. Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni

1. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente regolamento urbanistico che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi forma di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana, nonché dello Stato ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.
2. Le variazioni tecniche degli elaborati del presente Piano regolatore generale necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Provincia di Firenze, della Regione Toscana e dello Stato, ovvero da altri soggetti pubblici sovraccomunali, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente regolamento urbanistico caratteri di sistematicità e di unitarietà, sono apportate mediante deliberazioni del Consiglio comunale di Lastra a Signa, non configurando varianti al medesimo presente regolamento urbanistico.

Articolo 69. Disposizioni di adeguamento alla normativa in materia di pannelli solari termici ed impianti fotovoltaici

Il Comune promuove l'uso di fonti di energia rinnovabile.
Nelle zone storiche A1 e A2 e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, al fine di contemperare il rispetto della norma energetica con la tutela dei valori paesaggistici e, ferma restando la necessità dell'autorizzazione ambientale, sono ammissibili pannelli solari termici e/o fotovoltaici destinati prevalentemente all'autoconsumo solo se installati secondo le seguenti disposizioni.
Nel caso di coperture inclinate tali pannelli sono ammissibili secondo le seguenti condizioni:

a) non devono essere visibili da strade o piazze o ogni altro spazio pubblico
b) devono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura o in sostituzione del manto di copertura
c) essere realizzati in modo che l'impatto visivo sia assimilabile ai lucernai;

non è inoltre consentita l'installazione di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati in sottostanti locali coperti.
Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, curandone comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dal piano stradale sottostante.
Nelle sole zone storiche con dominanza di spazi scoperti A2 può essere motivatamente previsto l'impianto a terra in alternativa all'installazione sulle coperture.
Per gli edifici classificati nell'appendice 2 e che non appartengono alle categorie Nc e Ni l'installazione dei pannelli solari termici e fotovoltaici, ferma restando la necessità dell'acquisizione dell'atto di assenso di cui all'art. 65, è altresì subordinata alla applicazione delle disposizioni, previste dal presente articolo, per le zone A1.

Per le nuove costruzioni è fatto obbligo di utilizzare tutte le falde esposte a sud per la produzione dell'energia; è consentito anche l'uso delle superfici verticali esposte a sud per la produzione di energia.
In tutte le altre zone del territorio comunale, ad eccezione delle zone delle aree golenali e degli alvei fluviali ed eccettuati in genere i boschi, è altresì ammissibile l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici destinati prevalentemente all'autoconsumo sia sulle coperture o con impianto a terra. Per gli impianti a terra ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade o da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentato. Gli impianti dovranno comunque essere di modesta altezza e non dovranno alterare la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.
I serbatoi di accumulo, che saranno preferibilmente posizionati in locali coperti sottostanti le coperture, potranno anche essere adagiati sulla copertura inclinata attraverso l'adozione di strumenti idonei a minimizzarne l'impatto visivo e comunque in armonia con il colore della copertura, purché gli stessi non rechino scritte o marchi di fabbrica.
Tutte le prescrizioni di cui sopra sono derogabili unicamente nel caso di diverso parere vincolante della competente soprintendenza nelle aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale e per i beni culturali.

SOMMARIO

PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI **3**
Articolo 1. Finalità, contenuti e ambito di applicazione 3
Articolo 2. Elaborati costitutivi 4
Articolo 3. Efficacie 5
Articolo 3bis. Dimensionamento 7

PARTE II. TRASFORMAZIONI FISICHE AMMISSIBILI E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI **9**
Titolo I. Disposizioni relative al territorio rurale e aperto **9**
Capo I. Le grandi articolazioni del territorio rurale e aperto 9
Articolo 4. Le zone 9
Articolo 5. I criteri di valutazione 10
Capo II. Disciplina delle attività e delle trasformazioni diffuse e di specifici elementi territoriali 11
Articolo 6. Difesa del suolo e simili 11
Articolo 7. Impianti a rete e puntuali 11
Articolo 8. Percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati 12
Articolo 9. Parcheggi 12
Articolo 10. Spazi di sosta per l'ospitalità agrituristica in spazi aperti 12
Articolo 11. Impianti scoperti per la pratica sportiva 14
Articolo 12. Attività selvicolturali e interventi connessi 14
Articolo 13. Asporto di materiali e simili 16
Articolo 14. Attività di pascolo 16
Articolo 15. Ordinaria coltivazione del suolo 16
Articolo 16. Recinzioni 17
Articolo 17. Corsi d'acqua 17
Articolo 18. Specchi d'acqua 18
Articolo 19. Crinali e relative aree di pertinenza 19
Articolo 20. Geotopi e biotopi 19
Capo III. Trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi esistenti 20
Articolo 21. Trasformazioni fisiche 20
Articolo 22. Trasformazioni funzionali 23
Capo IV. Ulteriori trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricole 25
Articolo 23. Condizioni delle trasformazioni 25
Articolo 24. Edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura 27
Articolo 25. Annessi agricoli 28
Articolo 26. Serre 30
Articolo 27. Laghetti a uso irriguo 32
Articolo 28. Recinti per cavalli e strutture connesse 32
Capo V. Disposizioni generali afferenti all'assetto morfologico e alle sistemazioni degli ambiti edificati o edificabili nel territorio rurale e aperto 33
Articolo 29. Componenti ed elementi degli ambiti edificati o edificabili 33
Articolo 30. Aree di diretta pertinenza degli edifici 34
Articolo 31. Aree di mediazione paesistica 34
Articolo 32. Viabilità di accesso 35
Capo VI. Utilizzazioni compatibili 36
Articolo 33. Utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti 36
Articolo 34. Specifiche utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola 37
Titolo II. Disposizioni relative al sistema insediativo **38**
Articolo 35. Zona storica urbana (A1) 38
Articolo 36. Zona storica con dominanza di spazi scoperti (A2) 39
Articolo 37. Zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) 40

Eliminato: ¶

Eliminato: 5

Articolo 38. Zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1) 45
Articolo 39. Zona ad assetto indefinito prevalentemente residenziale (B2) 48
Articolo 40. Zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2) 48
Articolo 41. Zona a impianto singolare prevalentemente produttiva (D3) 51
Articolo 42. Zona a impianto singolare per attrezzature (F) 54
Articolo 43. Corsi d'acqua in ambiente urbano 54
Titolo III. Disposizioni relative a specifici elementi di interesse storico 56
Articolo 44. Immobili di interesse storico siti all'esterno delle zone storiche urbane 56
Articolo 45. Elementi puntuali di interesse storico siti all'esterno delle zone storiche urbane 56
Articolo 46. Opere murarie di interesse storico site all'esterno delle zone storiche urbane 56
Articolo 47. Strade storiche 57
Titolo IV. Disposizioni relative alle infrastrutture per la mobilità 58
Articolo 48. Viabilità esistente 58
Articolo 49. Viabilità da realizzare o in corso di realizzazione 58

PARTE III. DESTINAZIONI D'USO VINCOLANTI 59
Articolo 50. Parco fluviale 59
Articolo 51. Aree di rispetto paesaggistico 59
Articolo 52. Area da destinare alla protezione civile 60
Articolo 53. Isole ecologiche 60
Articolo 54. Tiro a segno 60
Articolo 55. Distributori di carburante 60
Articolo 56. Standard 61

PARTE IV. ATTUAZIONE 65
Titolo V. Ambiti a progettazione unitaria 65
Articolo 57. La disciplina degli ambiti 65
Articolo 58. Disposizioni transitorie 66
Titolo VI. Ambiti a progettazione differita 66
Articolo 59. Trasformazioni differite 66
Articolo 60. Disposizioni transitorie 67
Titolo VII. Gli strumenti di attuazione 67
Capo I. I piani attuativi 67
Articolo 61. Efficacie e procedimenti 67
Articolo 62. Elaborati costitutivi 68
Articolo 62 bis. I progetti unitari 70
Capo II. I programmi di miglioramento agricolo-ambientale 71
Articolo 63 Contenuti ed elaborati costitutivi del programma di miglioramento agricolo-ambientale 71
Articolo 64. Procedimenti formativi del programma di miglioramento agricolo-ambientale 74

PARTE V. DISPOSIZIONI FINALI 76
Articolo 65. Atti di assenso 76
Articolo 66. Attribuzione delle unità di spazio a specifiche categorie 76
Articolo 67. Permanenza in vigore dei piani attuativi 76
Articolo 68. Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni 77
Articolo 69. Disposizioni di adeguamento alla normativa in materia di pannelli solari termici e impianti fotovoltaici 77

COMUNE DI LASTRA A SIGNA

Regolamento urbanistico

NORME

DISCIPLINA GENERALE

Testo coordinato con le modificazioni derivanti
dalle varianti approvate

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. del 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

Gennaio 2015

PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. Finalità, contenuti e ambito di applicazione

1. Il presente regolamento urbanistico, formato, in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, e nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati, con particolare riferimento al Piano strutturale del Comune di Lastra a Signa, persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile, attraverso:
a) le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
b) la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale;
c) la configurazione di un assetto del territorio interessato coerente con le predette finalità, mediante la definizione:
- delle trasformazioni fisiche ammissibili o prescritte, nonché delle utilizzazioni compatibili, degli immobili che compongono il suddetto territorio;
- delle destinazioni d'uso vincolanti.
2. Ai fini di cui al comma 1, il presente regolamento urbanistico:
- definisce le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale e aperto che nel sistema insediativo, attivabili in diretta applicazione delle relative disposizioni;
- definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
- individua gli ambiti nei quali la disciplina dettata dal medesimo presente regolamento urbanistico si attua pienamente soltanto sulla base di piani attuativi, o di progetti unitari, o di progetti di opere pubbliche, e stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare da tali strumenti;
- imprime a determinati immobili, o complessi di immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia imprimendo direttamente a determinati immobili, o complessi di immobili, le relative destinazioni d'uso vincolanti, sia dettando le relative direttive, anche di carattere quantitativo, ai previsti piani attuativi, o progetti unitari, o progetti di opere pubbliche;
- precisa le fattibilità delle trasformazioni ammissibili e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.
3. La disciplina dettata dal presente regolamento urbanistico trova applicazione nel territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di

Lastra a Signa. Nel presente regolamento sono compresi anche gli ambiti definiti a progettazione differita, la cui disciplina, avente l'insieme dei contenuti di cui al comma 2, è rinviata a un successivo regolamento urbanistico, ovvero a una variante del presente regolamento urbanistico, e per il quale trovano nel frattempo applicazione soltanto le disposizioni limitative delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili, dettate dal relativo articolo delle presenti norme.

Articolo 2. Elaborati costitutivi

1. Il presente regolamento urbanistico è costituito da:
a) la relazione, contenente l'illustrazione del rapporto con il Piano strutturale, nonché la descrizione del medesimo presente regolamento, dei metodi adottati, degli esiti delle analisi condotte, delle scelte operate e delle relative motivazioni;
b) i seguenti elaborati di specificazione e di integrazione del quadro conoscitivo del Piano strutturale:

- n.2 tavole in scala 1:10.000 contrassegnate dalle sigle 3.13 Nord e 3.13 Sud dal titolo "Carta della pericolosità geologica" adeguate alle disposizione del Piano di Assetto Idraulico del Fiume Arno;
- n.1 tavola in scala 1:10.000 contrassegnata dalla sigla 3.14 Nord dal titolo "Rischio idraulico - Carta degli ambiti fluviali" adeguata alle disposizione del Piano di Assetto Idraulico del Fiume Arno;
- n.1 tavola in scala 1:10.000 contrassegnata dalla sigla 3.15 Nord dal titolo "Rischio idraulico – Carta delle esondazioni e del contesto idraulico" adeguata alle disposizione del Piano di Assetto Idraulico del Fiume Arno;
- n.2 tavole in scala 1:10.000 contrassegnate dalle sigle 3.17 Nord e 3.17 Sud dal titolo "Rischio idraulico – Carta dei vincoli sovraccomunali (Autorità di bacino del fiume Arno) adeguate alle disposizione del Piano di Assetto Idraulico del Fiume Arno;
- n.2 tavole in scala 1:10.000 contrassegnate dalle sigle 3.18 Nord e 3.18 Sud dal titolo "Rischio idraulico – Carta della pericolosità idraulica" adeguate alle disposizione del Piano di Assetto Idraulico del Fiume Arno;
- n.3 tavole in scala 1:2.000 contrassegnate dalle sigle 3.15A 3.15B 3.15C dal titolo "Rischio Idraulico – Carta delle esondazioni e del contesto idraulico" per le zone Capoluogo – Ponte a Signa – Porto di Mezzo adeguate alle disposizione del Piano di Assetto Idraulico del Fiume Arno;
- Studio idraulico del Torrente Vingone e del Borro della Guardiana nel Comune di Lastra a Signa. Consorzio di bonifica delle Colline del Chianti (giugno 2004);
- n.3 tavole in scala 1:1.000 dal titolo "Rimontaggio planimetrie catastali" per le zone di Brucianesi – Porto di Mezzo – Ponte a Signa, Lastra a Signa – Capannuccia – Calcinaia, Malmantile – Ginestra – San Salvatore – Carcheri e n.4 tavole dal titolo "Punti di vista fotografici";
- programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche per le strutture di uso pubblico e per gli spazi comuni della città;

c) i seguenti elaborati grafici di contenuto precettivo:

n.3 tavole in scala 1:5.000 (Tav. 1.A; Tav. 1.B; Tav. 1.C), recanti l' "Assetto del territorio" con riferimento alla totalità del territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di Lastra a Signa;

n.6 tavole in scala 1:2.000, recanti l' "Assetto del territorio" con riferimento a specifici centri e nuclei del sistema insediativo, e precisamente le tavole appresso elencate:

Tav. 2.A: Lastra Centro – Stagno – Ponte a Signa;
Tav. 2.B: Lastra Centro – Traccoleria – Calcinaia – Sant'Ilario;
Tav. 2.C: Ponte a Signa – Porto di Mezzo – La Lisca – Brucianesi;
Tav. 2.D: Malmantile – San Salvatore – Quattro Strade – Belfiore;
Tav. 2.E: Ginestra Fiorentina – Carcheri;
Tav. 2.F: La Luna – Inno – Marliano;

n.3 tavole in scala 1:5.000 (Tav. 3.A; Tav. 3.B; Tav. 3.C), relative al "Patrimonio edilizio storico – Individuazione degli immobili storici isolati e degli insediamenti storici

urbani" e recanti l'indicazione delle categorie tipologico-normative d'appartenenza delle unità edilizie;

n.8 tavole in scala 1:1.000, relative al "Patrimonio edilizio storico – Individuazione degli immobili storici compresi negli insediamenti urbani" e recanti l'indicazione delle categorie tipologico-normative d'appartenenza delle unità edilizie; esse sono precisamente le tavole appresso elencate:

Tav. 4.A: Brucianesi – La Lisca;
Tav. 4.B: Porto di Mezzo – Le Selve- Ponte a Signa – Il Leccio;
Tav. 4.C: Lastra a Signa;
Tav. 4.D: Case Carlini – Stagno – Case Berti - Capannuccia;
Tav. 4.E: Sassoforte – Santa Lucia – Calcinaia – Sant'Ilario;
Tav. 4.F: Malmantile – San Salvatore – L'Albero;
Tav. 4.G: La Luna – Marliano – Inno - Codilungo;
Tav. 4.H: Bracciatica - Ginestra - Carcheri;

n.1 tavola in scala 1:10.000 (Tav. 5), recanti la Classificazione della rete viaria e la perimetrazione dei centri abitati;

d) le presenti Norme, delle quali formano parte integrante:

- l'Allegato A, contenente l'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate da utilizzarsi, quando prescritto, nelle sistemazioni vegetazionali;
- le Definizioni, stabilite ai fini e per gli effetti dell'interpretazione e dell'applicazione delle medesime presenti Norme;
- l'Appendice 1, contenente le schede norma relative agli ambiti assoggettati a progettazione unitaria;
- l'Appendice 2, contenente le schede norma relative alle unità di spazio di interesse storico;
- l'Appendice 3, contenente le prescrizioni e i vincoli ambientali alle trasformazioni;

e) le disposizioni relative alla Fattibilità geologica e alle Attribuzioni alle classi di fattibilità geologica (elaborato f.0), a esse sono correlate:

n. 3 tavole in scala 1.5.000: NORD – CENTRO – SUD;
n. 6 tavole in scala 1.2.000: A – B – C – D – E – F

f) la Valutazione degli effetti ambientali.

Articolo 3. Efficacie

1. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico sostituiscono integralmente quelle del Piano regolatore generale del Comune di Lastra a Signa, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 2 ottobre 1974, n. 10561, e di ogni sua successiva variante generale o parziale, fermo restando quanto stabilito al Titolo VI.
2. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico, con le eccezioni specificamente disposte ai commi 6, 7 e 8, hanno validità a tempo indeterminato, salva revisione in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali, le quali comportino tale revisione a norma delle leggi vigenti, ovvero in conseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano strutturale del Comune di Lastra a Signa.
3. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico, e in particolare delle presenti norme, relative alle utilizzazioni compatibili e alle destinazioni d'uso vincolanti, hanno le valenze e l'efficacia del piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 58 e 59 della legge regionale n. 1 del 2005. Tale efficacia perdura sino all'approvazione di uno specifico piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ovvero di una variante al presente strumento di pianificazione urbanistica che abbia tutti i contenuti prescritti dal comma 3 dell'art. 58 della l.r. 1 del 2005. Il mutamento di destinazione d'uso dall'una all'altra categoria di funzioni così come definite dall'art. 59 della legge

regionale 1/2005 è sottoposta a denuncia di inizio attività anche in assenza di opere edilizie.
4. Le utilizzazioni stabilite compatibili, nonché quelle prescritte, in quanto destinazioni d'uso vincolanti, sono attivabili solamente ove le trasformazioni fisiche della specifica unità di spazio, eventualmente necessarie per consentire l'efficiente esplicazione della particolare utilizzazione proposta, siano ammissibili nell'integrale rispetto delle relative disposizioni.
5. Nelle unità di spazio aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra le utilizzazioni stabilite compatibili, ovvero difforme dalle utilizzazioni prescritte, sono ammissibili esclusivamente le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria che non rendano l'unità di spazio interessata inadatta, o maggiormente inadatta, alle utilizzazioni specifiche rientranti fra quelle compatibili, o prescritte. Tali trasformazioni, inoltre, qualora l'utilizzazione prescritta comporti l'acquisizione dell'unità di spazio interessata da parte dei soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione, non devono in alcun caso comportare migliorie o addizioni.
6. Le disposizioni del presente regolamento urbanistico recanti la diretta attribuzione a unità di spazio determinate di utilizzazioni prescritte, cioè di destinazioni d'uso vincolanti, che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, ovvero la loro trasformabilità ed utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'entrata in vigore del presente regolamento urbanistico, ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento dell'utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.
7. Le disposizioni dei piani attuativi del presente strumento di pianificazione urbanistica recanti la diretta attribuzione a unità di spazio determinate di utilizzazioni prescritte, cioè di destinazioni d'uso vincolanti, che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, ovvero la loro trasformabilità e utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al decennio, a decorrere dall'entrata in vigore dei medesimi piani attuativi, sempre ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento dell'utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.
8. Le disposizioni di cui alle schede che compongono l'Appendice 1 delle presenti norme, costituenti direttive per la definizione dei piani attuativi, o dei progetti unitari, o dei progetti di opere pubbliche, da formare, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, ove non sia intercorsa l'approvazione dei predetti strumenti esecutivi da formare, e, nel caso essi siano di iniziativa privata non sia stata stipulata la relativa eventualmente richiesta convenzione, o non sia stato sottoscritto il relativo eventualmente richiesto atto unilaterale d'obbligo.
9. Decorsi inutilmente i periodi di tempo di cui ai commi 6, 7 e 8, negli immobili interessati sono ammissibili esclusivamente, purché nel rispetto di ogni pertinente disposizione di legge, e di ogni altra pertinente disposizione dettata dalla pianificazione sovraordinata e dal presente regolamento urbanistico:

a) qualora i predetti immobili ricadano all'esterno del perimetro dei centri abitati definito dal presente regolamento urbanistico, le trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nella zona del territorio rurale ed aperto di riferimento;
b) qualora i predetti immobili ricadano all'interno del perimetro dei centri abitati definito dal presente regolamento urbanistico, le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici, e degli altri manufatti edilizi, esistenti, senza mutamento degli usi in atto.

Articolo 3 bis. Dimensionamento [1]

1. Il presente regolamento urbanistico definisce, disciplina e programma le trasformazioni, fisiche e funzionali, volte a dare risposta alla domanda di spazi per i diversi raggruppamenti di funzioni, attenendosi alle disposizioni dell'art. 33 delle Norme del piano strutturale.
2. Per quanto riguarda la destinazione residenziale, è prevista la realizzazione di superficie utile lorda espressa in mq aggiuntiva a quella legittimamente esistente alla data di efficacia del regolamento urbanistico comportante incremento del numero degli alloggi e comprensiva delle capacità residue di Prg[2], distribuita tra le diverse unità territoriali organiche elementari nei termini seguenti:

UTOE	Superficie utile lorda aggiuntiva	Prescrizioni Ps Superficie utile lorda aggiuntiva
1	38.525-39.560 [3]	56.350[4]
2	1.150	1.725
3	3.335	3.450
4	17.595-19.780 [5]	18.975[6]
5	2.990-3.910	4.600
Totale	63.595-67.735	85.100

3. Per le attività di produzione di beni e servizi, sono previsti nuovi spazi espressi in mq di superficie utile lorda, aggiuntiva a quella legittimamente esistente alla data di efficacia del regolamento urbanistico e comunque comportante incremento della superficie fondiaria, distribuita tra le diverse unità territoriali organiche elementari come da seguente tabella:

[1] Articolo inserito con variante n. 4, 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)
[2] Le capacità residue di Prg sono previsioni del previgente Prg approvate o in corso di approvazione durante la redazione del piano strutturale che sono state assorbite nel suo dimensionamento
[3] Di cui mq 15.945 di capacità residue di Prg, già realizzate
[4] Di cui mq 15.945 di capacità residue di Prg, già realizzate
[5] Di cui mq 8.762 di capacità residue di Prg, già realizzate. È stata applicata l'opzione prevista dal piano strutturale per variare fino ad un massimo del 20% le quantità attribuite ad ogni singola unità territoriale organica elementare, essendo vincolanti i totali
[6] Di cui mq 8.762 di capacità residue di Prg, già realizzate.

UTOE	Superficie utile lorda per attività produttive	Prescrizioni Ps
1	38.232[7]	62.400[8]
2	15.922	20.800
3	12.480[9]	10.400
4	16.952	36.400
5	10.400	10.400
Totale	93.986	140.400

4. Nella tabella posta in calce al comma 3 non sono compresi gli spazi per le attività di produzione di beni e servizi che risultano ricavati dalle trasformazioni attuate nei tessuti prevalentemente residenziali esistenti nonché negli ambiti a progettazione unitaria.

5. Nei limiti quantitativi dimensionali di cui alla precedente tabella posta in calce al comma 3 relativi all'unità territoriale organica elementare 1 rientra anche la trasformazione della superficie utile lorda di Santa Maria a Castagnolo attualmente destinata a grandi strutture di vendita che, in conformità alle previsioni del piano strutturale, può essere utilizzata anche in sequenza temporale anziché come grandi strutture di vendita o come centri commerciali al dettaglio, come strutture per attività produttive di beni o servizi, concorrendo in tal ultimo caso a formare i limiti dimensionali di cui alla tabella al comma 3.

6. Sono previste strutture per attività ricettive espresse in posti letto, aggiuntive a quelle legittimamente esistenti alla data dell'efficacia del regolamento urbanistico, distribuite tra le diverse unità territoriali organiche elementari secondo la seguente tabella:

UTOE	Campeggi	Alberghi		Prescrizioni Ps	
				Campeggi	Alberghi
1	1.200	240		1.200	300
2					
3	- 130		[10]	- 50	
4	210	240		960	250
5			-		
Totale	1.440	580		2.160	600

[7] Di cui mq 24.635 derivanti dalla eventuale riconversione della grande struttura di vendita esistente di Santa Maria di Castagnolo

[8] Di cui mq 24.635 derivanti dalla eventuale riconversione della grande struttura di vendita esistente di Santa Maria di Castagnolo

[9] È stata applicata l'opzione prevista dal piano strutturale per variare fino ad un massimo del 20% le quantità attribuite ad ogni singola unità territoriale organica elementare, essendo vincolanti i totali

[10] È stata applicata l'opzione prevista dal piano strutturale per variare fino ad un massimo del 20% le quantità attribuite ad ogni singola unità territoriale organica elementare, essendo vincolanti i totali

PARTE II. TRASFORMAZIONI FISICHE AMMISSIBILI E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI

Titolo I. Disposizioni relative al territorio rurale e aperto

Capo I. Le grandi articolazioni del territorio rurale e aperto

Articolo 4. Le zone

1. In conformità al piano strutturale, sono individuate e perimetrate, nelle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, le seguenti zone del territorio rurale e aperto:
- zona collinare a prevalente indirizzo forestale;
- zona delle incisioni collinari a prevalente indirizzo forestale;
- zona collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso;
- zona collinare a prevalente indirizzo agricolo;
- zona pedecollinare a prevalente indirizzo agricolo;
- zona di pianura a prevalente indirizzo agricolo;
- zona di pianura a prevalenza di naturalità;
- zona delle aree golenali;
- zona degli alvei fluviali.

2. In coerenza con le caratteristiche dei subsistemi del territorio rurale e aperto definiti dal piano strutturale, e ai fini della conservazione delle relative invarianti strutturali, individuate dal medesimo piano strutturale, sono differenziate, ove necessario od opportuno, le disposizioni relative a:
- i criteri di valutazione dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale, dei piani attuativi, e di ogni altro strumento di progettazione unitaria delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico, dettati dall'articolo 5;
- le attività e le trasformazioni diffuse, oppure riguardanti specifici elementi territoriali, presenti anche in più zone, individuati o meno dagli elaborati grafici del presente regolamento urbanistico, di cui al Capo II del Titolo I;
- le trasformazioni attinenti gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, di cui al Capo III del Titolo I;
- le ulteriori trasformazioni attinenti gli edifici e gli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola, di cui al Capo IV del Titolo I.

Articolo 5. I criteri di valutazione

1. Nella valutazione dei contenuti agronomici e forestali, nonché degli aspetti paesaggistici e ambientali, dei piani attuativi, e di ogni altro strumento di progettazione unitaria delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico, deve essere riscontrata la coerenza con i criteri di cui ai seguenti commi del presente articolo.
2. Nella zona collinare a prevalente indirizzo forestale e nella zona delle incisioni collinari a prevalente indirizzo forestale, in considerazione del particolare valore di stabilizzazione idrogeologica delle formazioni boschive presenti, in aree sovente interessate da instabilità geomorfologica, e della loro funzione di *habitat* e di cuscinetto ecologico, la programmata gestione dei boschi deve basarsi su tecniche di selvicoltura naturalistica e integrata.
3. Nella zona collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso deve essere assicurata la continuità di gestione dei coltivi, al fine di garantire la permanenza del sistema di spazi aperti all'interno della prevalente matrice forestale. Al medesimo scopo, cioè per mantenere una rete di *habitat* aperti di fondamentale valore per il mantenimento della biodiversità, sono favoriti gli interventi di decespugliamento in terreni interessati da abbandono colturale, nei termini meglio specificati al comma 5 dell'articolo 12.
4. Nella zona collinare a prevalente indirizzo agricolo, nella zona pedecollinare a prevalente indirizzo agricolo e nella zona di pianura a prevalente indirizzo agricolo è richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari di speci coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Allegato A.
5. Nella zona di pianura a prevalenza di naturalità e nella zona delle aree golenali è richiesta la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali, e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica e con l'impiego di esemplari di speci coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Allegato A.
6. Nella zona degli alvei fluviali deve essere garantita la piena tutela del mantenimento delle caratteristiche morfologiche e funzionali.

Capo II. Disciplina delle attività e delle trasformazioni diffuse e di specifici elementi territoriali

Articolo 6. Difesa del suolo e simili

1. In tutto il territorio rurale e aperto sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazioni, e simili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, e facendo ricorso, per le opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, ciglionamenti, marginamenti, ai materiali tradizionali, sistemati nelle forme tipiche, nell'osservanza del comma 3 dell'articolo 15, nonché, per le altre opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione, e simili, almeno tendenzialmente, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica e alla rinaturalizzazione del reticolo idrografico.

Articolo 7. Impianti a rete e puntuali

1. Ferme restando le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi, nel territorio rurale e aperto sono ammissibili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati.
2. Non sono ammissibili l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione degli impianti puntuali, di cui al comma 1, per lo smaltimento dei reflui, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, nella zona delle aree golenali e nella zona degli alvei fluviali. Nelle stesse due zone degli impianti a rete di cui al comma 1 nei casi di nuova realizzazione può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale, mentre nei casi di ristrutturazione, ove il loro tracciato non sia di mero attraversamento, non se ne deve comunque prevedere l'avanzamento verso gli alvei fluviali.
3. Gli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, devono essere, in tutto il territorio rurale e aperto, completamente interrati.
4. Degli impianti puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni deve essere mitigato l'impatto visivo con la messa in opera, sino ai limiti massimi di compatibilità con l'efficienza degli impianti medesimi, di mascherature vegetali di essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato A.
5. In tutto il territorio rurale e aperto, eccettuato la zona delle aree golenali e la zona degli alvei fluviali, ed eccettuati, in genere, i boschi, sono inoltre ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di piccoli impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e simili. Le cabine elettriche devono essere del tipo a basso fusto e seminterrate. In ogni altro caso i piccoli impianti tecnici predetti devono essere preferibilmente seminterrati, e comunque, salve insopprimibili esigenze di carattere tecnologico, avere

superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, e altezza interna netta non superiore a 2,20 metri. Qualora i suddetti impianti debbano o possano essere tinteggiati, lo devono essere con colori chiari e tipici del territorio interessato, quali il giallo, l'ocra, altre tonalità comunque tendenti alle terre di Siena. Essi devono in ogni caso essere opportunamente mascherati con essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato A.
Per quanto concerne l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici gli stessi sono ammessi solo se destinati prevalentemente all'autoconsumo e possono essere realizzati nell'integrale rispetto delle disposizioni e dei limiti posti al successivo art. 69.

Articolo 8. Percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati

1. In tutto il territorio rurale e aperto sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di percorsi e di spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati. Essi non devono essere pavimentati con materiali impermeabilizzanti. Laddove interessino la zona delle aree golenali o la zona degli alvei fluviali non devono costituire ostacolo al deflusso delle acque, né interessare le sponde e le ripe scoscese.

Articolo 9. Parcheggi

1. Nel territorio rurale e aperto, salvo che nella zona delle aree golenali e nella zona degli alvei fluviali, sono ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di parcheggi a raso, esclusivamente al di fuori delle superfici boscate, al servizio dei residenti e degli utenti di edifici esistenti o edificabili, e pertanto con essi agevolmente connessi tramite brevi percorsi pedonali, in ogni caso non superiori a 150 metri, e comunque nelle immediate adiacenze dei medesimi edifici, e alle ulteriori condizioni che non si dia luogo a sbancamenti, né a impermeabilizzazione di terreni, e che siano adottate idonee misure di mitigazione degli impatti visivi, con la messa in opera di mascherature vegetali di essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato A. I parcheggi devono essere alberati con speci caducifoglie di alto fusto con almeno una pianta ogni due posti macchina ovvero devono essere mascherati con le specie ricomprese nell'allegato A. Gli impianti di illuminazione eventualmente necessari ai predetti parcheggi devono essere realizzati con punti luce incassati nelle pavimentazioni, e comunque nel suolo, oppure montati sulle pareti degli edifici viciniori.

Articolo 10. Spazi di sosta per l'ospitalità agrituristica in spazi aperti

1. Nel territorio rurale e aperto, salvo che nella zona collinare a prevalente indirizzo forestale, nella zona delle incisioni collinari a prevalente indirizzo forestale, nella zona delle aree golenali e nella zona degli alvei fluviali, e comunque al di fuori delle superfici boscate, sono ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di spazi di sosta per l'ospitalità agrituristica in spazi aperti, alle condizioni e nei limiti, anche quantitativi, di cui alle vigenti specifiche disposizioni regionali.
2. Gli spazi di sosta di cui al comma 1 sono composti esclusivamente: da piazzole, intese come le aree riservate all'uso esclusivo dei singoli soggetti utenti, con l'installazione di tende e lo stazionamento di altri mezzi di soggiorno autonomo, quali *camper*, *roulotte* e *caravan*; dai percorsi, pedonali e carrabili, di

servizio alle piazzole; dai parcheggi delle autovetture dei soggetti utenti qualora i predetti parcheggi non siano annessi alle singole piazzole. Ogni piazzola deve avere superficie non inferiore a 70 metri quadrati, aumentata di 30 metri quadrati ove i parcheggi delle autovetture dei soggetti utenti siano annessi alle piazzole. In ogni caso i suddetti spazi di sosta devono essere dotati di parcheggi delle autovetture dei soggetti utenti con un numero di posti-auto non inferiore a quello delle piazzole.
3. Nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, gli spazi di sosta di cui al comma 1 possono essere localizzati soltanto in un fondo rustico dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate, in cui sussistano preesistenze edilizie, nonché in sostanziale adiacenza a tali preesistenze edilizie, fermo restando quanto disposto dal comma 6 circa le fasce di separazione. I medesimi predetti spazi di sosta devono inoltre essere localizzati in termini tali da minimizzare le esigenze di realizzazione di nuovi tratti di viabilità di raccordo con l'esistente viabilità carrabile di accesso alle preesistenze edilizie.
4. La ristrutturazione e la realizzazione degli spazi di sosta di cui al comma 1 non devono dare luogo a sbancamenti, né a impermeabilizzazione di terreni. Le piazzole devono essere inerbite; i percorsi di servizio alle piazzole e i parcheggi possono essere pavimentati con inerti stabilizzati, essendo comunque a prova di acqua e di polvere.
5. Gli spazi di sosta di cui al comma 1 devono essere equipaggiati con vegetazione arborea d'alto fusto o con vegetazione arborea di tipo colturale, in ogni caso di essenze tipiche, e comunque autoctone, per una quota della superficie complessiva degli spazi di sosta non inferiore al 20 per cento, distribuita uniformemente con una copertura media di 15 metri quadrati a piazzola.
6. Le piantagioni attinenti gli spazi di sosta di cui al comma 1 devono relazionarsi alle principali formazioni vegetali esistenti e prevedere, in aggiunta agli equipaggiamenti vegetazionali di cui al comma 5, efficaci fasce di separazione dalle aree a maggiore sensibilità. Tali fasce di separazione possono essere caratterizzate da soprassuoli vegetali di diverso tipo, in ragione degli specifici caratteri dei soprassuoli con cui si interfacciano. Una fascia di separazione minima di 5 metri di larghezza deve in ogni caso essere realizzata lungo tutto il perimetro di ogni spazio di sosta.
7. Le strutture di servizio necessarie e correlate agli usi degli spazi di sosta di cui al comma 1 e richiedenti spazi edificati devono essere realizzate all'interno delle preesistenze edilizie.
8. Gli spazi di sosta di cui al comma 1 devono possedere i seguenti requisiti minimi:
a) almeno un passaggio pedonale ogni due piazzole;
b) presenza di almeno una presa di corrente per ogni piazzola;
c) impianto elettrico realizzato nel rispetto delle norme C.E.I., con canalizzazioni interrate e con prese di corrente poste in colonnine e dotate di chiusura ermetica;
d) impianto di illuminazione con punti luce incassati nelle pavimentazioni, e comunque nel suolo, posti a distanza massima l'uno dall'altro tale da garantire l'agevole fruizione della viabilità veicolare e pedonale;
e) impianto idrico realizzato con tubazioni interrate e alimentato in modo da consentire l'erogazione minima giornaliera per ospite autorizzato non inferiore a litri 150, di cui almeno 80 potabili; dotazione di un serbatoio con riserve di acqua pari ad almeno il consumo di una giornata calcolato sulla capacità ricettiva autorizzata; ove l'approvvigionamento idrico sia garantito da acqua non potabile e potabile, i relativi impianti devono essere del tutto distinti;
f) almeno un impianto telefonico per uso comune con una linea esterna e cabina;

g) impianto di raccolta dei rifiuti solidi realizzato con l'installazione di uno o più recipienti lavabili, muniti di coperchio a tenuta, di capacità complessiva non inferiore a litri 100 per ogni 4 piazzole, o frazione di 4;
h) installazioni igienico-sanitarie di uso comune, con suddivisione per sesso nei w.c., nelle docce e nei lavabi, rapportato al numero di persone ospitabili, in ragione di:
- 1 w.c. ogni 6 ospiti, o frazione di 6,
- 1 doccia chiusa ogni 6 ospiti, o frazione di 6;
- 1 lavabo ogni 6 ospiti, o frazione di 6;
- 1 lavabo aggiuntivo di dimensioni ridotte, messo in opera a non oltre 50 centimetri dal suolo;
- 1 lavello per stoviglie, con scolapiatti, ogni 12 ospiti, o frazione di 12;
- 1 lavatoio per panni ogni 12 ospiti, o frazione di 12, con annesso vano stenditoio;
- 1 vuotatoio per w.c. chimici;
i) impianto di rete fognaria realizzato nel rispetto delle norme vigenti, con allacciamento delle installazioni igienico-sanitarie di uso comune alla fognatura civica o con proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque;
j) impianto di prevenzione degli incendi realizzato nel rispetto delle norme vigenti.

Articolo 11. Impianti scoperti per la pratica sportiva

1. Nel territorio rurale e aperto, salvo che nella zona delle aree golenali e nella zona degli alvei fluviali, sono ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva (quali piscine e relativi volumi tecnici interrati, campi da tennis, di calcetto ecc.), esclusivamente al di fuori delle superfici boscate, al servizio dei residenti e degli utenti di edifici esistenti o edificabili, e pertanto con essi agevolmente connessi tramite brevi percorsi pedonali, in ogni caso non superiori a 150 metri, e comunque nelle immediate adiacenze dei medesimi edifici, e alle ulteriori condizioni che non si dia luogo a modifiche dell'assetto altimetrico e morfologico naturale dei terreni, che l'impermeabilizzazione dei medesimi terreni sia contenuta entro i limiti dello stretto indispensabile, che siano adottate idonee misure di mitigazione degli impatti visivi, con la messa in opera di mascherature vegetali di essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato A, che le strutture di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, e simili, siano realizzate all'interno degli edifici esistenti o edificabili, che gli impianti di illuminazione eventualmente necessari siano realizzati con punti luce incassati nelle pavimentazioni, e comunque nel suolo, oppure montati sulle pareti dei viciniori edifici esistenti o edificabili.

Articolo 12. Attività selvicolturali e interventi connessi

1. Ai fini del rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, si intendono per boschi quelli individuati come tali dalle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, nonché, in ogni caso, quelli rispondenti alla relativa definizione, dettata, in conformità alla legislazione regionale, dalle Definizioni che fanno parte integrante delle presenti norme.
2. Relativamente ai boschi presenti, o prodotti da interventi di riforestazione, nel territorio rurale e aperto, è ammissibile l'esercizio delle attività selvicolturali, che devono salvaguardare il patrimonio arboreo e arbustivo esistente, favorendo la

disseminazione e la rinnovazione naturale delle specie vegetali autoctone, nonché quelle di raccolta dei prodotti secondari del bosco.
3. Sono consentiti interventi di miglioramento a scopo produttivo, intervenendo nelle forme di governo, a favore delle fustaie e dei cedui composti, laddove le condizioni di stabilità dei versanti lo consentano, e nella composizione floristica con graduale sostituzione delle conifere con latifoglie autoctone. Sono altresì consentiti, e promossi, interventi finalizzati ad accrescere il valore ecologico, ambientale e paesaggistico dei boschi con azioni a favore delle associazioni vegetali che nel processo di evoluzione possano raggiungere il *climax* tipico della fascia altitudinale dove viene realizzato l'intervento nel rispetto degli equilibri biologici floro-faunistici già presenti nell'ecosistema.
4. In tutto il territorio rurale e aperto è vietata qualsiasi riduzione dell'estensione delle superfici boscate.
5. La rimozione della vegetazione spontanea legnosa di colonizzazione secondaria è consentita, salvo che nella zona di pianura a prevalenza di naturalità, nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, limitatamente al recupero agricolo di terreni interessati da abbandono colturale, non individuati come boschi dalle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, né rispondenti alla definizione di boschi, all'interno di areali riconosciuti capaci di produzioni tipiche di qualità, ed è, in particolare, favorita nella zona collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso. In tale caso la rimozione della vegetazione legnosa deve essere accompagnata dalla realizzazione, se non già esistenti, di adeguate misure di sistemazione delle terre al fine di assicurare idonee condizioni di drenaggio superficiale e di conservazione dei suoli.
6. Gli interventi di rinaturalizzazione e di riforestazione sono ammessi compatibilmente con quanto disposto al comma 5. In particolare, salvo che nella zona di pianura a prevalenza di naturalità, nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, tali interventi devono effettuarsi nei termini di cui al comma 4 dell'articolo 5, a meno che non siano rivolti a migliorare l'impatto paesaggistico e ambientale di opere infrastrutturali o di altri interventi extragricoli recenti, nei quale caso sono da progettare nei termini più coerenti con gli obiettivi perseguiti, previa valutazione attitudinale dei siti, e comunque con il ricorso a essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato A.
7. E' per contro promosso nella zona di pianura a prevalenza di naturalità, nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, il riformarsi della vegetazione spontanea, segnatamente di quella ripariale sulle sponde degli alvei fluviali, ovvero, nella zona delle aree golenali, laddove sia adeguata, della copertura boschiva, e dell'avviamento all'alto fusto dei boschi cedui e dei boschi misti, previa cessazione definitiva dell'eventuale coltivazione dei terreni; nelle predette zone sono comunque vietati i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
8. Sono in particolare vietati l'abbattimento e l'espianto dei boschi ripariali, e in genere della vegetazione igrofila, ovunque sia presente nel territorio rurale e aperto, e in particolare nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, nel qual caso i predetti elementi vegetazionali vanno sostituiti, nelle stesse posizioni e giaciture, nonché con esemplari delle medesime speci.
9. In funzione dell'esercizio delle attività selvicolturali, e della salvaguardia delle superfici boscate, sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione:

a) di strade forestali, di piste forestali, di piste temporanee di esbosco, di piste frangifuoco, di condotte, canali temporanei e linee di esbosco, in tutti i casi di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, e non pavimentate con materiali impermeabilizzanti, nonché di imposti o piazzali permanenti o temporanei per il deposito del legname;
c) di torrette in legno per l'avvistamento degli incendi;
b) di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi.

Articolo 13. Asporto di materiali e simili

1. In tutte le superfici boscate, e in genere nella zona collinare a prevalente indirizzo forestale, nella zona delle incisioni collinari a prevalente indirizzo forestale, nella zona di pianura a prevalenza di naturalità, nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, non possono in alcun caso essere ammessi:
a) l'asporto di materiali, gli sbancamenti, i riporti di terra e simili, che non siano strettamente finalizzati a interventi di restauro del paesaggio, ovvero a opere idrogeologiche finalizzate a sistemazioni agrarie ovvero all'esecuzione degli interventi di cui al precedente art. 12 comma 9 essendo ammissibili in tale ultimo caso solo limitati movimenti e modificazioni del terreno;
b) il deposito permanente di qualsiasi corpo ingombrante suscettibile di alterare lo stato del terreno sottostante.

Articolo 14. Attività di pascolo

1. Nel territorio rurale e aperto, tranne che nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, è ammissibile l'esercizio delle attività di pascolo, nei limiti dei carichi di pascolamento da definirsi con specifici atti regolamentari.

Articolo 15. Ordinaria coltivazione del suolo

1. Nel territorio rurale e aperto, tranne che nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, è ammissibile l'ordinaria coltivazione del suolo.
2. In funzione dell'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo, ed esclusivamente al servizio dei coltivi, sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione, di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, le quali non devono essere pavimentate con materiali impermeabilizzanti.
3. La manutenzione, la ristrutturazione, il ripristino, la realizzazione di terrazzamenti, di ciglionamenti, di muri di contenimento delle terre, devono essere eseguiti con pietrame locale, a blocchi non squadrati, faccia a vista, posto in opera a secco, secondo le tipologie, le tecniche costruttive e i rapporti dimensionali tipici della tradizione rurale.
4. Nei terreni interessati dalle aree dei terrazzamenti storici individuate nelle tavole contrassegnate con 1 sono vietati qualsiasi danneggiamento e ogni alterazione delle sistemazioni agrarie tradizionali, quali terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento delle terre. Tali sistemazioni agrarie devono essere, ove degradate, ripristinate nell'osservanza del comma 3, con particolare aderenza agli specifici modelli ricavabili dalle parti, o tracce, residue e conservate. Degli arboreti terrazzati o ciglionati presenti nelle aree dei terrazzamenti storici è vietato il mutamento di qualità di coltura. La previsione e l'assunzione degli obblighi di conservazione attiva e di ripristino di cui al presente comma sono condizioni di ammissibilità dei programmi di miglioramento agricolo-

ambientale, dei piani attuativi, e di ogni altro strumento di progettazione unitaria delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico.
5. E' vietata ogni alterazione sostanziale delle colture arboree connotanti il paesaggio, quali gli oliveti e i vigneti con schemi di impianto tradizionali.
6. Sono vietati l'abbattimento e l'espianto degli alberi d'alto fusto isolati, dei piccoli nuclei boschivi aziendali, degli esemplari e dei filari di cipresso, dei frammenti di bosco planiziale, dei boschi ripariali, dei complessi di vegetazione igrofila, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, o per comprovato e documentato pericolo di caduta delle piante o nei casi previsti dal regolamento del verde nel qual caso i predetti elementi vegetazionali vanno sostituiti, nelle stesse posizioni e giaciture, e, nel caso dei filari, secondo gli stessi intervalli tra individui, nonché con esemplari delle medesime speci, fatta salva, per i piccoli nuclei boschivi aziendali e per i frammenti di bosco planiziale, l'utilizzazione di essenze vegetali maggiormente tipiche.

Articolo 16. Recinzioni

1. Nel territorio rurale e aperto, tranne che nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, sono ammissibili la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente nei modi e nei casi seguenti:
a) con muri di pietre non squadrate, obbligatoriamente ove preesistano, o sussistano tracce della loro preesistenza, facoltativamente a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti o edificabili, o di coltivi di pregio; tali muri devono essere realizzati a secco, nei casi di preesistenze caratterizzate da tale tecnica costruttiva, e altrimenti con leganti non visibili dall'esterno, e avere altezza pari a quella dei muri preesistenti, oppure, nei casi di nuova realizzazione, non superiore a metri 2,20; le aperture possono essere munite di portoni in legno, oppure da cancelli a sbarre in ferro verniciate con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente;
b) con piantagioni lineari di essenze arbustive 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, a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti o edificabili, o di coltivi di pregio; le aperture possono essere munite di portoni in legno, oppure da cancelli a sbarre in ferro verniciate con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente, supportati e sostenuti da pilastri di pietre non squadrate;
c) con reticolati radi di pali di legno, solamente a perimetrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti o edificabili, o di coltivi di pregio, essendone esclusa la realizzazione ove prospicienti gli elementi della rete viaria;
d) con sistemi di fili metallici elettrificati sorretti da pali di legno, solamente a protezione delle aree adibibili a pascolo o di coltivi di pregio.
2. Nel solo di caso interventi di manutenzione, ripristino e completamento di modeste porzioni di recinzioni esistenti, in deroga a quanto previsto nelle lettere del comma precedente, è consentito l'utilizzo di materiali omogenei a quelli esistenti.

Articolo 17. Corsi d'acqua

1. Lateralmente ai corsi d'acqua sono stabilite fasce di rispetto:
- per i corsi d'acqua principali pari alla larghezza dei medesimi corsi d'acqua misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, in mancanza di questi ultimi, fra i cigli di sponda;

- per i corsi d'acqua minori pari a 10 metri misurati dai piedi esterni degli argini oppure, in mancanza di questi ultimi, dai cigli di sponda.
2. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 1 sono vietati:
a) la nuova costruzione di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non afferente alla gestione delle dinamiche idrauliche, essendo disposto che gli ampliamenti dei manufatti edilizi esistenti eventualmente ammissibili ai sensi delle presenti norme non devono comportare avanzamento dei fronti verso i corsi d'acqua;
b) il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale, salvo quanto specificamente disposto al comma 5;
c) l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
3. E' favorita la massima rinaturalizzazione delle fasce di rispetto di cui al comma 1 compatibile con le disposizioni di cui ai commi 4, 5 e 6, soprattutto mediante la conservazione e la promozione del formarsi della vegetazione ripariale erbacea e arbustiva.
4. Al fine di garantire l'officiosità dei corsi d'acqua, sono stabilite fasce di protezione che si estendono:
a) per i corsi d'acqua incassati, dal ciglio degli stessi, per tre metri ove l'ampiezza del fondo dei corsi d'acqua sia pari o inferiore a metri 0,50, e per quattro metri ove l'ampiezza del fondo dei corsi d'acqua sia superiore a metri 0,50;
b) per i corsi d'acqua arginati, dal piede delle scarpate esterne degli argini, ovvero dal ciglio del controfosso, per quattro metri.
5. Le fasce di protezione di cui al comma 4 sono riservate al deposito delle erbe derivanti dai diserbamenti, al deposito del materiale di spurgo e al transito dei mezzi meccanici impiegati nell'attività di regolazione del regime idraulico e del personale a essa addetto.
6. E' in ogni caso vietata qualsiasi attività:
- che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza, la convenienza all'uso, degli argini dei corsi d'acqua e dei loro accessori;
- che possa produrre ingombro totale o parziale dei corsi d'acqua, od ostacolare in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.
7. E' in particolare vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei corsi d'acqua. Per i tratti tombati è sempre ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto.

Articolo 18. Specchi d'acqua

1. Negli esistenti specchi d'acqua sono ammissibili la manutenzione, e la sistemazione, a fini di utilizzo a scopi irrigui, o per la pesca sportiva oppure per l'acquacoltura estensiva o integrata, esclusivamente in forme non geometriche, e con materiali naturali sia sul fondo che ai lati e nei marginamenti.
2. Ai fini dell'utilizzo per attività di acquacoltura integrata possono essere realizzate, esclusivamente in terra, avannotterie, vasche di acclimatazione del novellame, e simili, interessanti una superficie pari a quella corrispondente all'uno per cento dello specchio d'acqua cui si riferiscono.
3. Ai fini dell'utilizzo sia per attività di acquacoltura estensiva o integrata che per attività di pesca sportiva possono essere installati, in ragione di uno per ogni laghetto, e nelle sue adiacenze, manufatti precari destinabili esclusivamente al ricovero di attrezzi per la pesca, ovvero al deposito, anche a fini di vendita e somministrazione, di cibi e bevande, e simili. Essi devono essere semplicemente appoggiati al suolo, e a esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi, avere altezza interna netta non superiore a metri 2,40 e superficie coperta non superiore a 8 metri quadrati. Possono essere

realizzati esclusivamente in legno, eventualmente protetto internamente con materiali impermeabilizzanti, salvo che per i manti di copertura, che possono essere realizzati in tegole a canale di cotto (coppi), essendo tassativamente vietata l'utilizzazione di materiali impropri o di risulta. Almeno le componenti lignee visibili dall'esterno devono essere trattate con coloriture scure e congruenti con l'ambiente. Devono inoltre essere adottate idonee misure di mitigazione degli impatti visivi, con la messa in opera di mascherature vegetali di essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato A.
4. L'installazione dei manufatti precari di cui al comma 3 può essere realizzata sia da aziende agricole che dai soggetti, diversi dalle aziende agricole, proprietari dei terreni interessati, o da altri aventi titolo in base alle leggi alla realizzazione di manufatti sui medesimi terreni, ivi compresi i soggetti gestori in concessione dell'attività di pesca sportiva, quand'anche non dispongano delle superfici fondiarie minime mantenute in produzione di cui alla lettera B) del comma 2 dell'articolo 23. L'ottenimento, anche tacito, del titolo abilitativo alla predetta installazione dei manufatti precari di cui al comma 3 è subordinato alla sottoscrizione, da parte del richiedente il medesimo titolo, nonché del soggetto proprietario dei terreni interessati ove sia diverso dal primo, di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese degli altri soggetti suindicati, con il quale questi ultimi si obbligano, in caso di cessazione dell'attività di acquacoltura estensiva o integrata o dell'attività di pesca sportiva, a demolire i manufatti installati e a ripristinare lo stato dei luoghi preesistente alla loro installazione.

Articolo 19. Crinali e relative aree di pertinenza

1. Le tavole contrassegnate da 1 del presente regolamento urbanistico individuano i tratti delle linee di crinale di particolare rilevanza paesaggistica non interessati da boschi, o da componenti del sistema insediativo, o da nuclei o complessi edilizi consolidati, e indicano i contesti di presumibile applicazione dei disposti del comma 2, volti alla tutela dei suddetti crinali.
2. I programmi di miglioramento agricolo-ambientale, i piani attuativi, e ogni altro progetto delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel territorio rurale e aperto a norma del presente regolamento urbanistico, sono tenuti a dimostrare, mediante gli elaborati di cui è prescritto si compongano, che i manufatti edilizi di cui si prevede la nuova costruzione, o la demolizione e ricostruzione, o l'ampliamento con sopraelevazione, in adiacenza ai crinali di cui al comma 1, si configurano in termini tali per cui le loro linee di colmo non superino il livello dei medesimi predetti crinali.

Articolo 20. Geotopi e biotopi

1. Relativamente ai geotopi e ai biotopi individuati nelle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico è perseguita la conservazione integrale del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, e il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse.
2. Nei geotopi e nei biotopi sono in ogni caso vietati:
a) la realizzazione di qualsivoglia manufatto;
b) l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo e del pascolo, nonché delle attività silvicolturali, eccezione fatta per gli interventi di riconversione volti a conseguire livelli di più elevata naturalità, e situazioni di equilibrio tendenzialmente capaci di autoperpetuarsi secondo dinamiche spontanee;

c) l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, nonché i prelievi di tali elementi, salvi quelli effettuati, per motivi di ricerca e di studio, da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
d) l'asporto di materiali e i movimenti di terra che non siano strettamente finalizzati a interventi di ripristino ambientale;
e) la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari autoctoni floristici e faunistici, salvi gli eventuali interventi mirati di prelievo selettivo, effettuati da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
f) l'introduzione in qualsiasi forma di esemplari di speci vegetali e animali non autoctone.
Restano ferme le eventuali diverse previsioni derivanti da atti di pianificazione di settore che verranno recepite ai sensi dell'art. 68 del presente regolamento urbanistico.

Capo III. Trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi esistenti

Articolo 21. Trasformazioni fisiche

1. Di tutti gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto, ove non siano individuati tra gli elementi territoriali di interesse storico (immobili di interesse storico, altri elementi puntuali di interesse storico, altre opere murarie di interesse storico), sono ammissibili, tranne che nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, gli interventi di:
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione delle addizioni che si configurino come autorimesse;
- ampliamenti 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 25 metri quadrati di superficie utile abitabile, a condizione che il fabbricato non sia stato già oggetto di ampliamenti una tantum e comunque entro il limite prima indicato. Tali interventi sono consentiti per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione delle presenti norme, anche in connessione con interventi di ristrutturazione edilizia relativi all'intero edificio, semprechè non si configurino nuovi organismi edilizi o nuove unità abitative. Ai fini dell'ampliamento dovrà essere presentato un progetto unitario riferito all'intero edificio, sottoscritto da tutti i proprietari del medesimo, che dia idonea dimostrazione della omogeneizzazione e coerenza dell'intervento con l'insieme dell'edificio. Gli interventi di ampliamento una tantum sono consentiti solo in alternativa alla ristrutturazione di tipo C
- demolizione.
2. Per gli immobili di interesse storico valgono le specifiche discipline dettate dalla Appendice 2 delle presenti norme per le diverse categorie nelle quali tali immobili sono raggruppati. Relativamente agli edifici valgono altresì, in quanto pertinenti e compatibili con le predette specifiche discipline, le disposizioni di cui ai commi da 8 a 14 del presente articolo, all'articolo 22 e al Capo V del Titolo I. Degli altri elementi puntuali di interesse storico, quali tabernacoli, pozzi, lapidi,

sculture, edicole, e simili, indicati dalle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, e comunque esistenti nel territorio e individuati da programmi di miglioramento agricolo-ambientale, o da piani attuativi, o da ogni altro strumento di progettazione unitaria, sono ammissibili e prescritti la manutenzione, il ripristino con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali. Delle altre opere murarie di interesse storico indicate dalle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, e comunque esistenti nel territorio e individuati da programmi di miglioramento agricolo-ambientale, o da piani attuativi, o da ogni altro strumento di progettazione unitaria, sono ammissibili e prescritti la manutenzione, il restauro, il ripristino, mantenendo o riproponendo le medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.
3. Esclusivamente degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti funzionali all'esercizio dell'attività agricola, sempre ove non siano individuati tra gli elementi territoriali di interesse storico, sono inoltre ammissibili gli interventi di:
a) demolizione e ricostruzione, anche connesse a quelle di ampliamento;
b) ampliamento, avendo come riferimento la configurazione e le dimensioni degli edifici alla data di adozione del presente piano,
- degli edifici a uso abitativo fino a un massimo di 100 metri cubi,
- degli annessi agricoli, in misura non superiore al 10 per cento del volume esistente e comunque a 300 metri cubi;
c) trasferimento di volumetrie, nei limiti del 10 per cento del volume degli edifici aziendali e fino a un massimo di 600 metri cubi di volume ricostruito.
Gli interventi di cui al presente comma ovvero quelli di ristrutturazione edilizia ove finalizzati allo svolgimento dell'attività agrituristica comportano l'obbligo dell'imprenditore agricolo di impegnarsi, mediante apposito atto d'obbligo, a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla loro realizzazione.
4. Gli interventi di cui alla lettera b) del comma 3 non devono comportare aumento delle unità immobiliari a uso abitativo.
5. Gli interventi di ampliamento devono in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario e alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive.
6. Gli interventi di cui ai commi 1 e 3 devono:
a) assicurare il mantenimento dei caratteri essenziali degli assetti esterni degli edifici e degli altri manufatti edilizi interessati, laddove rispondano alla configurazione tradizionale degli edifici e degli altri manufatti edilizi nel territorio rurale e aperto del Comune di Lastra a Signa;
b) garantire comunque la conservazione di elementi architettonici tipici quali scale esterne, portici, logge, archi, torri colombaie, forni esterni, e simili;
c) essere realizzate con materiali tradizionali, quali pietra, laterizio, legno, e con coloriture coerenti con il paesaggio, ricorrendo a idonee protezioni o mimetizzazioni nei casi di necessità tecnica di ricorso a materiali innovativi, quali cemento armato, vetrocemento, elementi metallici o plastici.
7. Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e trasferimento di volumetrie di cui ai commi 1 e 3, devono in ogni caso rispettare i seguenti parametri:
a) altezza dell'edificio: non superiore a 2 piani, ovvero, ove sia maggiore, all'altezza dell'edificio preesistente;

b) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, oppure in aderenza, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti a edifici insistenti in lotti contigui;
c) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le relative vigenti disposizioni aventi valore di legge, non inferiore a 10 metri.
8. L'effettuazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ove riguardi edifici aventi legittimamente in atto, un uso diverso da quelli funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché da quello agrituristico, è subordinata 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.
9. La delimitazione delle aree di pertinenza deve perseguire, nella definizione dei perimetri, la identificazione di linee naturali riconoscibili nel territorio, e quindi escludere rigide conformazioni geometriche, salvo dove la partizione delle aree agricole sia già disegnata in tal senso; le eventuali recinzioni devono comunque perseguire obiettivi di uniformità, e in ogni caso non devono interrompere la continuità morfologica e visiva del contesto.
10. Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori a 1 ettaro, non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo unilaterale, e sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.
11. Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni superiori a 1 ettaro la convenzione o l'atto d'obbligo impegnano i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, per l'effettuazione dei quali devono essere fornite idonee garanzie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della richiesta del provvedimento abilitativo a effettuare i previsti interventi, mediante una stima che deve corredare gli elaborati richiesti per l'ottenimento di tale provvedimento abilitativo, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi dei comma 10, è dovuta al Comune la relativa differenza.
12. Ove non sia intercorsa la presentazione di un programma di miglioramento agricolo ambientale, gli elaborati richiesti per l'ottenimento dei provvedimenti abilitativi a effettuare i previsti interventi devono essere corredati altresì dalla documentazione relativa alle risorse ambientali presenti sulle superfici interessate dai predetti interventi, con particolare riferimento alle formazioni lineari arboree e arbustive non colturali, alle alberature segnaletiche di confine o di arredo, agli individui arborei a carattere monumentale, alle formazioni arboree d'argine di ripa o di golena, ai corsi d'acqua naturali o artificiali, alla rete scolante artificiale principale, alle particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti, ai manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale, alla viabilità rurale esistente. Tali risorse ambientali sono descritte soltanto qualora la situazione in essere presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la Regione, o la Provincia o il Comune. In tali casi viene indicata la documentazione di riferimento e allegata idonea rappresentazione grafica, alla stessa scala, solamente per rappresentare le variazioni riscontrate.
13. Gli interventi di sistemazione ambientale di cui al comma 11 sono definiti, con riferimento alle aree di pertinenza o alle restanti aree dell'azienda agricola dalla quale tali pertinenze siano state o vengano scorporate, ponendosi come obiettivi, in conformità alle disposizioni di cui al presente regolamento urbanistico, il superamento o la mitigazione della fragilità geomorfologica, idraulica,

idrogeologica; la conservazione, il mantenimento, il consolidamento, la trasformazione dei sistemi vegetazionali; la tutela attiva dei manufatti edilizi esistenti di interesse storico; la conservazione o il ripristino delle sistemazioni agrarie e idrauliche tradizionali; il mantenimento o il recupero degli assetti viari poderali e interpoderali. Non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti, a fini di prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.
14. Gli oneri e gli impegni indicati nei commi 10 e 11 sostituiscono gli oneri di urbanizzazione.
15. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nella zona delle aree golenali, e nella zona degli alvei fluviali, non è ammissibile alcuna trasformazione fisica eccedente la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo salvo che i medesimi siano individuati tra gli elementi territoriali di interesse storico, nel qual caso valgono le disposizioni di cui al comma 2. Gli interventi ammessi non dovranno tuttavia comportare modificazione di destinazione d'uso o frazionamenti.

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, semprechè 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, semprechè 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'effettuabilità 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 fondiarie 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 fondiarie 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.

Capo IV. Ulteriori trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all’esercizio dell’attività agricola

Articolo 23. Condizioni delle trasformazioni

1. Gli interventi di nuova edificazione, nonché di ristrutturazione urbanistica, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, e di ampliamento, anche connesso a trasformazioni di ristrutturazione edilizia, o di ristrutturazione urbanistica, eccedenti i limiti di cui al comma 3 dell’articolo 21, degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti funzionali all’esercizio dell’attività agricola, cioè degli edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all’agricoltura e degli annessi agricoli, sono ammissibili esclusivamente nella zona collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso, nella zona collinare a prevalente indirizzo agricolo, nella zona pedecollinare a prevalente indirizzo agricolo e nella zona di pianura a prevalente indirizzo agricolo. Le medesime trasformazioni sono altresì ammissibili nella zona collinare a prevalente indirizzo forestale limitatamente agli annessi agricoli di cui all’articolo 25, ai laghetti a uso irriguo di cui all’articolo 27 e ai recinti per cavalli e strutture connesse di cui all’articolo 28.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammissibili solamente alle seguenti condizioni:
A) che avvengano in funzione delle esigenze di conduzione di un’azienda agricola, la quale soltanto può essere titolare dei provvedimenti abilitativi all’effettuazione delle trasformazioni, salve le eccezioni espressamente disposte da successivi articoli del presente Capo;
B) che l’azienda agricola interessata mantenga in produzione superfici fondiarie non inferiori a:
- 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari ove almeno il 50 per cento delle colture sia protetto in serra;
- 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 6 ettari per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- 10 ettari per i castagneti da frutto
- 30 ettari per colture a bosco ad alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato;

C) che le esigenze di conduzione dell’azienda agricola siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi dell’azienda medesima, da un programma di miglioramento agricolo-ambientale.
3. Per le aziende agricole con terreni di diversa qualità colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta ove risulti maggiore o eguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le superfici fondiarie minime previste per le rispettive colture dalla lettera B) del comma 2.
4. Ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera B) del comma 2 possono essere considerati anche terreni non contigui, ma ricadenti nelle componenti del territorio rurale e aperto nelle quali sia espressamente ammissibile l'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali le

attività selvicolturali e l'attività di pascolo, incluse nelle circoscrizioni amministrative del Comune di Lastra a Signa e dei comuni con esso confinanti.
5. Non possono essere considerati i terreni che siano stati asserviti all'edificazione a norma di strumenti di pianificazione previgenti, anche se tali terreni siano divenuti appartenenti all'azienda agricola interessata a seguito di trasferimenti, totali o parziali, di fondi rustici.
6. I terreni con qualità di coltura non contemplata alla lettera B) del comma 2 non concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma possono essere interessati dagli interventi di cui al comma 1 ove i medesimi siano ammissibili ai sensi di ogni altra disposizione delle presenti norme. I terreni a bosco ad alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, castagneto da frutto, pascolo, pascolo arborato, pascolo cespugliato, e in genere i terreni in cui sia preclusa l'effettuazione degli interventi di cui al comma 1 da qualsivoglia disposizione delle presenti norme, invece, concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma non possono comunque essere direttamente interessati dai predetti interventi di cui al comma 1.
7. La classifica delle qualità di coltura, ai fini di cui alla lettera B) del comma 2, è quella risultante dalla carta d'uso del suolo allegata al piano strutturale cui occorrerà far riferimento all'atto della richiesta dei provvedimenti abilitativi a operare trasformazioni edilizie.
8. E' data facoltà agli interessati, qualora lo stato delle colture in atto alla data di entrata in vigore del regolamento urbanistico, fosse legittimamente difforme da quella risultante dalla carta di uso del suolo di produrre idoneo elaborato tecnico a firma di tecnico abilitato, indicante i tipi di coltura realmente praticati alla data predetta.
9. Le modifiche alle qualità di coltura introdotte successivamente alla data di entrata in vigore del regolamento urbanistico, hanno rilevanza ai fini e per gli effetti di cui alla lettera B) del comma 2 solamente ove previste da programmi di miglioramento agricolo-ambientale.
10. Nelle fattispeci di cui ai commi 8 e 9, gli interessati sono tenuti a richiedere la conseguente rettifica catastale e a produrre copia di tale richiesta unitamente a quella dei provvedimenti abilitativi a operare trasformazioni edilizie.
11. In fondi rustici che, successivamente all'entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64, siano stati interessati da trasferimenti parziali di proprietà, non sono ammissibili gli interventi indicati al comma 1 nei dieci anni successivi a tali trasferimenti, a meno che gli stessi non fossero espressamente previsti da un programma di miglioramento agricolo-ambientale. Il predetto divieto non trova applicazione nel caso in cui i rapporti fra superfici fondiarie ed edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola non siano stati superati su alcuna delle porzioni risultanti; tale circostanza deve risultare nell'atto di trasferimento. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche agli affitti di fondi rustici nelle fattispecie in cui, ai sensi della normativa vigente, diano titolo al conseguimento di provvedimenti abilitativi. Sono comunque fatti salvi i trasferimenti in sede di aggiustamenti di confine, per essi intendendosi gli aumenti o le diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici, le quali siano inferiori al 5 per cento delle superfici complessive aziendali e comunque non eccedenti 2 ettari di superficie agricola utilizzata. Sono altresì fatti salvi i trasferimenti in sede di permute di immobili agricoli, quelli derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali, oppure che abbiano origine da:
a) risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
b) estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;

c) procedure espropriative;
d) successioni ereditarie;
e) divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente l'entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64;
f) cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori agricoli.
12. Gli interventi di cui al comma 1 devono:
a) riproporre le regole conformative tipiche delle tradizioni costruttive nel territorio rurale e aperto del Comune di Lastra a Signa, sotto i profili delle ricorrenti ed essenziali caratteristiche strutturali, tipologiche e formali;
b) essere realizzate con materiali tradizionali, quali pietra, laterizio, legno, e con coloriture coerenti con il paesaggio, ricorrendo a idonee protezioni o mimetizzazioni nei casi di necessità tecnica di ricorso a materiali innovativi, quali cemento armato, vetrocemento, elementi metallici o plastici;
c) verificare, compatibilmente con quanto disposto alle lettere precedenti, le possibilità di massimo risparmio energetico, nonché di ricorso alle tecniche della bioedilizia.

Articolo 24. Edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura

1. La disponibilità della superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23, comporta la realizzabilità, mediante gli interventi indicati dal comma 1 dello stesso articolo 23, di un'unità immobiliare a uso abitativo di superficie utile abitabile non superiore a 150 metri quadrati. Tale unità immobiliare deve essere riferita alle esigenze abitative:
- di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli ai sensi delle vigenti leggi, nonché dei loro nuclei familiari;
- di lavoratori dipendenti a tempo indeterminato di aziende agricole, nonché dei loro nuclei familiari.

2. Le esigenze abitative di cui al comma 1 devono essere dimostrate dal programma di miglioramento agricolo-ambientale, il quale deve comunque prevedere la necessità di utilizzo di almeno 1.728 ore lavorative annue per ogni unità immobiliare a uso abitativo. I nuclei familiari dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli nonché di lavoratori dipendenti a tempo indeterminato di aziende agricole, ai sensi delle vigenti leggi, si intendono comprendere tutti i conviventi entro il terzo grado di parentela o affinità, ancorché impegnati in attività lavorative extragricole, purché non siano proprietari di un'unità immobiliare a uso abitativo nell'ambito del Comune di Lastra a Signa.
3. Ai fini del rispetto dei rapporti tra unità immobiliari a uso abitativo e relative superfici fondiarie minime sono computate le superfici utili abitabili delle unità immobiliari a uso abitativo già esistenti nei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, escluse quelle aventi legittimamente, alla data di adozione del presente regolamento urbanistico, un uso in atto diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, e ferme restando le possibilità di trasformazione degli edifici esistenti di cui al comma 1 dell'articolo 21.
4. Gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 23, ove riferite a edifici a uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, devono in ogni caso rispettare i seguenti parametri:
a) altezza dell'edificio: non superiore a 2 piani, ovvero, ove sia maggiore, pari all'altezza del manufatto edilizio preesistente;
b) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, salvo che sia stata convenuta l'edificazione in aderenza a fabbricati appartenenti a una diversa proprietà;

c) distanza dagli altri fabbricati: 5 metri, ovvero 10 metri se una o entrambe le pareti prospicienti sono finestrate, oppure in aderenza;
d) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le relative vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 10 metri, oppure in allineamento con i fabbricati esistenti se questi sono a distanza superiore.

Articolo 25. Annessi agricoli

1. La disponibilità della superficie fondiaria minima mantenuta in produzione di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23, comporta la realizzabilità, mediante gli interventi indicati dal comma 1 dello stesso articolo 23, di annessi agricoli, nelle quantità commisurate alla capacità produttiva di un'azienda agricola, o di più aziende agricole associate, e alle esigenze di effettuazione delle attività connesse, dimostrate dal programma di miglioramento agricolo-ambientale.
2. La realizzabilità, mediante gli interventi indicati dal comma 1 dell'articolo 23, di annessi agricoli, non è sottoposta al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23, per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di ovicaprini o di api, chiocciole e lombrichi, di cinotecnica. Gli annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determinano almeno i due terzi del prodotto lordo vendibile.
3. Non è parimenti sottoposta al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23, la realizzabilità, mediante gli interventi indicati dal comma 1 dell'articolo 23, di annessi agricoli, destinati esclusivamente a depositi di attrezzi, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili, a ricovero di macchine agricole, a magazzini per lo stoccaggio di prodotti agricoli; nei fondi rustici compresi nella circoscrizione amministrativa del Comune di Lastra a Signa, che costituiscono un'unica proprietà, in cui si dimostrino essere state mantenute in produzione alla data della richiesta dei provvedimenti abilitativi all'effettuazione degli interventi, superfici fondiarie non inferiori a quelle appresso indicate, per i medesimi correlati raggruppamenti di qualità di coltura:
- 0,5 ettari per colture orticole;
- 0,6 ettari per oliveti, vigneti e frutteti in coltura specializzata.
- 1 ettaro per semitativo

I manufatti di cui al presente comma possono essere realizzati una tantum solo a condizione che il lotto risulti privo di annessi e non derivi da frazionamento di altro/i lotto/i nel/i quale/i siano stati già realizzati - successivamente alla data del 21.7.1999 (di approvazione della precedente variante alle zone extraurbane) - depositi amatoriali o annessi una tantum in virtù di precedente normativa recata dalla variante di PRG per le zone extraurbane. La suddetta condizione dovrà essere verificata tramite produzione di planimetria catastale dimostrante la consistenza del fondo a tale data, corredata da dichiarazione attestante gli eventuali successivi frazionamenti e l'assenza di interventi di realizzazione di annessi o depositi una tantum nel lasso di tempo considerato. Nel caso di frazionamenti successivi all'entrata in vigore del presente regolamento urbanistico attuati al di fuori di programmi di miglioramento agricolo aziendale non è consentita la realizzazione dei depositi di cui al presente comma su alcuna delle porzioni risultanti. Il divieto di cui al primo periodo e secondo periodo del

presente capoverso non si applica nei casi di frazionamenti derivanti da trasferimenti in sede di permute di immobili agricoli o di aggiustamento dei confini, trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall'approvazione di normative comunitarie o nazionali, trasferimenti che hanno origine da risoluzioni di contratti di mezzadria o di contratti agrari, estinzione di enfiteusi o di servitù prediali, procedure espropriative, successioni ereditarie, divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29 aprile 1995, cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età dell'imprenditore agricolo professionale. La superficie di terreno utilizzata per il dimensionamento dell'annesso dovrà essere obbligatoriamente coltivata e mantenuta in produzione per tutto il periodo permanenza dell'annesso.
4. Nei casi di cui al comma 3 possono essere titolari dei provvedimenti abilitativi all'effettuazione delle trasformazioni anche soggetti diversi dalle aziende agricole. Alla richiesta di tali provvedimenti abilitativi devono essere comunque allegati gli elaborati che è previsto costituiscano il programma di miglioramento agricolo-ambientale, nella misura in cui siano pertinenti e necessari a motivare la necessità delle previste nuove costruzioni. Gli annessi agricoli sono realizzabili in ragione di non più di uno per ogni fondo rustico, o assieme di fondi rustici, che rappresentino un'unica proprietà. Le dimensioni consentite dell'annesso variano in funzione della superficie d'area coltivata e delle coltivazioni ivi presenti. In particolare, fermi restando i limiti minimi di superficie previsti dal precedente comma 3, l'annesso dovrà avere un'altezza massima non superiore a 3 metri e dovrà rispettare il seguente dimensionamento espresso in mq di superficie coperta:

Colture orticole (min. 0,5) mq 15

Vigneto (min. 0,6 ha)

15 mq	Da 0,6 a 1 ha
20 mq	Da 1 a 2 ha
25 mq	Oltre 2 ha

Oliveto (min. 0,6 ha)

15 mq	Da 0,6 a 2 ha
20 mq	Da 2 a 3 ha
25 mq	Oltre 3 ha

Seminativo (min. 1 ha)

15 mq	Da 1 a 2,5 ha
20 mq	Da 2,5 a 4 ha
25 mq	Oltre 4 ha

Gli stessi devono essere realizzati in legno o altri materiali leggeri, senza modificazione della morfologia dei luoghi, e devono essere privi di opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio e devono essere privi di dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
L'istanza per il conseguimento del permesso a costruire per la realizzazione dei detti annessi deve indicare:
a) le motivate esigenze produttive
b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o del manufatto

c) l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo
d) le relative forme di garanzia
e) la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al suo regolamento di attuazione nonché alle disposizioni del presente regolamento urbanistico.
L'impegno alla rimozione deve risultare da apposito atto unilaterale d'obbligo, da registrarsi e trascriversi nei registri immobiliari a spese del richiedente, e deve essere garantito da fideiussione di importo pari ai costi di demolizione del medesimo adeguato ogni cinque anni in ragione della intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT ovvero da altre forme di garanzia equivalenti definite dal Comune stesso ai fini del rilascio del permesso a costruire.
5. Salvo che nei casi di cui al comma 3, gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 23, ove riferiti ad annessi agricoli, devono in ogni caso rispettare i seguenti parametri:
a) altezza massima: 7 metri, ovvero, ove sia maggiore, pari all'altezza del manufatto edilizio preesistente; per le attrezzature quali *silos*, serbatoi e simili l'altezza è quella derivante dalle esigenze specifiche;
b) distanza dai confini di proprietà: 5 metri, salvo che sia stata convenuta l'edificazione in aderenza a fabbricati appartenenti a una diversa proprietà, compatibilmente con le disposizioni di cui alla lettera c); tale distanza è di 20 metri per i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e per le vasche per la produzione di concime;
c) distanza dagli altri fabbricati: 5 metri, ovvero 10 metri se una o entrambe le pareti prospicienti sono finestrate, oppure in aderenza; i ricoveri per animali di allevamento devono distare almeno 10 metri dagli edifici a uso abitativo; tale distanza è di 50 metri per gli allevamenti suinicoli e di 100 metri per gli allevamenti avicunicoli; i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e le vasche per la produzione di concime devono distare non meno di 100 metri dagli edifici adibiti a uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, non meno di 200 metri dagli edifici eventualmente esistenti che abbiano legittimo uso abitativo diverso da quello funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, non meno di 500 metri dagli insediamenti con destinazione extragricola esistenti o previsti dal presente regolamento urbanistico, e infine non meno di 150 metri da qualsiasi corpo idrico superficiale, acquedotto, pozzo, fontana;
d) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le relative disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 10 metri, oppure in allineamento con i fabbricati esistenti se questi sono a distanza superiore.

Articolo 26. Serre e manufatti precari

1. L'installazione di serre con copertura stagionale, ovvero destinate a essere mantenute per un periodo predeterminato, pari al ciclo produttivo, ancorché superiore a un anno, può essere realizzata sia da aziende agricole che dai proprietari dei terreni interessati, quand'anche non dispongano delle superfici fondiarie minime mantenute in produzione di cui alla lettera B) del comma 2 dell'articolo 23, previa semplice comunicazione al Comune effettuata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo interessato.
2. La comunicazione di cui al comma 1 deve contenere:
a) l'esposizione delle motivate esigenze produttive alle quali è funzionale la realizzazione dei manufatti;

b) l'indicazione delle particelle catastali nelle quali è prevista la collocazione dei manufatti;
c) l'indicazione delle dimensioni dei manufatti;
d) l'indicazione dei materiali di cui è prevista l'utilizzazione;
e) la precisazione delle date entro le quali i manufatti devono essere rimossi e l'impegno a provvedere alle rimozioni al termine del ciclo produttivo, per le serre temporanee e annualmente per le serre a copertura stagionale precisandosi per le sole serre a copertura stagionale che tale impegno può essere riferito alle sole coperture
f) la dichiarazione che l'installazione dei manufatti è conforme a ogni vigente disposizione, di legge, regolamentare, e degli strumenti di pianificazione.
3. Le serre di cui al comma 1 devono rispettare le seguenti disposizioni:
a) l'indice di copertura non deve superare il sessanta per cento della superficie agricola totale, comprensiva di tare improduttive, quali strade, piazzali e simili, del fondo interessato;
b) il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
c) l'altezza massima non deve superare i 4 metri in gronda e i 7 metri al colmo, fermo restando che per le serre a *tunnel* viene considerata soltanto l'altezza al colmo;
d) le distanze non devono essere inferiori a:
- metri 3 dal confine di proprietà se l'altezza al colmo è superiore a metri 5, e metri 1 se l'altezza al colmo è pari o inferiore a metri 5;
- metri 5 dagli altri fabbricati;
- metri 5 dagli edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura;
- metri 10 da eventualmente esistenti altri edifici adibiti a uso abitativo, riducibili a metri 5 ove le serre non abbiano alcuna apertura sul lato prospiciente tali edifici;
- quanto previsto dalle vigenti disposizioni dalle strade pubbliche.
4. Per la copertura delle serre con copertura stagionale, aventi le caratteristiche di cui al comma 3, possono essere utilizzate anche le reti ombreggianti. Ove per la copertura siano impiegati teli in polietilene o altri consimili materiali plastici, questi devono essere conferiti al servizio di raccolta dei rifiuti speciali, essendo vietato il loro abbandono sul terreno e la loro combustione in loco in qualsiasi forma.
5. Per la nuova edificazione e la riedificazione di serre con caratteristiche diverse da quelle di cui al comma 3 si applicano le disposizioni per gli annessi agricoli di cui all'articolo 25. Tali serre, aventi le caratteristiche di serre fisse, poiché non destinate ad essere rimosse annualmente o al termine del ciclo produttivo, devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:
a) indice di copertura: non superiore al sessanta per cento della superficie agricola totale, comprensiva di tare improduttive, quali strade, piazzali e simili, del fondo interessato;
b) altezza massima: 5,5 metri al colmo;
c) distanze non inferiori a:
- metri 3 dal confine di proprietà;
- metri 5 dagli altri fabbricati;
- metri 5 dagli edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura;
- metri 10 da eventualmente esistenti altri edifici adibiti a uso abitativo, riducibili a metri 5 ove le serre non abbiano alcuna apertura sul lato prospiciente tali edifici;

- metri 10 dalle strade, ferme e prevalenti restando le relative disposizioni aventi forza di legge.

6. Nella nuova edificazione e nella riedificazione di serre fisse è vietato il ricorso a opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedono, per il relativo assemblaggio, l'esecuzione di opere murarie ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentono l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite soltanto opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio delle serre.

7. Le chiusure laterali delle serre fisse, così come la copertura, devono essere realizzate con materiali che consentano, dall'esterno, la visione e il controllo delle colture. Sono, comunque, vietate soluzioni compositive compatte suscettibili, anche in assenza di opere, di mutamento dell'uso da serra ad altro, ovvero soluzioni che richiedono, all'atto della dismissione dell'impianto, attività di demolizione e non di semplice smontaggio.

8. E' fatto obbligo di recintare le serre fisse, e i complessi serricoli, almeno verso gli elementi di viabilità, mediante siepi di essenze arbustive di speci coerenti, a potatura non obbligata, e comunque di forme non geometriche, di altezza non inferiore a metri 1,50, ovvero mediante reti metalliche, di altezza non inferiore a metri 1,50, mascherate sui due lati con siepi aventi le predette caratteristiche.

9. Le serre fisse devono essere provviste delle opere necessarie per il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio degli impianti.

10. E' consentita la realizzazione di manufatti precari esclusivamente per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole. Gli stessi devono essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati a terra, e le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non devono comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi. Nella comunicazione, presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono contenute le indicazioni di cui all'art. 7 comma 2 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007 n. 5/R. Valgono altresì le disposizioni di cui al comma 3 del citato art. 7.

Articolo 27. Laghetti a uso irriguo

1. Soltanto se finalizzati a usi irrigui possono essere realizzati nuovi laghetti, intesi come piccoli invasi, esclusivamente di forme non geometriche, e con materiali naturali sia sul fondo che ai lati e nei marginamenti.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono subordinate alla dimostrazione, nei programmi di miglioramento agricolo-ambientale, del dimensionamento dell'invaso in corretta proporzione con i fabbisogni irrigui dei fondi dell'azienda agricola.

3. Dei laghetti di cui al comma 1 sono compatibili, oltre all'utilizzo a scopi irrigui, anche quelli per la pesca sportiva oppure per l'acquacoltura estensiva o integrata. I tali casi valgono i commi 3 e 4 dell'articolo 18.

4. Ai fini dell'utilizzo per attività di acquacoltura integrata possono essere realizzate, esclusivamente in terra, avannotterie, vasche di acclimatazione del novellame, e simili, interessanti una superficie pari a quella corrispondente all'uno per cento del laghetto cui si riferiscono.

Articolo 28. Recinti per cavalli e strutture connesse

1. La manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di recinti per cavalli e di strutture connesse, strettamente indispensabili alla pratica dell'equitazione,

possono essere realizzate sia da aziende agricole che dai proprietari dei terreni interessati, o altri aventi titolo in base alle leggi alla realizzazione di manufatti sui medesimi terreni, quand'anche non dispongano delle superfici fondiarie minime mantenute in produzione di cui alla lettera B) del comma 2 dell'articolo 23, subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune di Lastra a Signa con la quale il titolare dell'abilitazione a effettuare le predette trasformazioni assume l'impegno, per sé medesimo e per i suoi aventi causa, a provvedere alla demolizione degli impianti e delle strutture, e alla sistemazione naturalistica, ovvero a fini di ordinaria coltivazione del suolo, dell'area interessata, in caso di cessazione dell'utilizzazione per la pratica dell'equitazione.
2. I recinti di cui al comma 1 possono essere realizzati, o ripristinati, soltanto con reticolati radi di pali di legno. Le strutture connesse possono consistere soltanto in ricoveri temporanei per i cavalli e in altre attrezzature di servizio; esse devono avere altezza massima pari a metri 3,00 e, complessivamente, superficie coperta non superiore, per ogni recinto per cavalli appartenente a un diverso proprietario, a 20 metri quadrati per ettaro di superficie agricola totale del fondo interessato, fino a un massimo di 200 metri quadrati, ovvero non superiore alla superficie coperta da omologhe strutture esistenti alla data di adozione del presente regolamento urbanistico. Le strutture connesse possono essere realizzate, o ripristinate, esclusivamente in legno, eventualmente protetto internamente con materiali impermeabilizzanti, salvo che per i manti di copertura, che possono essere realizzati in tegole a canale di cotto (coppi); è tassativamente vietata l'utilizzazione di materiali impropri o di risulta. Almeno le componenti lignee visibili dall'esterno devono essere trattate con coloriture scure e congruenti con l'ambiente. Devono inoltre essere adottate idonee misure di mitigazione degli impatti visivi, con la messa in opera di mascherature vegetali di essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, appartenenti all'elenco di cui all'Allegato A.

Capo V. Disposizioni generali afferenti all'assetto morfologico e alle sistemazioni degli ambiti edificati o edificabili nel territorio rurale e aperto

Articolo 29. Componenti ed elementi degli ambiti edificati o edificabili

1. Nei programmi di miglioramento agricolo-ambientale, nei piani attuativi, e in ogni altro strumento di progettazione unitaria di ambiti del territorio rurale e aperto richiesto dal presente regolamento urbanistico ai fini di disciplina delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili, devono essere definite e regolamentate le componenti e gli elementi di cui ai successivi articoli del presente Capo, secondo le direttive ivi dettate.
2. Il disposto di cui al comma 1 vale particolarmente con riferimento agli ambiti a progettazione unitaria perimetrati come tali nelle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, e ai quali corrispondono le schede che

compongono la Appendice 1 delle presenti norme. In tali casi le disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo valgono anche se non espressamente richiamate dalle predette schede, a meno che, e nella misura in cui, non siano contraddette da disposizioni delle medesime predette schede aventi valore precettivo e inderogabile a norma del comma 2 dell'articolo 57.
3. Negli ambiti a progettazione unitaria perimetrati come tali nelle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico sono altresì ammissibili le trasformazioni, fisiche e funzionali, disciplinate dal Capo IV del Titolo I delle presenti norme, che siano previste da programmi di miglioramento agricolo-ambientale, anche qualora non siano contemplate dalle schede che compongono la Appendice 1 delle presenti norme, ma a eccezione di quelle che siano espressamente precluse dalle predette schede. Per edifici aventi destinazione d'uso funzionale all'esercizio dell'attività agricola, ove non siano individuati quali edifici di interesse storico, sono altresì consentite tutte le trasformazioni fisiche previste, per tali edifici, dall'art. 21 anche se non contemplate dalle schede che compongono l'appendice 1 delle presenti norme, ma ad eccezione di quelle che siano espressamente precluse dalle predette schede. Tali interventi non possono tuttavia comportare la modificazione d'uso agricola degli edifici.

Articolo 30. Aree di diretta pertinenza degli edifici

1. Per aree di diretta pertinenza degli edifici di intendono gli spazi non adibiti all'ordinaria coltivazione del suolo ovvero alle attività selvicolturali o di pascolo, ma a utilizzazioni connesse, o collaterali, a quelle compatibili degli edifici esistenti o realizzabili, quand'anche non estranee alle attività agricole. Sono pertanto inclusi nelle aree di diretta pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i parcheggi di cui all'art. 9, gli impianti scoperti per la pratica sportiva di cui all'art. 11, gli spazi di sosta per l'ospitalità agrituristica in spazi aperti di cui all'art. 10, e simili.
2. Le trasformazioni ammissibili, sia dei manufatti edilizi che delle sistemazioni degli spazi scoperti non adibiti all'ordinaria coltivazione del suolo ovvero alle attività selvicolturali o di pascolo, devono essere previste e progettate all'interno delle aree di diretta pertinenza degli edifici, preservando peraltro le caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti di interesse storico, ove applicabili nel rispetto delle disposizioni di cui alla Appendice 2 delle presenti norme.
3. Qualora sia riconoscibile, ancorché alterato nella sua articolazione originaria, un complesso di impianto unitario, l'area di diretta pertinenza degli edifici non deve essere frazionata con alcun tipo di recinzione. Gli spazi scoperti compresi in tale area devono costituire spazi comuni al servizio dell'insieme degli edifici e degli altri manufatti edilizi presenti, per quanto questi ultimi siano suddivisi in unità immobiliari. E' ammessa, nel rispetto delle rispettive specifiche disposizioni, la recinzione perimetrale dell'intera area di diretta pertinenza degli edifici.
4. Gli impianti di illuminazione degli spazi scoperti compresi nell'area di diretta pertinenza degli edifici devono essere realizzati con punti luce incassati nelle pavimentazioni, e comunque nel suolo, oppure montati sulle pareti degli edifici viciniori.

Articolo 31. Aree di mediazione paesistica

1. Per aree di mediazione paesistica si intendono le parti di territorio, di ampiezza variabile, circostanti le aree di diretta pertinenza degli edifici, che devono essere

individuate dai programmi di miglioramento agricolo-ambientale, dai piani attuativi, e da ogni altro strumento di progettazione unitaria di ambiti del territorio rurale e aperto richiesto dal presente regolamento urbanistico ai fini di disciplina delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili, con ampiezza e configurazione tale da assicurare il più equilibrato rapporto paesaggistico tra gli edifici, esistenti o realizzabili, e le loro pertinenze, e l'insieme del territorio rurale e aperto. Negli ambiti a progettazione unitaria perimetrati come tali nelle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, e ai quali corrispondono le schede che compongono la Appendice 1 delle presenti norme, le aree di mediazione paesistica coincidono con la totalità delle parti degli ambiti non comprese nelle aree di diretta pertinenza degli edifici.
2. Nelle aree di mediazione paesistica trovano applicazione le disposizioni di cui ai precedenti Capi del presente Titolo, con le specificazioni e le limitazioni di cui ai successivi commi.
3. Non è ammissibile alcuna nuova edificazione.
4. I movimenti di terra sono ammissibili esclusivamente a fini di sistemazioni idrauliche di versante in aree acclivi, nel contesto di operazioni di:
- conduzione agraria o forestale con requisiti di protezione del suolo e di equilibrata regimazione delle acque superficiali;
- conservazione o ripristino di congrue condizioni di equilibrio idrogeologico in aree fragili soggette a dissesto per l'abbandono delle pratiche di conduzione agraria o forestale.
5. Deve essere assicurata la continuità delle attività selvicolturali, ovvero dell'ordinaria coltivazione del suolo, essendo ammissibile l'attività di pascolo
6. Deve essere garantita la presenza di formazioni vegetali arboree tipiche rurali, che comprendono le colture agrarie arboree non specializzate, le colture agrarie erbacee arborate, le formazioni a filare o in gruppi isolati e i singoli individui di specie non colturali tipiche locali. In ogni caso è obbligatorio l'impiego di esemplari di speci appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Allegato A. Negli ambiti a progettazione unitaria perimetrati come tali nelle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico le predette formazioni vegetali arboree tipiche rurali devono interessare non meno del 20 per cento della superficie complessiva di ogni ambito; il 5 per cento di tale superficie complessiva può essere sistemato con formazioni forestali di alto fusto non monospecifiche, appartenenti alle associazioni vegetali forestali tipiche locali, e perciò incluse nell'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Allegato A.

Articolo 32. Viabilità di accesso

1. Per viabilità di accesso si intendono i tratti o gli elementi di viabilità che, dipartendosi dai tratti o elementi di viabilità pubblica, si pongono esclusivamente, o prevalentemente, al servizio degli ambiti di cui al presente Capo.
2. La viabilità di accesso, anche se di proprietà privata, deve essere aperta al libero transito delle persone a piedi, in bicicletta, a cavallo, e comunque non utilizzanti mezzi di trasporto motorizzati. Possono essere interclusi soltanto i tratti interni alle aree di diretta pertinenza degli edifici, con eccezione dei casi in cui tali tratti interni costituiscano l'unico collegamento tra altri tratti, o elementi, di viabilità, in cui deve essere assicurato il libero transito.
3. I tratti e gli elementi di viabilità d'accesso, in quanto utilizzabili dai mezzi di trasporto motorizzati, e in genere carrabili, come gli altri eventuali altri spazi carrabili, devono essere pavimentati esclusivamente in inerti stabilizzati, salvo che per i tratti e gli elementi di viabilità storica in cui vi sia presenza, o siano

invenibili tracce, o altra documentazione di preesistenza, di selciati, ciottolati, lastricati in pietra naturale, relativamente ai quali le pavimentazioni devono essere mantenute, o ripristinate, con i medesimi materiali e le stesse tecniche.
4. E' fatto obbligo di mantenere o ripristinare i sistemi di scolo delle acque superficiali. Non è ammissibile la realizzazione di sistemi fognanti interrati per lo smaltimento delle acque meteoriche, con la sola eccezione degli eventuali tratti di canalizzazione sottostrada per il trasferimento di tali acque da una scolina all'altra.
5. Le alberature eventualmente esistenti lungo i tratti e gli elementi di viabilità d'accesso devono essere conservate e se del caso integrate. La piantagione di nuovi filari laterali è ammessa nel rispetto della tipologia e della composizione vegetale di quelli esistenti. La piantagione di alberi isolati può introdurre elementi di specie diversa da quelle degli eventuali filari esistenti. Resta fermo in ogni caso l'obbligo di fare ricorso a esemplari di speci appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Allegato A.
6. Non sono ammissibili né l'installazione né l'integrazione o la sostituzione di impianti di illuminazione di alcun tipo.

Capo VI. Utilizzazioni compatibili

Articolo 33. Utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti

1. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti oggetto delle trasformazioni, anche meramente funzionali, di cui al Capo III del Titolo I, nei limiti e alle condizioni ivi stabilite, sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- zootecnia, limitata a: zootecnia di carattere familiare; zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
- attività connesse con l'agricoltura, limitate a: attività connesse con l'agricoltura aziendali o interaziendali;
- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive, limitate a: conventi e simili; collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- manifatture, 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; pubblici esercizi;
- attività di supporto al commercio, limitate a: magazzini;
- attività ricettive, limitate ad agriturismo ed a quelle che non comportano modifica della destinazione a "civile abitazione" ad esclusione dei residence.
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali;
- strutture per l'istruzione, limitate a: scuole di formazione e di perfezionamento professionale, università, in entrambi i casi con riferimento a piccole unità funzionali ad alta specializzazione, o di eccellenza;
- strutture culturali;

- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a teatri, locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: residenze sanitarie assistite; ambulatori e centri di primo soccorso; cliniche e laboratori veterinari; ricoveri per animali;
- attrezzature tecnologiche.

Articolo 34. Specifiche utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola

1. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi oggetto delle trasformazioni disciplinate dal Capo IV del Titolo I, e comunque soggette a tale disciplina, sono compatibili esclusivamente le seguenti utilizzazioni:
- zootecnia, limitata a: zootecnia di carattere familiare; zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
- attività connesse con l'agricoltura, limitate a: attività connesse con l'agricoltura aziendali o interaziendali;
- abitazioni rurali;
- attività ricettive, limitate a: agriturismo.

Titolo II. Disposizioni relative al sistema insediativo

Articolo 35. Zona storica urbana (A1)

1. Di ognuno dei nuclei della zona storica urbana è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti che mantengono i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione.
2. Ai fini di cui al comma 1, tutte le unità edilizie presenti nei centri e nei nuclei della zona storica urbana sono assegnate dalle tavole contrassegnate con 4, in base alle loro rilevate caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, e al grado di significatività e di permanenza delle stesse, a una delle categorie per le quali sono dettate le specifiche discipline dalla Appendice 2 delle presenti norme.
3. Di ognuna delle unità edilizie di cui al comma 2 sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche, e sono compatibili solamente le utilizzazioni, disciplinate dalla scheda, componente la predetta Appendice 2 delle presenti norme, corrispondente alla categoria alla quale l'unità edilizia è assegnata. Le unità edilizie presenti nei centri e nei nuclei della zona storica che le tavole contrassegnate con 4 non indicano, mediante una specifica campitura e una distinta sigla, come appartenenti a una delle predette categorie, sono tutte assegnate, in quanto realizzate nella seconda metà del '900, alla categoria delle "unità edilizie novecentesche coerenti con l'organizzazione morfologica dell'insediamento (Nc)".
4. Di ognuno degli spazi scoperti conclusi (parchi e giardini; chiostri, cortili e corti con impianto progettato pertinenti a unità edilizie; corti, cortili e altri spazi non caratterizzati pertinenti a unità edilizie), identificabile nei centri e nei nuclei della zona storica urbana in ragione dei relativi caratteri fisici distintivi, sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche disciplinate dalle disposizioni della predetta Appendice 2 delle presenti norme afferenti alle unità di spazio scoperto concluso, e in particolare dalla scheda di tale Appendice 2 specificamente afferente quella delle suelencate categorie alla quale lo specifico spazio scoperto concluso è identificato appartenere.
5. Fermo restando quanto disposto al comma 4, nella zona storica urbana 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; pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- attività ricettive, limitate a: agriturismo ed a quelle che non comportano modifica della destinazione a civile abitazione ad esclusione dei residence;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi;

- strutture per l'istruzione, limitate a: asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale da ritrovo e da gioco; impianti scoperti 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;
- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

Per tutti gli edifici ricadenti nella zona storica urbana A1 è consentita la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali nei limiti di 1 mq ogni 10 mc con altezza netta interna di m. 2,20 e collocati nel sottosuolo dell'area di sedime dell'edificio o della sua area di pertinenza.

Articolo 36. Zona storica con dominanza di spazi scoperti (A2)

1. La zona storica con dominanza di spazi scoperti (A2) si articola nelle seguenti categorie:
- complessi religiosi (A2a);
- ville (A2b);
- fattorie e aggregati rurali (A2c);
- cimiteri (A2d).

2. Nei complessi religiosi (A2a), nelle ville (A2b) e nelle fattorie e aggregati rurali (A2c) i singoli edifici sono, di norma, individuati, nelle tavole contrassegnate con 1 e con 2, quali immobili di interesse storico, e, nelle tavole contrassegnate con 3, assegnati a una specifica categoria. Di ognuno di tali edifici sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche, e sono compatibili solamente le utilizzazioni, disciplinate dalla scheda, componente l'Appendice 2 delle presenti norme, corrispondente alla categoria alla quale l'edificio è assegnato. Per gli eventuali esistenti edifici o altri manufatti che non siano qualificati, nelle tavole contrassegnate con 1 e con 2, di interesse storico, valgono le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili di cui al Capo III del Titolo I, e quelle relative alle utilizzazioni compatibili di cui all'articolo 33. Relativamente agli spazi scoperti valgono le disposizioni di cui al Capo V del Titolo I, integrate da quelle, che prevalgono in caso di contrasto, soprattutto con riferimento alle aree di diretta pertinenza degli edifici, relative agli spazi scoperti conclusi (parchi e giardini; chiostri, cortili e corti con impianto progettato pertinenti a unità edilizie; corti, cortili e altri spazi non caratterizzati pertinenti a unità edilizie), dettate dall'Appendice 2 delle presenti norme, e in particolare dalla scheda di tale Appendice 2 specificamente afferente quella delle suelencate categorie alla quale lo specifico spazio scoperto è identificato appartenere. Qualora tali spazi scoperti o porzione degli stessi ricadano all'interno di un ambito a progettazione unitaria di cui all'appendice 1, le trasformazioni di cui all'art. 30 potranno essere realizzate solo nella porzione di spazio scoperto ricadente all'interno dell'ambito a progettazione unitaria. Negli spazi scoperti sono inoltre consentite, per le aziende agricole, le trasformazioni previste dai PMAA.

3. Relativamente ai cimiteri (A2d) è prescritto il mantenimento dell'assetto, con la conservazione:

- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, salve le eventuali limitate variazioni derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al presente e ai successivi commi,
- delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali dei manufatti edilizi.
4. Dei manufatti edilizi esistenti nei cimiteri che siano qualificati, nelle tavole contrassegnate con 1 e 2, di interesse storico, sono ammissibili soltanto il restauro e il risanamento conservativo. Degli altri manufatti edilizi esistenti nei cimiteri sono ammissibili anche la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione. In conformità alla disciplina dettata da piani attuativi, o da progetti unitari, è altresì ammissibile la nuova costruzione di manufatti edilizi strettamente funzionali alla essenziale utilizzazione dei cimiteri, quali sepolcri, cappelle funerarie, complessi di loculi, e simili, nonché di manufatti d'arredo e di servizio, quali panchine, fontane, gazebi, e simili.

Articolo 37. Zona ad assetto compiuto
prevalentemente residenziale (B1)[11]

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
- 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

[11] 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)

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 inedificati e i lotti inedificati 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 inedificati 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 inedificati, 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.

Articolo 38. Zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1)

1. Degli edifici compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1), 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.

2. Gli interventi di ampliamento, nonché quelli di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connessi a quelli di ampliamento, devono rispettare le seguenti disposizioni:
a) il rapporto di copertura non deve essere superiore al 50 per cento, ovvero, ove sia maggiore, a quello preesistente; nei casi di demolizione e ricostruzione il rapporto di permeabilità non deve essere inferiore al 25 per cento;
b) l'altezza massima non deve essere superiore a 10 metri, ovvero, ove sia maggiore, a quella dell'edificio preesistente, in ogni caso salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;

c) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, 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
d) 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 quelle indicate, purché pari a quella preesistente;
e) 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.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, connesse o non connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, possono interessare due lotti contigui, comportandone l'accorpamento in un unico lotto, e la realizzazione di edifici diversi, per numero e disposizione, dagli edifici preesistenti sui lotti interessati, nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:
a) tra i lotti non si interpongano esistenti elementi di viabilità che non siano a esclusivo servizio dei lotti interessati;
b) sia garantito il rispetto delle disposizioni di cui al comma 2;
c) le trasformazioni siano unitariamente definite da un unico progetto edilizio al quale faccia riferimento un unico provvedimento abilitativo.
4. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:
- di superfici a parcheggio scoperte,
- di realizzazione di superfici pavimentate da adibire alla produzione o allo stoccaggio, compatibilmente con l'osservanza del prescritto rapporto di permeabilità non inferiore al 25 per cento;
- 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.
5. Degli spazi scoperti autonomi compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (zona D1) 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 6.

6. Per lotti edificabili ricadenti nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1) si intendono gli spazi scoperti autonomi inedificati e i lotti inedificati 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 inedificati autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1);
b) i lotti inedificati, 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 al 50 per cento;
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.
7. Nei lotti edificabili ricadenti nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1) è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:
a) indice di copertura: non superiore al 50 per cento;
b)rapporto di permeabilità: non inferiore al 25 per cento;
c) altezza massima: non superiore a 10 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;
d) 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;
e) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate) : non può essere inferiore a 10 metri;
f) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri.
8. Nella zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1) sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- attività connesse con l'agricoltura, limitate a attività produttive agro-industriali;
- abitazioni ordinarie, nei limiti delle superfici utili lorde perciò impegnate alla data di adozione del presente regolamento urbanistico;
- manifatture, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; cantieristica minore; artigianato e industria di produzione di beni vari; artigianato di servizio; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di autoveicoli;
- commercio all'ingrosso, limitato a: esercizi commerciali all'ingrosso; centri commerciali all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a: medie strutture di vendita;
- attività di supporto al commercio al dettaglio, limitate a: magazzini; depositi a cielo aperto; esposizioni merceologiche;

- erogazioni dirette di servizi, limitate a: uffici aperti al pubblico; uffici privati; centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a: centri di ricerca;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a: sale di ritrovo e da gioco; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture sanitarie, limitate a: ambulatori e centri di primo soccorso;
- attrezzature tecnologiche.

Articolo 39. Zona ad assetto indefinito
prevalentemente residenziale (B2)

1. I singoli nuclei della zona ad assetto indefinito prevalentemente residenziale (B2), individuati e perimetrati, nelle tavole contrassegnate con 1 e con 2 del presente regolamento urbanistico in conformità al piano strutturale, sono dal medesimo presente regolamento urbanistico alternativamente:
- identificati con ambiti a progettazione unitaria, per essi conseguentemente valendo quanto disposto dalla Appendice 1 delle presenti norme,
- compresi in ambiti a progettazione differita, per essi conseguentemente valendo quanto disposto dal Titolo VI.

Articolo 40. Zona a impianto modulare
prevalentemente produttiva (D2)

1. Degli edifici compresi nella zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2), 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, D
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.
2. Gli interventi di ampliamento, nonché quelli di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connessi a quelli di ampliamento, devono rispettare le seguenti disposizioni:
a) il rapporto di copertura non deve essere superiore al 50 per cento, ovvero, ove sia maggiore, a quello preesistente; nei casi di demolizione e ricostruzione il rapporto di permeabilità non deve essere inferiore al 25 per cento;
b) l'altezza massima non deve essere superiore a 10 metri, ovvero, ove sia maggiore, a quella dell'edificio preesistente, in ogni caso salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;
c) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, 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;

d) 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 quelle indicate, purché pari a quella preesistente;
e) 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.
3. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nella zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:
- di superfici a parcheggio scoperte,
- di realizzazione di superfici pavimentate da adibire alla produzione o allo stoccaggio, compatibilmente con l'osservanza del prescritto rapporto di permeabilità non inferiore al 25 per cento;
- 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.
4. Degli spazi scoperti autonomi compresi nella zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2) 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 5.
5. Per lotti edificabili ricadenti nella zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2) si intendono gli spazi scoperti autonomi inedificati e i lotti inedificati 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 inedificati autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2);
b) i lotti inedificati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 1.000 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 al 50 per cento;
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.

6. Nei lotti edificabili ricadenti nella zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2) è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice di copertura: non superiore al 50 per cento;

b)rapporto di permeabilità: non inferiore al 25 per cento;

c) altezza massima: non superiore a 10 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;

d) 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;

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

f) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri.

7. Di ognuno degli isolati appartenenti alla zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2) è ammissibile la trasformazione dell'assetto, pur mantenendone la conformazione a impianto modulare, mediante la modificazione della maglia insediativa, del disegno dei lotti, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti e volumi edificati, nonché degli edifici esistenti, ovvero di quote rilevanti degli stessi, mediante ristrutturazioni edilizie o demolizioni e ricostruzioni, connesse o non connesse ad ampliamenti, e mediante nuove edificazioni. Le suddette trasformazioni devono essere disciplinate da piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito almeno all'interezza dell'isolato interessato. I piani attuativi devono assumere e prescrivere i seguenti parametri:

a) indici di copertura: non superiori al 50 per cento;

b) rapporti di permeabilità: non inferiori al 25 per cento;

c) altezze massime dei manufatti edilizi: non superiori a 10 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;

d) distanza dei manufatti edilizi dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri.

In considerazione del fatto che tali piani attuativi riguardano trasformazioni concernenti modeste aree a livello locale, gli stessi sono esclusi sulla base dei criteri dell'art. 14 della legge regionale 01/2005 dalla valutazione integrata degli effetti ai sensi dell'art. 2 c. 3 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 4/R.

8. Nella zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2) sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse con l'agricoltura, limitate a attività produttive agro-industriali;
- manifatture, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; cantieristica minore; artigianato e industria di produzione di beni vari; artigianato di servizio; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di autoveicoli;
- commercio all'ingrosso, limitato a: esercizi commerciali all'ingrosso; centri commerciali all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita;

- attività di supporto al commercio al dettaglio, limitate a: magazzini; depositi a cielo aperto; esposizioni merceologiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a: uffici aperti al pubblico; uffici privati; centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a: centri di ricerca;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a: sale di ritrovo e da gioco; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture sanitarie, limitate a: ambulatori e centri di primo soccorso;
- attrezzature tecnologiche.

Articolo 41. Zona a impianto singolare prevalentemente produttiva (D3)

1. Degli edifici compresi nella zona a impianto singolare prevalentemente produttiva (D3), 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, D.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare le seguenti disposizioni:
a) 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;
b) 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;
c) 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.

3. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nella zona a impianto singolare prevalentemente produttiva (D3) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:
- di superfici a parcheggio scoperte,
- di superfici pavimentate da adibire alla produzione o allo stoccaggio, compatibilmente con l'osservanza del prescritto rapporto di permeabilità non inferiore al 25 per cento;

- 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.

4. Degli spazi scoperti autonomi compresi nella zona a impianto singolare prevalentemente produttiva (D3) 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.

5. Nella zona a impianto singolare prevalentemente produttiva (D3) sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- attività connesse con l'agricoltura, limitate a attività produttive agro-industriali;
- manifatture, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; cantieristica minore; artigianato e industria di produzione di beni vari; artigianato di servizio; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di autoveicoli;
- commercio all'ingrosso, limitato a: esercizi commerciali all'ingrosso; centri commerciali all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita;
- attività di supporto al commercio al dettaglio, limitate a: magazzini; depositi a cielo aperto; esposizioni merceologiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a: uffici aperti al pubblico; uffici privati; centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a: centri di ricerca;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a: sale di ritrovo e da gioco; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture sanitarie, limitate a: ambulatori e centri di primo soccorso;
- attrezzature tecnologiche.

6. Negli edifici compresi nell'insediamento commerciale di S. Maria di Castagnolo sono ammissibili gli interventi di cui ai precedenti commi da 1 a 4 con mantenimento delle utilizzazioni legittimamente in atto.

7. Negli edifici di cui al precedente comma 6 sono altresì ammissibili i mutamenti di utilizzazione - rispetto a quelli legittimamente in atto - in altre utilizzazioni tra quelle elencate al precedente comma 5 nonché in centro commerciale al dettaglio solo subordinatamente alla presentazione di progetto unitario riferito a tutto il lotto. Tali mutamenti di utilizzazione potranno realizzarsi anche contestualmente alla realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 1 fermo restando, nel caso di realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, il rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 2 .

8. Negli edifici di cui al precedente comma 6 sono altresì ammissibili, previa presentazione di un progetto unitario riferito a tutto il lotto, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione da realizzarsi anche contestualmente ai mutamenti di utilizzazione ammessi dal precedente comma 7. Gli interventi di demolizione e ricostruzione non devono comportare un incremento del livello di rischio idraulico, della superficie coperta e del volume né modifiche alle urbanizzazioni esistenti.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:
a) l'altezza massima non deve essere superiore a 10 metri, ovvero, ove sia maggiore, a quella dell'edificio preesistente, fatte salve in ogni caso peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;
b) 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;
c) 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;
d) 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.
9. Negli edifici di cui al precedente comma 6 sono altresì ammissibili interventi di ampliamento e ristrutturazione urbanistica anche connessi a mutamenti di utilizzazione ammessi dal precedente comma 7 solo subordinatamente alla messa in sicurezza idraulica dell'area e alla presentazione di piano attuativo riferito a tutto il lotto.
Gli interventi di cui al presente comma - in continuità con quanto espresso nell' accordo quadro tra il comune di Lastra a Signa e l'Unicoop Firenze, approvato con deliberazione C.C. n. 61 del 02/10/2000 e siglato in data 20/09/2001 - potranno comportare un incremento della superficie coperta fino a 4.500 mq e della superficie utile lorda fino a 9.000 mq.
Gli interventi di cui al presente comma devono rispettare le seguenti disposizioni:
a)rapporto di permeabilità: non inferiore al 25 per cento;
b) altezza massima: non superiore a 10 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;
c) 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;
d) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate) : non deve essere inferiore a 10 metri;
e) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri.
10. Gli interventi di cui ai precedenti commi 7, 8 e 9 dovranno essere subordinati alla stipula di una convenzione che preveda:
- la cessione gratuita al Comune in proprietà di locali per una superficie pari a 1.500 mq di superficie utile lorda aggiuntivi a quelli già attualmente in uso al Comune
- la fruibilità pubblica anche fuori dall'orario di apertura dell'attività a cui sono collegati di parcheggi da destinare all'attività pubblica di cui al punto precedente

- il mantenimento di 15.000 mq di superficie territoriale a grandi strutture di vendita.

Articolo 42. Zona a impianto singolare
per attrezzature (F)

1. Di ciascuna delle zone a impianto singolare per attrezzature (F) è prevista la complessiva sistemazione a fini di produzione ed erogazione di servizi, pubblici o privati, ma comunque di interesse generale, e di rilevanza urbana e territoriale.
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi, o da progetti unitari, oppure, ove i soggetti attuatori siano istituzioni pubbliche, da progetti di opere pubbliche, ognuno dei quali deve in ogni caso essere riferito all'interezza di una delle zone a impianto singolare per attrezzature (F). Qualora alla specifica zona a impianto singolare per attrezzature (F) corrisponda una delle schede che compongono l'Appendice 1 delle presenti norme, il piano attuativo, o il progetto unitario, o il progetto di opera pubblica, deve rispettare le direttive dettate dalla medesima scheda.
3. Antecedentemente all'entrata in vigore dei piani attuativi, o dei progetti unitari, o dei progetti di opere pubbliche, sono ammissibili:
- la manutenzione straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- le trasformazioni volte a realizzare, o a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.

Articolo 43. Corsi d'acqua in ambiente urbano

1. Lateralmente ai corsi d'acqua in ambiente urbano sono stabilite fasce di rispetto pari a 10 metri dai cigli dei medesimi corsi d'acqua.
2. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 1 sono vietati:
a) la nuova costruzione di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non afferente alla gestione delle dinamiche idrauliche, essendo disposto che gli ampliamenti dei manufatti edilizi esistenti eventualmente ammissibili ai sensi delle presenti norme non devono comportare avanzamento dei fronti verso i corsi d'acqua;
b) il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;
c) i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
3. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 1 è ammessa l'ordinaria coltivazione del suolo, essendo promosso e incentivato il ricorso alle tecniche di produzione biologica e integrata, ed è favorita la rinaturalizzazione, mediante la conservazione e la promozione del formarsi della vegetazione ripariale erbacea e arbustiva, in entrambi i casi compatibilmente con le disposizioni di cui ai commi 4, 5 e 6.
4. Al fine di garantire l'officiosità dei corsi d'acqua, sono stabilite fasce di protezione che si estendono:
a) per i corsi d'acqua incassati, dal ciglio degli stessi, per tre metri ove l'ampiezza del fondo dei corsi d'acqua sia pari o inferiore a metri 0,50, e per quattro metri ove l'ampiezza del fondo dei corsi d'acqua sia superiore a metri 0,50;
b) per i corsi d'acqua arginati, dal piede delle scarpate esterne degli argini, ovvero da ciglio del controfosso, per quattro metri.

5. Le fasce di protezione di cui al comma 4 sono riservate al deposito delle erbe derivanti dai diserbamenti, al deposito del materiale di spurgo e al transito dei mezzi meccanici impiegati nell'attività di regolazione del regime idraulico e del personale a essa addetto.
6. E' in ogni caso vietata qualsiasi attività:
- che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza, la convenienza all'uso, degli argini dei corsi d'acqua minori e dei loro accessori;
- che possa produrre ingombro totale o parziale dei corsi d'acqua, od ostacolare in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.
7. E' in particolare vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei corsi d'acqua. Per i tratti tombati è sempre ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto.

Titolo III. Disposizioni relative a specifici elementi di interesse storico

Articolo 44. Immobili di interesse storico
siti all'esterno delle zone storiche urbane

1. Gli immobili di interesse storico siti all'esterno delle zone storiche urbane sono puntualmente individuati, nelle tavole contrassegnate con 3, quali immobili di interesse storico, e sono assegnati dalle medesime tavole, in base alle loro rilevate caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, e al grado di significatività e di permanenza delle stesse, a una delle categorie per le quali sono dettate le specifiche discipline dalla Appendice 2 delle presenti norme.
2. Di ognuna delle unità edilizie di cui al comma 1 sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche, e sono compatibili solamente le utilizzazioni, disciplinate dalla scheda, componente la predetta Appendice 2 delle presenti norme, corrispondente alla categoria alla quale l'unità edilizia è assegnata.
3. Per tutti gli edifici di interesse storico ricadenti nel sistema insediativo, ad esclusione di quelli ricadenti nelle zone agricole e nelle zone A2, è consentita la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali nei limiti di 1 mq ogni 10 mc con altezza interna netta di m. 2,20 e collocati nel sottosuolo dell'area di sedime dell'edificio o della sua area di pertinenza.

Articolo 45. Elementi puntuali di interesse storico
siti all'esterno delle zone storiche urbane

1. E' prescritta la conservazione integrale, e il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, forni, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, siti all'esterno delle zone storiche urbane, sia individuati, nelle tavole contrassegnate con 1, quali elementi puntuali di interesse storico, sia comunque esistenti pur se non identificati dal presente regolamento urbanistico.
2. Dei manufatti e dei reperti di cui al comma 1 sono ammissibili, e possono essere prescritti:
a) la manutenzione;
b) il ripristino con le tecniche del restauro;
c) la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
d) la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali.

Articolo 46. Opere murarie di interesse storico
site all'esterno delle zone storiche urbane

1. Delle opere murarie di interesse storico indicate dalle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, e comunque esistenti nel territorio e individuati da programmi di miglioramento agricolo-ambientale, o da piani attuativi, o da ogni altro strumento di progettazione unitaria, sono ammissibili e prescritti la manutenzione, il restauro, il ripristino, mantenendo o riproponendo le

medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.

Articolo 47. Strade storiche

1. Delle strade storiche, indicate dalle tavole contrassegnate con 1 del presente regolamento urbanistico, è prescritto il mantenimento nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, negli aspetti costruttivi e formali sia delle strade che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latistanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili.

Titolo IV. Disposizioni relative alle infrastrutture per la mobilità

Articolo 48. Viabilità esistente

1. Degli elementi di viabilità esistente, identificati come tali nelle tavole contrassegnate con 1, devono essere mantenuti il tracciato nonché le caratteristiche funzionali, e conseguentemente fisiche, tipiche dalla categoria alla quale essi sono stati indicati appartenere dalla tavola contrassegnata con 5.
2. Gli elementi di viabilità di cui al comma 1 possono essere soggetti, oltre che a interventi manutentivi, a interventi di adeguamento e di ristrutturazione anche secondo gli schemi di cui alla Fig. 4.2 della Relazione.
3. Ogni trasformazione, fisica o funzionale, riguardante le strade vicinali extraurbane è subordinata alla preventiva acquisizione di parere preventivo dell'atto di assenso, ai sensi della lettera d) del comma 4 dell'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.

Articolo 49. Viabilità da realizzare o in corso di realizzazione[12]

1. Degli elementi di viabilità da realizzare o in corso di realizzazione, identificati come tali nelle tavole contrassegnate con 1, devono essere realizzati o completati secondo il tracciato nonché le caratteristiche funzionali, e conseguentemente fisiche, tipiche dalla categoria alla quale essi sono stati indicati appartenere dalla tavola contrassegnata con 5. Le aree interessate dalla realizzazione di tali opere sono assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio.
2. Le tavole del Regolamento Urbanistico identificano, con apposita indicazione grafica, il tracciato ed il corridoio infrastrutturale della viabilità di interesse sovracomunale in corso di realizzazione denominata "Bretella Lastra a Signa-Prato". L'indicazione del tracciato contenuta nelle tavole del R.U. è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal progetto dell'opera così come approvato dalla competente autorità. Il progetto potrà pertanto interessare le aree ricomprese nel corridoio infrastrutturale senza necessità di variante al R.U.. Pertanto tali aree sono assoggettate a vincolo preordinato all'espropriazione.
3. Nella definizione progettuale dell'elemento di viabilità da realizzare indicato come "variante alla strada statale 67" devono essere inoltre rispettate le direttive di cui alla relativa scheda contenuta nell'Appendice 1.
4. Sulle aree e sugli edifici inseriti nell'ambito a progettazione unitaria della nuova strada tangenziale, sono consentiti - nel rispetto comunque delle indicazioni dell'apposita scheda-progetto "nuova strada tangenziale" - tutti gli interventi previsti nella zona in cui è inserito l'immobile sempre che non si tratti di edifici classificati nell'appendice 2 per i quali sono consentiti gli interventi previsti dalla scheda di riferimento dell'appendice 2.

---

[12] Articolo modificato con variante n. 1, 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)

PARTE III. DESTINAZIONI D'USO VINCOLANTI

Articolo 50. Parco fluviale

1. Per parco fluviale, individuato e perimetrato dalle tavole contrassegnate con 1, si intende un'attrezzatura per la fruizione collettiva, di rilevanza sovracomunale, connessa in continuità fisico-funzionale con omologhe attrezzature site, nei comuni confinanti con il Comune di Lastra a Signa, nelle fasce laterali del Fiume Arno.
2. L'assetto del parco fluviale è definito da uno strumento di progettazione unitaria, afferente l'intero suo ambito rientrante nella circoscrizione amministrativa del Comune di Lastra a Signa, nel rispetto di ogni disposizione delle presenti norme afferente ai sottosistemi e agli elementi territoriali, identificati dalle tavole contrassegnate con 1 come ricadenti in tale ambito, nonché con l'osservanza delle disposizioni precettive e inderogabili dettate dalla relativa scheda che concorre a comporre l'Appendice 1, le quali disposizioni prevalgono sulle prime in tutti i casi di espresso contrasto.
3. La sistemazione del parco fluviale può essere eseguita anche per fasi, ovvero per stralci funzionali, ciascuno dei quali può essere abilitato da uno specifico provvedimento, facente riferimento allo strumento di progettazione unitaria di cui al comma 2.
4. Nelle more della predisposizione di uno strumento di progettazione unitaria per la definizione dell'assetto del parco, sono consentiti, purchè compatibili con le indicazioni della apposita scheda-progetto del parco fluviale che concorre a comporre l'appendice 1, i seguenti interventi :
a) interventi derivanti da progetti comunali o sovracomunali di natura pubblica;
b) interventi riferiti ad ambiti a progettazione unitaria disciplinati dall'appendice 1
c) interventi previsti dalle singole zone ricomprese nel parco sempre che non si tratti di edifici classificati nell'appendice 2 per i quali sono consentiti gli interventi previsti dalla scheda di riferimento.

Articolo 51. Aree di rispetto paesaggistico

1. Delle aree di rispetto paesaggistico, individuate e perimetrate dalle tavole contrassegnate con 1 e con 2, è prescritta la sistemazione a verde sia a fini di salvaguardia di coni visuali, che di creazione di pause nel tessuto insediativo edificato a fini di salvaguardia del ritmo complessivo del paesaggio urbano, che di schermo percettivo tra le frange urbane e il territorio rurale e aperto circostante.
2. Le aree di rispetto paesaggistico 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.
3. Le eventuali recinzioni delle aree di rispetto paesaggistico 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.
4. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambi di destinazione o frazionamenti salvo che non si tratti di edifici ricompresi nell'appendice 2 per i quali valgono le previsioni contenute nelle apposite schede.

Articolo 52. Area da destinare alla protezione civile

1. L'area da destinare alla protezione civile, individuata e perimetrata dalle tavole contrassegnate con 1 e con 2, deve essere mantenuta disponibile, e sistemata preventivamente in conformità alle relative disposizioni aventi forza di legge, o comunque valenza sovraccomunale, allo scopo di potere fornire rifugio, e temporaneo alloggiamento, a quote di popolazione costrette ad abbandonare le proprie abitazioni da eventi calamitosi di origine sismica, geologica, idraulica, meteorologica. I terreni ricadenti in tali aree sono assoggettati a vincolo preordinato all'esproprio trattandosi di opere di interesse generale.

Articolo 53. Isole ecologiche

1. Per isole ecologiche, individuate e perimetrate dalle tavole contrassegnate con 1 e con 2, si intendono gli spazi adatti a ospitare insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, sistemati in conformità alle relative disposizioni aventi forza di legge, o comunque valenza sovraccomunale. I terreni ricadenti in tali aree sono assoggettati a vincolo preordinato all'esproprio trattandosi di opere di interesse generale.

Articolo 54. Tiro a segno

1. Il tiro a segno nazionale, individuato e perimetrato dalle tavole contrassegnate con 1, costituisce un impianto scoperto per una peculiare pratica sportiva. Sono consentiti, anche previa espropriazione delle aree interessate, gli interventi ammissibili a norma delle disposizioni che regolano il sottosistema interessato.

Articolo 55. Distributori di carburante

1. Le aree definite, nelle tavole contrassegnate con 1 e con 2, quali distributori di carburante esistenti confermati, sono destinate al mantenimento e all'adeguamento delle strutture destinate alla distribuzione di carburanti e lubrificanti agli automezzi, nonché, eventualmente, delle attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, e di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma. In tali aree sono ammissibili gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione,

ampliamento, nuova costruzione, delle strutture e attrezzature suindicate, nel rispetto di un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,05 mq/mq.
2. La realizzazione, ristrutturazione e ampliamento di distributori di carburante, anche a seguito di rilocalizzazione di quelli esistenti e non confermati, comprensivi di tutte le strutture e le attrezzature di cui al comma 1, è ammissibile in aree esterne al perimetro delle zone storiche A1, non inferiori a 500 metri quadrati e non superiori a 4.500 metri quadrati, con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,05 mq/mq, interessando le strade, le pertinenze di servizio delle strade e le fasce di rispetto delle strade.
3. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal precedente comma 2 e comunque nel rispetto della normativa di settore vigente che assume carattere prevalente rispetto alla normativa della zona in cui gli impianti vanno a ricadere.
4. Quando i distributori di carburante vengono dismessi, rendendo il relativo lotto urbanistico di riferimento inedificato, la normativa della zona in cui gli impianti ricadono assume carattere prevalente rispetto alla normativa di settore di cui al presente articolo.

Articolo 56. Standard

1. La destinazione vincolante a standard, attribuita dal presente regolamento urbanistico a immobili determinati, è riferita ai seguenti raggruppamenti di utilizzazioni:
Attrezzature di interesse comune:
- strutture religiose;
- strutture culturali, relative a: centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, relative a: teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; impianti per attività espositive e ricreative temporanee;
- strutture sanitarie e assistenziali, relative a: poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso; residenze sanitarie assistite, cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali;
- abitazioni specialistiche, rivolte a soggetti bisognosi di assistenza;
- abitazioni collettive, relative a: collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri; caserme (carabinieri; polizia; vigili del fuoco; guardie di finanza);
- attività direzionali pubbliche;
- erogazioni dirette di servizi pubblici, relative a: uffici aperti al pubblico;
- attrezzature cimiteriali;
- attrezzature tecnologiche (captazione, adduzione e distribuzione d'acqua; depurazione e smaltimento dei reflui; stoccaggio e trattamento dei rifiuti solidi; impianti per la distribuzione dell'energia; attrezzature per la protezione civile, e simili);
Istruzione:
- asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
Verde pubblico;
Verde sportivo:
- impianti scoperti per la pratica sportiva;
- impianti coperti per la pratica sportiva;
Parcheggi.

2. Le destinazioni vincolanti a standard di cui al comma 1 sono attribuite agli immobili interessati sia dalle tavole contrassegnate con 1, sia dalle tavole contrassegnate con 2, distinguendo altresì i diversi raggruppamenti di utilizzazioni riportati al comma 1.
3. Degli immobili a cui sono attribuite destinazioni vincolanti a standard sono ammissibili tutte le trasformazioni disciplinate dal presente regolamento urbanistico relativamente al subsistema, e alla zona, o all'elemento territoriale, entro i quali sono ricompresi gli immobili interessati.
In particolare per le strutture religiose, date le esigenze peculiari delle medesime in relazione alla loro tipologia specialistica, qualora in forza delle norme proprie della zona di riferimento l'altezza massima dell'edificio sia espressa con riferimento al numero dei piani, la stessa può essere determinata alternativamente in metri lineari dati dal prodotto dei numero dei piani ammessi per l'altezza di interpiano convenzionalmente stabilita pari a ml 3,20; per il solo corpo campanile è ammessa un'altezza maggiore comunque entro un valore massimo di 15 ml.
Per le attrezzature di interesse comune sono comunque ammissibili incrementi una tantum di volume e superficie coperta fino al 20% del volume e della superficie coperta legittimamente esistenti alla data di adozione del presente regolamento urbanistico da realizzarsi nel rispetto delle previsioni del D.M. 16/04/1968 n. 1444 in materia di distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e di ogni altra norma regolamentare, in funzione delle esigenze proprie delle rispettive destinazioni. Qualora detti incrementi riguardino immobili di interesse storico gli stessi devono essere fisicamente separati dall'edificio di interesse storico o collegati ad esso per mezzo di elementi differenziati per forme e materiali ed in ogni caso devono portare ad un organismo edilizio individualmente riconoscibile e rispettoso delle caratteristiche architettoniche, formali e stilistiche dell'edificio storico di riferimento. Ai fini dell'incremento dovrà essere presentato un progetto unitario (ovvero per gli immobili di proprietà pubblica un progetto di opera pubblica) riferito sia all'edificio di interesse storico che alla parte in ampliamento e che dia idonea dimostrazione di quanto sopra.
Qualora le attrezzature collettive ricadano in zone nelle quali i suddetti incrementi sono realizzabili in forza dei parametri urbanistici e edilizi propri della zona di riferimento, gli incrementi di cui al precedente capoverso dovranno essere realizzati esclusivamente utilizzando i detti parametri di zona. Per i verdi pubblici e i verdi sportivi è comunque ammissibile la realizzazione di chioschi fino a 25 mq di superficie utile lorda nel rispetto di ogni altra norma regolamentare e del regolamento per il commercio sulle aree pubbliche. Per le zone destinate a parcheggio è comunque ammissibile la realizzazione, nel rispetto di ogni altra norma regolamentare, di autorimesse interrate.
4. In ogni caso la specifica destinazione d'uso degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1 è determinata con deliberazione del Consiglio comunale, assicurando un sostanziale rispetto delle quantità di dotazioni stabilite dalle vigenti disposizioni per i diversi raggruppamenti di utilizzazioni.
5. La specifica destinazione d'uso degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1, appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato, di enti parastatali, di enti pubblici economici di interesse statale, ovvero della Regione o di enti o di aziende dipendenti dalla Regione, ovvero della Provincia o di enti o di aziende dipendenti dalla Provincia, e che abbiano una utilizzazione in atto rientrante fra quelle elencate al comma 1, può essere determinata o variata, ai sensi del comma 4, definendosi una

destinazione specifica diversa dall'utilizzazione in atto, solamente previa intesa con il soggetto proprietario.
6. Gli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1, ove non siano già appartenenti al demanio o al patrimonio dei soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, possono essere da questi acquisiti – anche previa espropriazione- in proprietà, e in ogni caso dai medesimi utilizzate e gestite direttamente, previa eventuale effettuazione, a loro esclusiva cura, delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, salve le eccezioni di cui ai successivi commi del presente articolo.
7. Gli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1 possono essere, dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, a seguito di loro assunta determinazione, temporaneamente acquisite, anziché in proprietà, in locazione, o altrimenti in uso.
8. I soggetti pubblici istituzionalmente competenti alle utilizzazioni degli immobili ai quali è attribuita una destinazione vincolante a standard di cui al comma 1, dei quali sia stata determinata una specifica destinazione a una delle utilizzazioni di cui al comma 10, dopo averle acquisite in proprietà o, comunque, in uso, possono affidarne l'utilizzazione e la gestione, nonché l'eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, ad altri soggetti, pubblici o privati, previa stipula di idonee convenzioni, nelle quali siano definite:
a) la durata della concessione di utilizzazione e gestione;
b) l'eventuale corrispettivo della concessione;
c) i modi, le forme e i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;
d) i modi e i limiti della fruizione da parte dei terzi dell'unità di spazio concessa, secondo le finalità d'ordine collettivo connaturate alla specifica destinazione d'uso;
e) i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dal concessionario, per la fruizione da parte di terzi, riferiti ai costi documentati di utilizzazione e gestione, e a ogni altro onere posto a carico del concessionario medesimo;
f) gli obblighi reciproci del concedente e del concessionario, e gli oneri assunti dall'uno e dall'altro;
g) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.
9. Fino a quando il Comune non proceda all'acquisizione degli immobili destinati a una delle utilizzazioni di cui al comma 10, i medesimi immobili possono essere utilizzati e gestiti, in conformità alla destinazione attribuita, previa eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, dai soggetti proprietari, o da altri soggetti che ne abbiano comunque la disponibilità, previa stipula di idonee convenzioni aventi i contenuti minimi delle convenzioni di cui al comma 8, nelle quali devono comunque intervenire, in qualità di contraenti con il Comune, i soggetti proprietari.
10. Le utilizzazioni per le quali trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 8 e 9 sono le seguenti:
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive (relativamente a collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri);
- strutture culturali;
- strutture associative;
- strutture ricreative (relativamente a: teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; impianti per attività espositive e ricreative temporanee; parchi urbani;)
- verde sportivo (relativamente a impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva);

- strutture sanitarie e assistenziali;
- attrezzature tecnologiche (escluse le attrezzature per la protezione civile);
- parcheggi.

11. Sia nei casi in cui trovino applicazione le disposizioni di cui ai commi 8 e 9, sia negli altri casi, il Comune può decidere che una quota delle superfici destinate a parcheggi, purché venga garantita la dotazione per parcheggi pubblici e d'uso pubblico stabilita dalle vigenti disposizioni, sia adibita a parcheggi di pertinenza, cioè a uso riservato degli abitanti e degli utenti degli edifici o delle unità immobiliari delle contigue aree urbane.

PARTE IV. ATTUAZIONE

Titolo V. Ambiti a progettazione unitaria

Articolo 57. La disciplina degli ambiti

1. Le trasformazioni ammissibili negli ambiti a progettazione unitaria sono disciplinate da piani attuativi, o da progetti unitari, o da progetti di opere pubbliche o da PMAA, secondo le determinazioni delle schede che compongono la Appendice 1 delle presenti norme, ognuna delle quali corrisponde a uno dei predetti ambiti a progettazione unitaria.
2. Delle schede che compongono la Appendice 1 delle presenti norme sono precettive e inderogabili le disposizioni di cui ai punti 2, 3 e 4 del "Quadro A", ad eccezione della Soluzione 2 contenuta nella scheda n° 52, della quale è precettivo e inderogabile anche il "Quadro B". Dalle rimanenti indicazioni delle medesime schede gli strumenti di progettazione unitaria possono motivatamente scostarsi, dandone notizia e ragione nelle proprie relazioni illustrative.
3. Gli strumenti di progettazione unitaria sono tenuti ad assumere integralmente le disposizioni direttamente dettate dal presente regolamento urbanistico relativamente agli immobili di interesse storico ricadenti negli ambiti interessati, e ove opportuno a specificarle, nella piena osservanza delle stesse, anche qualora ciò non sia espressamente disposto dalle direttive per la definizione dello strumento di progettazione unitaria dettate dalle schede che compongono la Appendice 1 delle presenti norme. Le predette disposizioni direttamente dettate dal presente regolamento urbanistico relativamente agli immobili di interesse storico, ove si possano intendere in contrasto con le direttive per la definizione dello strumento di progettazione unitaria, prevalgono in ogni caso su queste ultime.
3 bis. E' tuttavia consentito, al fine di realizzare gli interventi previsti negli ambiti a progettazione unitaria disciplinati dall'appendice 1, che risultino in contrasto con le previsioni dettate dall'appendice 2, dimostrare, ai sensi dell'art. 66 commi 1 e 3, in sede di presentazione del progetto unitario o del piano attuativo, che l'immobile è privo delle caratteristiche per essere ricompreso tra gli immobili di cui all'appendice 2 ovvero che lo stesso appartiene ad altra categoria che consente la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito a progettazione unitaria di riferimento. In tal caso le determinazioni di cui all'art. 66 verranno assunte con la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto unitario o con la deliberazione di adozione del piano attuativo.
4. In sede di definizione degli strumenti di progettazione unitaria, qualora il segno grafico che, nelle tavole contrassegnate con 1 e/o con 2 del presente regolamento urbanistico, perimetra gli ambiti a progettazione unitaria, cada in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi di suddivisione.

5. Gli strumenti di progettazione unitaria stabiliscono, con riferimento alle articolazioni del territorio di cui al Titolo I, ovvero al Titolo II, la classificazione degli ambiti interessati a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni disciplinate dai medesimi strumenti di progettazione unitaria.
6. Gli strumenti di progettazione unitaria definiscono tra l'altro i tempi e le fasi delle trasformazioni da essi stessi previste e disciplinate, ed eventualmente l'articolazione dell'ambito interessato in comparti, o unità minime di intervento, dettando per queste ultime ogni necessaria od opportuna disposizione.
7. Gli strumenti di progettazione unitaria garantiscono la massima perequazione tra gli eventuali diversi proprietari degli immobili compresi negli ambiti ai quali si riferiscono. La partecipazione ai benefici e ai gravami conferiti ai predetti immobili dagli strumenti di attuazione è definita in misura proporzionale alle superfici appartenenti ai diversi proprietari.
8. Il Comune di Lastra a Signa può, con motivata deliberazione consiliare, decidere la formazione di un unico strumento di progettazione unitaria relativo a due o più ambiti.
9. Negli ambiti a progettazione unitaria senza rilevanza paesistica degli aperti, contrassegnati con la sigla "Tu" (trasformazione urbanistica) che prevedono nel quadro A al punto 2.2 - Categoria di intervento sugli edifici la ristrutturazione urbanistica e/o la demolizione e ricostruzione, il volume massimo può essere determinato, in alternativa a quello indicato al punto 3.6 - Massimo volume della scheda A - dal prodotto tra l'altezza di interpiano convenzionale pari a metri 3,20 e la superficie di pavimento legittimamente esistente che dovrà essere opportunamente dimostrata e rappresentata nelle planimetrie dei manufatti edilizi di cui all'art. 62 c. 1 lett. A) a5, che il comune si riserva di verificare.

Articolo 58. Disposizioni transitorie

1. Antecedentemente all'entrata in vigore degli strumenti di progettazione unitaria sono ammissibili:
- le trasformazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- le trasformazioni volte a realizzare, o a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.

Titolo VI. Ambiti a progettazione differita

Articolo 59. Trasformazioni differite

1. Relativamente agli ambiti a progettazione differita le nuove urbanizzazioni ed edificazioni, le ristrutturazioni urbanistiche operate attraverso la demolizione e ricostruzione, totale o parziale, degli edifici esistenti, le risistemazioni delle dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, compatibili con le previsioni del piano strutturale nei limiti quantitativi, da quest'ultimo stabiliti,

dell'offerta di spazi per le diverse funzioni considerate, non rivestono carattere prioritario, perché di minore rilevanza strategica, o perché subordinate all'intervenire di condizioni presentemente incerte, e comunque realizzabili in tempi non brevi. La disciplina delle suddette trasformazioni è pertanto demandata a future varianti integrative del presente regolamento urbanistico.

Articolo 60. Disposizioni transitorie

1. In vigenza del presente regolamento urbanistico, negli ambiti a progettazione differita sono ammissibili:
- l'esercizio delle attività selvicolturali e di pascolo;
- l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo;
- le trasformazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- il restauro e il risanamento conservativo di eventualmente esistenti edifici e altri manufatti edilizi di interesse culturale;
- le trasformazioni volte a realizzare, o a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B questi ultimi solo ove si tratti di realizzare interventi derivanti da prescrizioni degli enti competenti per ragioni di adeguamento igienico sanitario o di sicurezza ecc., precisandosi che entrambi gli interventi sono consentiti purché non comportino modifica di destinazione d'uso, e purché non interessino unità edilizie appartenenti ad una delle categorie dell'appendice 2.

Titolo VII. Gli strumenti di attuazione

Capo I. I piani attuativi

Articolo 61. Efficacie e procedimenti

1. I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio formati in attuazione del regolamento urbanistico o dei piani complessi d'intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi seguenti:

a) dei piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942, n.1150;
b) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
c) dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n.865;
d) dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di iniziativa sia pubblica che privata, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n.457;
e) dei piani di lottizzazione, di iniziativa privata, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n.1150;
f) dei programmi di recupero urbano, di iniziativa sia pubblica che privata, di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n.493;
g) degli altri strumenti di pianificazione esecutiva, comunque denominati, di iniziativa sia pubblica che privata, previsti dalle vigenti leggi.
3. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti a espropriazione ai sensi delle leggi stesse.
4. I piani attuativi di iniziativa privata possono essere proposti alla Giunta comunale, essendo stati redatti, a loro cura e a loro spese, dai proprietari degli immobili compresi nei perimetri degli ambiti disciplinati dai medesimi piani attuativi, o altri aventi titolo sui medesimi immobili, singolarmente o riuniti in consorzio, comunque rappresentanti almeno la maggioranza assoluta del valore, in base all'imponibile catastale, dei predetti immobili, ovvero almeno la maggioranza assoluta del valore, in base all'imponibile catastale, degli immobili relativamente ai quali si prevedano, nei medesimi piani attuativi, trasformazioni di demolizione, con o senza ricostruzione, o di nuova edificazione. In ogni caso i soggetti proponenti devono comprovare di avere interpellato, sul merito delle proposte progettuali dei piani attuativi, tutti i restanti proprietari degli immobili compresi nei perimetri degli ambiti disciplinati dai piani attuativi, o altri aventi titolo sui medesimi immobili, e di avere dato loro un congruo periodo di tempo, comunque non inferiore a 90 giorni, per aderire al consorzio, ed eventualmente avanzare proposte diverse.
5. La Giunta comunale introduce nei progetti dei piani attuativi proposti a norma del comma 4 ogni modificazione ritenuta necessaria od opportuna, in particolare ai fini di una piena rispondenza alle disposizioni del regolamento urbanistico o dei piani complessi d'intervento, e li sottopone all’esame del Consiglio comunale.

Articolo 62. Elaborati costitutivi

1. I piani attuativi, di iniziativa sia pubblica che privata, sono costituiti almeno da:
A) una relazione sullo stato di fatto dell'ambito considerato, contenente: la descrizione delle sue più rilevanti caratteristiche fisiche; ove siano presenti insediamenti l'analisi storica, morfologica e tipologica degli stessi, nel loro insieme e nei loro singoli elementi; la descrizione analitica del sistema del verde; la valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi, inedificati ed edificati, esistenti; l'individuazione degli usi in atto di tali spazi; tale relazione è corredata da:
a1 - una tavola recante, su base catastale, l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici;
a2 - l'elenco catastale delle proprietà;
a3 - tavole in scala 1:200, recanti la descrizione dello stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona interessata, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, e con l'indicazione:

- delle sistemazioni a verde, con la specificazione delle essenze vegetali;
- delle eventuali pavimentazioni di spazi scoperti;
- della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche;
- degli esistenti manufatti edilizi di qualsiasi genere;
- degli elettrodotti, dei metanodotti, degli acquedotti, delle fognature e degli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, e di ogni eventuale altro impianto tecnologico, puntuale e a rete, pubblico e d'uso comune, nonché delle relative servitù;
- degli altri eventuali vincoli, e degli immobili eventualmente sottoposti a speciali prescrizioni in base a vigenti leggi nazionali o regionali;

a4 - i profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti, in scala non inferiore a 1:200;
a5 - planimetrie, in scala 1:200, relative ai diversi piani per i manufatti edilizi di più piani, con l'indicazione di tutte le utilizzazioni in atto;
a6 - la documentazione storica, cartografica e iconografica, delle dinamiche di formazione e trasformazione, urbana ed edilizia, dell'ambito considerato;
a7 - la documentazione fotografica dell'ambito considerato, con l'indicazione dei diversi coni visuali;
a8 - la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno;
B) una relazione illustrativa del progetto, la quale dia conto degli orientamenti e degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, delinei i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, e sia corredata da:
b1 - nei casi di piani di iniziativa pubblica, l'indicazione delle proprietà soggette ad acquisizione pubblica o a vincoli per funzioni pubbliche o d'interesse collettivo, nonché la previsione di massima della spesa occorrente per la predetta acquisizione pubblica;
b2 - in tutti i casi, la relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione degli impianti tecnici indicati nelle tavole di cui alla lettera c1; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica parimenti indicato nelle tavole di cui alla lettera c1;
C) gli elaborati grafici di progetto, consistenti in:
c1- planimetrie in scala 1:200, recanti l'indicazione:
- delle sistemazioni a verde (pubblico, condominiale, pertinenziale) di progetto, con l'indicazione delle essenze consentite o prescritte;
- della rete viaria e delle eventuali piazze di progetto, con la specificazione dei principali dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;
- delle sistemazioni a parcheggio pubblico;
- degli eventuali spazi per altri servizi pubblici e a uso collettivo;
- delle pavimentazioni di progetto degli spazi scoperti;
- del progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'ubicazione delle necessarie cabine;
- degli impianti tecnici, quali la rete di adduzione dell'acqua, le rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, la rete fognante e gli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, pubblici e d'uso comune, e d'ogni altra necessaria infrastruttura, nonché delle relative servitù;
- degli eventuali servizi centralizzati e delle eventuali realizzazioni entroterra;
- dei perimetri degli eventuali comparti, o unità minime d'intervento, debitamente numerate;

- degli interventi prescritti o consentiti sui manufatti edilizi da conservare, o sulle loro parti;
- dei manufatti edilizi da demolire senza ricostruzione, nonché delle sistemazioni degli spazi scoperti risultanti dalle demolizioni;
- del sedime, ovvero del perimetro della massima superficie coperta, dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, nonché di ogni necessario relativo indice urbanistico ed edilizio;
- delle destinazioni d'uso, ovvero delle utilizzazioni consentite, degli immobili, specificate per ciascun piano nei manufatti edilizi di più piani, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso per attività pubbliche e collettive;

c2 - profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi da conservare, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione degli interventi prescritti o consentiti su di essi, o sulle loro parti;
c3 - sezioni e profili in scala 1:200 dei manufatti edilizi di cui è prescritta o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, recanti l'indicazione dei tipi edilizi;
D) le norme tecniche di attuazione;
E) lo schema della convenzione da stipularsi tra il Comune e i proprietari degli immobili interessati dalla disciplina dettata dal piano, o gli altri aventi titolo su di essi, ai fini della realizzazione delle trasformazioni previste dal medesimo piano e della regolamentazione dei rapporti tra il Comune e i soggetti interessati all'attuazione del piano, ovvero tra tali ultimi soggetti, e degli obblighi posti a carico del primo e dei secondi, a norma delle vigenti leggi.
2. Lo schema della convenzione, di cui alla lettera E) del comma 1, provvede, in particolare, a porre a carico dell'insieme dei soggetti interessati all'attuazione del piano, ovvero soltanto dei soggetti interessati all'attuazione delle trasformazioni di demolizione, con o senza ricostruzione, o di nuova edificazione, previste dal piano medesimo, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cessione gratuita al Comune degli immobili destinati a opere di urbanizzazione secondaria, e in genere ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, nonché alla realizzazione di edilizia economica e popolare, oppure di quota parte di tali immobili.

62 bis I progetti unitari

1. I progetti unitari sono progetti di interventi riferiti ad un intero ambito che, pur non avendo valenza di strumento urbanistico attuativo, hanno lo scopo di fornire una visione di insieme degli interventi. La procedura di approvazione degli stessi non è regolata dalle disposizioni di cui all' art. 69 della l.r. 1 del 2005 ma dal successivo comma 2 .
2. I progetti unitari devono essere predisposti da tutti i proprietari (o aventi titoli) degli immobili compresi nei perimetri degli ambiti disciplinati dai medesimi progetti. Gli stessi devono essere presentati alla Giunta municipale, la quale, previa richiesta di tutte le modificazioni ritenute necessarie ed opportune, li sottopone all'esame del Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva.
3. I progetti unitari sono composti dai medesimi elaborati previsti all'art. 62.

Capo II. I programmi di miglioramento agricolo-ambientale

Articolo 63 Contenuti ed elaborati costitutivi
del programma di miglioramento agricolo-ambientale

1. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale contiene almeno:
a) una descrizione della situazione presente dell'azienda agricola;
b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
c) una descrizione dettagliata delle trasformazioni edilizie necessarie a migliorare le condizioni di vita e di lavoro degli addetti alle attività agricole nonché al potenziamento delle strutture produttive, con l'individuazione delle trasformazioni da effettuare nei fabbricati esistenti e di quelle di nuova edificazione, nonché dei fondi collegati ai diversi edifici;
d) la definizione delle fasi e dei tempi di realizzazione del programma;
e) lo schema della convenzione, o dell'atto d'obbligo unilaterale, di cui al comma 8.
2. Qualora si preveda la realizzazione di impianti per acquacoltura aziendale od interaziendale, il piano è altresì integrato da una relazione che descriva in modo sintetico gli effetti previsti:
- sui corpi idrici e sulle falde;
- sul suolo;
- sulla morfologia del territorio;
- sulla vegetazione.
3. La descrizione della situazione presente dell'azienda agricola, di cui alla lettera a) del comma 1, deve rappresentare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata, lo stato di fatto complessivo dell'azienda medesima, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:
a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente riportata su di un estratto della carta tecnica regionale in scala 1:10.000;
b) la superficie agraria utilizzata, con specificazione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
c) il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego degli stessi in termini di ore/lavoro;
d) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
e) gli edifici esistenti, con la specificazione delle ubicazioni, dei volumi complessivi e delle superfici utili, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione e delle effettive utilizzazioni in atto;
f) le risorse ambientali presenti, con particolare attenzione per:
- le formazioni lineari arboree e arbustive non colturali;
- le alberature segnaletiche di confine e di arredo;

- gli individui arborei a carattere monumentale di cui all'articolo 8 della legge regionale 8 novembre 1982, n.82;
- i corsi d'acqua naturali e artificiali;
- la rete scolante artificiale principale;
- le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
- i manufatti aventi interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale o paesaggistico;
- la viabilità rurale esistente.

4. La descrizione delle risorse ambientali, di cui alla lettera f) del comma 3, può essere omessa ove e nella misura in cui essa sia presente, in termini di pari o maggiore dettaglio, nella documentazione in possesso del Comune, o della Comunità montana, o della Provincia. In tali casi devono essere precisamente indicati i documenti cui si fa riferimento, e le risorse ambientali presenti devono essere riportate su elaborati cartografici in scala adeguata, specificando le eventuali variazioni intervenute rispetto alla situazione documentata presso i predetti enti territoriali, le quali ultime devono essere idoneamente descritte.

5. La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale, di cui alla lettera b) del comma 1, deve precisare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata:

a) la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura, con la specificazione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le eventuali modificazioni rispetto alla situazione in atto e le correlate pratiche di difesa del suolo;

b) le eventualmente previste attività connesse a quelle colturali e il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;

c) gli eventualmente previsti interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo e di salvaguardia delle risorse ambientali di cui alla lettera f) del comma 3;

d) gli eventualmente previsti interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;

e) il fabbisogno di manodopera, espressa in ore/lavoro, nonché il fabbisogno di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

6. La descrizione dettagliata delle trasformazioni edilizie necessarie a migliorare le condizioni di vita e di lavoro degli addetti alle attività agricole nonché al potenziamento delle strutture produttive, con l'individuazione delle trasformazioni da effettuare nei fabbricati esistenti e di quelle di nuova edificazione, nonché dei fondi collegati ai diversi edifici, di cui alla lettera c) del comma 1, deve precisare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata:

a) le trasformazioni previste degli edifici esistenti, nel rispetto delle relative disposizioni, evidenziando le superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale;

b) le eventuali trasformazioni di nuova edificazione di edifici, nel rispetto delle pertinenti disposizioni, con la specificazione delle ubicazioni, dei volumi complessivi e delle superfici utili, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive, nonché delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale;

c) gli eventuali edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità strutturali ed economiche assunte, e non più collegati o collegabili, anche a seguito di trasformazioni fisiche, con l'attività programmata, per i quali si propongono le trasformazioni funzionali ammissibili, specificando le relative aree

di pertinenza, nonché le previste trasformazioni fisiche, nel rispetto delle pertinenti disposizioni.
7. Le fasi e i tempi di realizzazione del programma, di cui alla lettera d) del comma 1, devono correlare la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi di tutela ambientale e di valorizzazione con l'attuazione delle trasformazioni, fisiche e funzionali, riguardanti i manufatti edilizi. La realizzazione degli interventi e delle trasformazioni previste dal programma può essere differita, senza necessità di procedere a modificazioni del medesimo programma, e della convenzione, o dell'atto d'obbligo unilaterale, di cui al comma 8, previa comunicazione scritta al Comune, ferma restando la predetta correlazione degli interventi e delle trasformazioni. La successione temporale degli interventi e delle trasformazioni stabilita dal programma non può in alcun caso essere modificata.
8. La realizzazione del programma di miglioramento agricolo-ambientale è garantita da una apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, che qualora preveda trasformazioni concernenti strutture di interesse di più aziende agricole impegna contestualmente tutte le aziende interessate, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare gli obblighi, per il richiedente e per i suoi aventi causa:
a) di effettuare ogni intervento relativo alla conduzione del fondo volto a renderne effettiva la prevista capacità produttiva, secondo le indicazioni del programma di miglioramento agricolo-ambientale;
b) di effettuare ogni intervento volto:
- al mantenimento o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;
- al mantenimento o al ripristino della rete di bonifica;
- a gestire gli elementi eventualmente presenti del sistema vegetazionale naturale in conformità alle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica;
- alla conservazione degli eventualmente presenti elementi di interesse storico, anche soltanto testimoniale;
- alla conservazione, al ripristino e alla valorizzazione di particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti, e simili;
- alla sistemazione delle aree esterne in termini di percorsi, e di nuove piantumazioni e sistemazione a verde, compatibili con i caratteri dell'ecosistema;
c) di non operare mutamenti dell'uso agricolo degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole e a esse connesse, per il periodo di validità del programma;
d) di non operare, per almeno 20 anni dall'ultimazione dell'edificazione, mutamenti dell'uso degli edifici di nuova edificazione;
e) di non consentire l'utilizzazione di interi edifici, o di intere unità immobiliari, a uso abitativo, a soggetti non aventi i requisiti di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 24;
f) di non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti ai sensi della lettera B) del comma 2 dell'articolo 23;
g) di provvedere alla demolizione senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, degli annessi agricoli, al ricorrere delle circostanze di cui al comma 4 dell'articolo 22;
h) di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, a norma delle pertinenti disposizioni;
i) di prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b) e h), mediante fidejussioni bancarie o assicurative, di valore pari a quello necessario ad assicurare l'esecuzione, anche in caso di intervento

sostitutivo del Comune, degli interventi predetti, e aventi una durata minima di cinque anni, entro i quali gli interventi devono essere realizzati, salvo proroga concedibile dal Comune in presenza di specifica e pertinente motivazione;
l) di assoggettarsi alle sanzioni stabilite per i casi di inadempimento, le quali non devono essere inferiori al maggiore valore determinato dall'inadempimento medesimo;
m) nei casi di previste nuove edificazioni a uso abitativo, alla costituzione di un vincolo, da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese del richiedente, di inedificabilità a scopo abitativo fino a concorrenza della superficie fondiaria minima di pertinenza di cui alla lettera B) del comma 2 dell'articolo 23.
9. Il vincolo di cui alla lettera l) del comma 8 è ridotto o eliminato solamente a seguito di eventuale demolizione degli edifici, o delle loro parti, a uso abitativo, ovvero a seguito di eventuale mutamento dell'uso degli edifici, o delle loro parti, a uso abitativo, in altro uso ammissibile, alle condizioni per ciò stabilite e in base, in entrambi i casi, a nuovo relativo provvedimento abilitativo.

Articolo 64. Procedimenti formativi
del programma di miglioramento agricolo-ambientale

1. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale è proposto, mediante presentazione al Comune di cinque copie degli elaborati richiesti, dall'azienda agricola interessata, ovvero, qualora preveda trasformazioni concernenti strutture di interesse di più aziende, congiuntamente da tutte le aziende interessate o dal loro legale rappresentante, ed è approvato dal medesimo Comune ai sensi del comma 2, previo parere dell'ente delegato in materia di agricoltura e foreste, al quale il responsabile del procedimento presso il Comune invia tre copie degli elaborati presentati. Ove l'ente delegato sia la Comunità montana, il responsabile del procedimento presso il Comune invia una copia degli elaborati presentati alla medesima e due copie alla Provincia. Il predetto parere dell'ente delegato in materia di agricoltura e foreste consiste:
a) nella verifica degli aspetti agronomici e forestali;
b) nella verifica degli aspetti paesistico-ambientali e idrogeologici;
c) nella verifica di conformità al piano territoriale di coordinamento provinciale, vigente o adottato.
2. La verifica di cui alla lettera b) del comma 1 non costituisce autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico e fornisce elementi di valutazione ai fini del rispetto delle disposizioni di cui alla legge 29 giugno 1939, n.1497, alla legge 8 agosto 1985, n.431, e al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n.3267.
3. Il responsabile del procedimento verifica la domanda di approvazione del programma di miglioramento agricolo-ambientale e provvede, ove occorra, a richiedere all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione, le necessarie integrazioni documentali, da produrre non oltre una congrua scadenza da lui stesso indicata. La richiesta di documentazione integrativa non può essere reiterata. Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento richiede il parere alla Provincia, se ente delegato in materia di agricoltura e foreste, la quale si esprime entro i successivi trenta giorni. Decorso inutilmente detto termine, si prescinde dal parere. Il parere può essere acquisito, entro lo stesso termine, in apposita conferenza di servizi, se l'ente delegato è la Comunità montana, in modo da conseguire contestualmente il parere di competenza della Provincia con riferimento alle lettere b) e c) del comma 1. Entro 60 giorni dalla presentazione

della domanda o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento trasmette gli atti all'organo comunale competente, il quale si pronuncia entro i successivi quindici giorni. Se l'interessato presenta contestualmente al programma di miglioramento agricolo-ambientale le domande di provvedimento abilitativo a effettuare le trasformazioni previste, il comune provvede al rilascio entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 7 dell'articolo 63.
4. Nella valutazione dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale devono essere osservati i parametri e le limitazioni definiti dagli strumenti di pianificazione in relazione alle diverse componenti territoriali nei quali l'azienda agricola è ricadente. Devono altresì essere valutate le risorse essenziali presenti e lo stato e consistenza delle stesse.
5. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale ha efficacia per almeno un decennio dalla data della sua approvazione. A seguito della scadenza del primo anno da tale data può essere variato, su richiesta dell'azienda agricola interessata, ogni anno. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale può essere modificato, anche prima di tali scadenze, solamente in applicazione di programmi comunitari, statali e regionali. Alle modifiche del programma di miglioramento agricolo-ambientale devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali.
6. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale delle aziende i cui fondi ricadano in più di un comune deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei comuni ove si intendano realizzare trasformazioni edilizie. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale è approvato da tutti i comuni interessati dalle trasformazioni edilizie, anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i comuni medesimi o a iniziativa di uno di essi, fermo il rispetto dei tempi previsti dal comma 3.

PARTE V. DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 65. Atti di assenso

1. Ogni trasformazione, fisica o funzionale, riguardante edifici o altri manufatti edilizi identificati e disciplinati come di interesse storico dal presente regolamento urbanistico, e precisamente dalle Tavole contrassegnate con 3.A; 3.B; 3.C.; 4.A; 4.B; 4.C; 4D; 4E; 4F; 4G; 4H può essere oggetto di parere preventivo di sola conformità dell'intervento progettato con le prescrizioni dell'Appendice 2 delle Norme del presente regolamento urbanistico.

Articolo 66. Attribuzione delle unità di spazio a specifiche categorie

1. I piani attuativi e i progetti delle trasformazioni possono dimostrare, mediante gli elementi conoscitivi e analitici richiesti dai competenti uffici del Comune di Lastra a Signa, che le unità edilizie interessate, disciplinate ai sensi del comma 2 dell'articolo 35, ovvero ai sensi del comma 1 dell'articolo 44, appartengono a una delle categorie per le quali sono dettate le specifiche discipline dalla Appendice 2 diversa da quella alla quale sono state direttamente assegnate dalle tavole contrassegnate con 4, ovvero dalle tavole contrassegnate con 3.
2. Le modifiche delle indicazioni di appartenenza delle unità di spazio alle categorie, ai sensi del precedente comma, sono approvate dal Consiglio comunale, e non configurano variante alle disposizioni del presente regolamento urbanistico.
3. La procedura di cui al precedente comma si applica anche nei casi in cui venga dimostrato, mediante gli elementi conoscitivi e analitici richiesti dai competenti uffici comunali, che le unità edilizie interessate, già disciplinate ai sensi del comma 2 dell'art. 35 ovvero ai sensi del comma 1 dell'art. 44, non presentano interesse storico. In tal caso si applicherà alla detta unità edilizia la normativa della zona di riferimento. Uguale procedura verrà utilizzata qualora, viceversa, venga dimostrato che un' unità edilizia, già non ricompresa in alcuna delle categorie dell'Appendice 2, presenta interesse storico. In tal caso l'unità edilizia interessata verrà inclusa in una delle categorie di cui all'appendice 2 e resterà assoggettata alla relativa disciplina.

Articolo 67. Permanenza in vigore dei piani attuativi

1. In tutto il territorio soggetto all'applicazione del presente regolamento urbanistico i piani attuativi vigenti alla data di adozione del medesimo presente regolamento urbanistico continuano a trovare applicazione, limitatamente al proprio ambito, fino alla data di scadenza, quale definita dalle leggi ovvero dalle relative convenzioni con il Comune di Lastra a Signa, essendo le loro disposizioni

prevalenti su quelle attinenti le articolazioni del territorio interessate, dettate dal predetto presente regolamento urbanistico.

Articolo 68. Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni

1. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente regolamento urbanistico che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi forma di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana, nonché dello Stato ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.
2. Le variazioni tecniche degli elaborati del presente Piano regolatore generale necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Provincia di Firenze, della Regione Toscana e dello Stato, ovvero da altri soggetti pubblici sovraccomunali, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente regolamento urbanistico caratteri di sistematicità e di unitarietà, sono apportate mediante deliberazioni del Consiglio comunale di Lastra a Signa, non configurando varianti al medesimo presente regolamento urbanistico.

Articolo 69. Disposizioni di adeguamento alla normativa in materia di pannelli solari termici ed impianti fotovoltaici

Il Comune promuove l'uso di fonti di energia rinnovabile.
Nelle zone storiche A1 e A2 e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, al fine di contemperare il rispetto della norma energetica con la tutela dei valori paesaggistici e, ferma restando la necessità dell'autorizzazione ambientale, sono ammissibili pannelli solari termici e/o fotovoltaici destinati prevalentemente all'autoconsumo solo se installati secondo le seguenti disposizioni.
Nel caso di coperture inclinate tali pannelli sono ammissibili secondo le seguenti condizioni:

a) non devono essere visibili da strade o piazze o ogni altro spazio pubblico
b) devono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura o in sostituzione del manto di copertura
c) essere realizzati in modo che l'impatto visivo sia assimilabile ai lucernai;

non è inoltre consentita l'installazione di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati in sottostanti locali coperti.
Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, curandone comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dal piano stradale sottostante.
Nelle sole zone storiche con dominanza di spazi scoperti A2 può essere motivatamente previsto l'impianto a terra in alternativa all'installazione sulle coperture.
Per gli edifici classificati nell'appendice 2 e che non appartengono alle categorie Nc e Ni l'installazione dei pannelli solari termici e fotovoltaici, ferma restando la necessità dell'acquisizione dell'atto di assenso di cui all'art. 65, è altresì subordinata alla applicazione delle disposizioni, previste dal presente articolo, per le zone A1.

Per le nuove costruzioni è fatto obbligo di utilizzare tutte le falde esposte a sud per la produzione dell'energia; è consentito anche l'uso delle superfici verticali esposte a sud per la produzione di energia.
In tutte le altre zone del territorio comunale, ad eccezione delle zone delle aree golenali e degli alvei fluviali ed eccettuati in genere i boschi, è altresì ammissibile l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici destinati prevalentemente all'autoconsumo sia sulle coperture o con impianto a terra. Per gli impianti a terra ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade o da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentato. Gli impianti dovranno comunque essere di modesta altezza e non dovranno alterare la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.
I serbatoi di accumulo, che saranno preferibilmente posizionati in locali coperti sottostanti le coperture, potranno anche essere adagiati sulla copertura inclinata attraverso l'adozione di strumenti idonei a minimizzarne l'impatto visivo e comunque in armonia con il colore della copertura, purché gli stessi non rechino scritte o marchi di fabbrica.
Tutte le prescrizioni di cui sopra sono derogabili unicamente nel caso di diverso parere vincolante della competente soprintendenza nelle aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale e per i beni culturali.

SOMMARIO

PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI **3**
Articolo 1. Finalità, contenuti e ambito di applicazione 3
Articolo 2. Elaborati costitutivi 4
Articolo 3. Efficacie 5
Articolo 3bis. Dimensionamento 7

PARTE II. TRASFORMAZIONI FISICHE AMMISSIBILI E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI **9**
Titolo I. Disposizioni relative al territorio rurale e aperto **9**
Capo I. Le grandi articolazioni del territorio rurale e aperto 9
Articolo 4. Le zone 9
Articolo 5. I criteri di valutazione 10
Capo II. Disciplina delle attività e delle trasformazioni diffuse e di specifici elementi territoriali 11
Articolo 6. Difesa del suolo e simili 11
Articolo 7. Impianti a rete e puntuali 11
Articolo 8. Percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati 12
Articolo 9. Parcheggi 12
Articolo 10. Spazi di sosta per l'ospitalità agrituristica in spazi aperti 12
Articolo 11. Impianti scoperti per la pratica sportiva 14
Articolo 12. Attività selvicolturali e interventi connessi 14
Articolo 13. Asporto di materiali e simili 16
Articolo 14. Attività di pascolo 16
Articolo 15. Ordinaria coltivazione del suolo 16
Articolo 16. Recinzioni 17
Articolo 17. Corsi d'acqua 17
Articolo 18. Specchi d'acqua 18
Articolo 19. Crinali e relative aree di pertinenza 19
Articolo 20. Geotopi e biotopi 19
Capo III. Trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi esistenti 20
Articolo 21. Trasformazioni fisiche 20
Articolo 22. Trasformazioni funzionali 23
Capo IV. Ulteriori trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricole 25
Articolo 23. Condizioni delle trasformazioni 25
Articolo 24. Edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura 27
Articolo 25. Annessi agricoli 28
Articolo 26. Serre 30
Articolo 27. Laghetti a uso irriguo 32
Articolo 28. Recinti per cavalli e strutture connesse 32
Capo V. Disposizioni generali afferenti all'assetto morfologico e alle sistemazioni degli ambiti edificati o edificabili nel territorio rurale e aperto 33
Articolo 29. Componenti ed elementi degli ambiti edificati o edificabili 33
Articolo 30. Aree di diretta pertinenza degli edifici 34
Articolo 31. Aree di mediazione paesistica 34
Articolo 32. Viabilità di accesso 35
Capo VI. Utilizzazioni compatibili 36
Articolo 33. Utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti 36
Articolo 34. Specifiche utilizzazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola 37
Titolo II. Disposizioni relative al sistema insediativo **38**
Articolo 35. Zona storica urbana (A1) 38
Articolo 36. Zona storica con dominanza di spazi scoperti (A2) 39
Articolo 37. Zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) 40

Articolo 38. Zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1) 45
Articolo 39. Zona ad assetto indefinito prevalentemente residenziale (B2) 48
Articolo 40. Zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2) 48
Articolo 41. Zona a impianto singolare prevalentemente produttiva (D3) 51
Articolo 42. Zona a impianto singolare per attrezzature (F) 54
Articolo 43. Corsi d'acqua in ambiente urbano 54
Titolo III. Disposizioni relative a specifici elementi di interesse storico 56
Articolo 44. Immobili di interesse storico siti all'esterno delle zone storiche urbane 56
Articolo 45. Elementi puntuali di interesse storico siti all'esterno delle zone storiche urbane 56
Articolo 46. Opere murarie di interesse storico site all'esterno delle zone storiche urbane 56
Articolo 47. Strade storiche 57
Titolo IV. Disposizioni relative alle infrastrutture per la mobilità 58
Articolo 48. Viabilità esistente 58
Articolo 49. Viabilità da realizzare o in corso di realizzazione 58

PARTE III. DESTINAZIONI D'USO VINCOLANTI 59
Articolo 50. Parco fluviale 59
Articolo 51. Aree di rispetto paesaggistico 59
Articolo 52. Area da destinare alla protezione civile 60
Articolo 53. Isole ecologiche 60
Articolo 54. Tiro a segno 60
Articolo 55. Distributori di carburante 60
Articolo 56. Standard 61

PARTE IV. ATTUAZIONE 65
Titolo V. Ambiti a progettazione unitaria 65
Articolo 57. La disciplina degli ambiti 65
Articolo 58. Disposizioni transitorie 66
Titolo VI. Ambiti a progettazione differita 66
Articolo 59. Trasformazioni differite 66
Articolo 60. Disposizioni transitorie 67
Titolo VII. Gli strumenti di attuazione 67
Capo I. I piani attuativi 67
Articolo 61. Efficacie e procedimenti 67
Articolo 62. Elaborati costitutivi 68
Articolo 62 bis. I progetti unitari 70
Capo II. I programmi di miglioramento agricolo-ambientale 71
Articolo 63 Contenuti ed elaborati costitutivi del programma di miglioramento agricolo-ambientale 71
Articolo 64. Procedimenti formativi del programma di miglioramento agricolo-ambientale 74

PARTE V. DISPOSIZIONI FINALI 76
Articolo 65. Atti di assenso 76
Articolo 66. Attribuzione delle unità di spazio a specifiche categorie 76
Articolo 67. Permanenza in vigore dei piani attuativi 76
Articolo 68. Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni 77
Articolo 69. Disposizioni di adeguamento alla normativa in materia di pannelli solari termici e impianti fotovoltaici 77

COMUNE DI LASTRA A SIGNA

Regolamento urbanistico

NORME

APPENDICE 2

UNITA' DI SPAZIO DI INTERESSE STORICO

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. del e approvata con deliberazione C.C. n. del (efficacia del)

Il

Il Sindaco
Angela Bagni

Responsabile del Servizio Pianificazione
Arch. Marina Gargiulo

Il Responsabile del Servizio Edilizia privata
Geom. Franco Filippini

Gennaio 2015

SOMMARIO

PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA' EDILIZIE pag. 1

SCHEDA 1 pag. 4
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria a fronte monocellulare (tipo A – variante A1)

SCHEDA 2 pag. 8
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte bicellulare (tipo B – variante B1)

SCHEDA 3 pag. 12
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte pluricellulare (tipo D)

SCHEDA 4 pag. 16
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca oggetto di fusioni e/o ristrutturazioni (tipo f/r)

SCHEDA 5 pag. 20
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca trasformata (tipo T)

SCHEDA 6 pag. 24
Unità edilizia prenovecentesca a capannone (tipo K)

SCHEDA 7 pag. 28
Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria a fronte monocellulare (tipo An – variante A1n)

SCHEDA 8 pag. 31
Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte bicellulare (tipo Bn – variante B1n)

SCHEDA 9 pag. 34
Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte tricellulare (tipo Cn)

SCHEDA 10 pag. 37
Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione in linea (tipo Dn)

SCHEDA 11 pag. 40
Unità edilizia di base residenziale novecentesca di interesse storico-testimoniale (tipo N)

SCHEDA 12 pag. 43
Unità edilizia novecentesca a capannone (tipo Kn)

SCHEDA 13 pag. 46
Unità edilizia novecentesca coerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento (tipo Nc)

SCHEDA 14 pag. 49
Unità edilizia novecentesca incoerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento (tipo Ni)

SCHEDA 15 pag. 52
Elemento edilizio non codificato (tipo C)

SCHEDA 16 pag. 55
Cinte murarie (tipo cm)

SCHEDA 17 pag. 58
Unità edilizia speciale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria (tipo U)

SCHEDA 18 pag. 62
Unità edilizia speciale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare (tipo M)

SCHEDA 19 pag. 66
Unità edilizia speciale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa (tipo MC)

SCHEDA 20 pag. 70
Unità edilizia speciale prenovecentesca a impianto singolare o non ripetuto (tipo S)

SCHEDA 21 pag. 74
Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria (tipo Un)

SCHEDA 22 pag. 78
Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare (tipo Mn)

SCHEDA 23 pag. 82
Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa (tipo MCn)

SCHEDA 24 pag. 86
Unità edilizia speciale novecentesca a impianto singolare o non ripetuto (tipo Sn)

SCHEDA 25 pag. 90
Unità edilizia prenovecentesca o novecentesca residenziale isolata - villa (tipo V –tipo Vn)

SCHEDA 26 pag. 94
Unità edilizia prenovecentesca o novecentesca residenziale isolata rurale (tipo R –tipo Rn)

SCHEDA 27 pag. 97
Unità edilizia residenziale isolata o in piccole aggregazioni (tipo E –tipo En)

SCHEDA 28 pag. 101
Annessi agricoli (tipo aa –tipo aan)

SCHEDA 29 pag. 104
Ruderi prenovecenteschi o novecenteschi (tipo x – tipo xn)

SCHEDA 30 pag. 107

Manufatti singoli prenovecenteschi o novecenteschi (tipo ms – tipo msn)

PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA'
DI SPAZIO SCOPERTO CONCLUSO pag. 109

SCHEDA 31 pag. 110
Unità di spazio scoperto concluso:
parchi e giardini

SCHEDA 32 pag. 111
Unità di spazio scoperto concluso:
chiostri, corti e cortili con impianto progettato pertinenti a unità edilizie

SCHEDA 33 pag. 112
Unità di spazio scoperto concluso:
corti e cortili e altri spazi non caratterizzati pertinenti a unità edilizie

SCHEDA 34 pag. 113
Unità di spazio scoperto concluso:
spazi non caratterizzati autonomi

SOMMARIO

PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA' EDILIZIE pag. 1

SCHEDA 1 pag. 4
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria a fronte monocellulare (tipo A – variante A1)

SCHEDA 2 pag. 8
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte bicellulare (tipo B – variante B1)

SCHEDA 3 pag. 12
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte pluricellulare (tipo D)

SCHEDA 4 pag. 16
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca oggetto di fusioni e/o ristrutturazioni (tipo f/r)

SCHEDA 5 pag. 20
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca trasformata (tipo T)

SCHEDA 6 pag. 24
Unità edilizia prenovecentesca a capannone (tipo K)

SCHEDA 7 pag. 28
Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria a fronte monocellulare (tipo An – variante A1n)

SCHEDA 8 pag. 31
Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte bicellulare (tipo Bn – variante B1n)

SCHEDA 9 pag. 34
Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte tricellulare (tipo Cn)

SCHEDA 10 pag. 37
Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione in linea (tipo Dn)

SCHEDA 11 pag. 40
Unità edilizia di base residenziale novecentesca di interesse storico-testimoniale (tipo N)

SCHEDA 12 pag. 43
Unità edilizia novecentesca a capannone (tipo Kn)

SCHEDA 13 pag. 46
Unità edilizia novecentesca coerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento (tipo Nc)

SCHEDA 14 pag. 49
Unità edilizia novecentesca incoerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento (tipo Ni)

SCHEDA 15 pag. 52
Elemento edilizio non codificato (tipo C)

SCHEDA 16 pag. 55
Cinte murarie (tipo cm)

SCHEDA 17 pag. 58
Unità edilizia speciale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria (tipo U)

SCHEDA 18 pag. 62
Unità edilizia speciale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare (tipo M)

SCHEDA 19 pag. 66
Unità edilizia speciale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa (tipo MC)

SCHEDA 20 pag. 70
Unità edilizia speciale prenovecentesca a impianto singolare o non ripetuto (tipo S)

SCHEDA 21 pag. 74
Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria (tipo Un)

SCHEDA 22 pag. 78
Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare (tipo Mn)

SCHEDA 23 pag. 82
Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa (tipo MCn)

SCHEDA 24 pag. 86
Unità edilizia speciale novecentesca a impianto singolare o non ripetuto (tipo Sn)

SCHEDA 25 pag. 90
Unità edilizia prenovecentesca o novecentesca residenziale isolata - villa (tipo V –tipo Vn)

SCHEDA 26 pag. 94
Unità edilizia prenovecentesca o novecentesca residenziale isolata rurale (tipo R –tipo Rn)

SCHEDA 27 pag. 97
Unità edilizia residenziale isolata o in piccole aggregazioni (tipo E –tipo En)

SCHEDA 28 pag. 101
Annessi agricoli (tipo aa –tipo aan)

SCHEDA 29 pag. 104
Ruderi prenovecenteschi o novecenteschi (tipo x – tipo xn)

SCHEDA 30 pag. 107

Manufatti singoli prenovecenteschi o novecenteschi (tipo ms – tipo msn)

PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA'
DI SPAZIO SCOPERTO CONCLUSO pag. 109

SCHEDA 31 pag. 110
Unità di spazio scoperto concluso:
parchi e giardini

SCHEDA 32 pag. 111
Unità di spazio scoperto concluso:
chiostri, corti e cortili con impianto progettato pertinenti a unità edilizie

SCHEDA 33 pag. 112
Unità di spazio scoperto concluso:
corti e cortili e altri spazi non caratterizzati pertinenti a unità edilizie

SCHEDA 34 pag. 113
Unità di spazio scoperto concluso:
spazi non caratterizzati autonomi

PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITÀ EDILIZIE

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie di cui alle schede da 1 a 12 e da 17 a 28 devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:

a) alle coperture, essendo prescritta la conservazione o il ripristino, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo, della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi); in particolare non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese e la realizzazione, anche parziale, di coperture a terrazzo;
b) agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
c) agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento;
d) alle porte, alle finestre e alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni o altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia;
e) agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti.

2. Il rispetto delle prescrizioni di cui al punto precedente può essere richiesto anche nei casi di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie di cui alle schede 12 e 13, nonché, in quanto pertinenti, nei manufatti edilizi di cui alle schede 15, 16, 29 e 30.

3. E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico-testimoniale, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra o in cotto, formelle, targhe, e simili.

4. E' altresì prescritta in ogni caso:

a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, e altro, utilizzando gli stessi materiali;
b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.

5. In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili può essere richiesta:

a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;
b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti, estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

6. La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:

a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
b) soprattutto nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
c) alla valutazione globale di un ambito sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, nel caso delle unità edilizie componenti zone storiche urbane intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

7. E' consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino e alla installazione di:

a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli;
b) impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente nelle corti, nei cortili e negli altri spazi scoperti interni non caratterizzati, ivi comprese le chiostrine e i cavedi eventualmente esistenti, e in ogni caso in termini concordati con il competente ufficio tecnico comunale;
c) antenne televisive, esclusivamente sulle coperture, e di norma per realizzare sistemi centralizzati;
d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili;
e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in coperture a terrazzo;
f) scale interne di raccordo tra due piani dell'unità edilizia, interessando esclusivamente solai piani e comunque nel rispetto delle relative orditure; tali scale devono differenziarsi dagli ambienti in cui si inseriscono per forma e materiali, comunque leggeri, assimilandosi a elementi d'architettura d'interni, o arredi fissi;
g) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

8. La realizzazione, in ogni unità edilizia eccettuate quelle di cui è ammissibile o prescritta la demolizione e ricostruzione, di sistemi e impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.

9. La realizzazione di nuove aperture, ove e per quanto ammissibile, salvo che per le unità edilizie di cui è ammissibile o prescritta la demolizione e ricostruzione, deve essere limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali.

10. La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e alla commercializzazione di beni, sempre ove e per quanto ammissibile, deve uniformarsi all'insieme dei seguenti criteri:

a) devono essere in ogni caso salvaguardati gli impianti compositivi relativi al fronte interessato;
b) le dimensioni delle bucature devono essere rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;
c) soprattutto nel caso delle unità edilizie componenti zone storiche urbane devono essere mantenute e/o riproposte le gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti affacciantisi sull'interessato elemento unitariamente identificabile di viabilità, ovvero sull'interessata unità di spazio scoperto concluso.

11. La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie, sempre ove e per quanto ammissibile, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, dettate da norme diverse da quelle del presente regolamento urbanistico, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.

12. In tutte le unità edilizie sono ammissibili, ferme restando le prescrizioni relative alle utilizzazioni stabilite compatibili, gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, purché non come unità funzionali autonome, e purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, e in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, e cioè le finestre a piano di falda di cui al punto 13;
b) sia assicurata, in presenza di coperture, o di strutture portanti delle stesse, alterate o collabenti, il loro ripristino con gli stessi materiali, ove i medesimi corrispondano a quelli originari, oppure con materiali tradizionali;
c) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media dei locali direttamente adibibili a tali utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,70; e l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a metri 2,40; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a metri 1,80.

13. Le finestre a piano di falda devono avere dimensioni non superiori a 2 metri quadrati ognuno, e non devono riguardare più di 1/16 della superficie della falda interessata.

14. In tutte le unità edilizie è ammissibile, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a metri 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili), la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:
a) la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne;
b) la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
c) l'intervento differenzi la nuova struttura, dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola a un elemento d'architettura d'interni, o arredo fisso;
d) l'altezza del soppalco dal pavimento nel caso di funzioni accessorie sia di almeno metri 2,40;
e) l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sopra il soppalco, calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a metri 1,80, sia pari almeno a metri 2,40;
f) l'angolo di cottura dei cibi, o altro apparato produttore di punti di fuoco, sia collocato al di sotto del soppalco solamente a condizione che il soppalco stesso non sia ligneo, o sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, e a condizione che presenti una doppia illuminazione-aerazione e un'altezza pari o maggiore a metri 2,40
g) i locali da destinare a funzioni abitative dovranno comunque rispettare le prescrizioni e i requisiti igienico-sanitari stabiliti dalla vigente normativa per i locali di abitazione.

15. In tutte le unità edilizie sono ammissibili la manutenzione e il restauro dei piani interrati e seminterrati esistenti, nonché il ripristino dei piani interrati e seminterrati dei quali sia documentatamente dimostrabile la preesistenza, nell'osservanza delle pertinenti disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili delle unità edilizie cui ineriscono. Le trasformazioni relative ai piani interrati e seminterrati possono essere volte a renderli utilizzabili per servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani superiori.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria a fronte monocellulare (tipo A) si intende l'elemento generalmente di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo prenovecentesco di seguito schematicamente codificato.
Elemento di schiera caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a un modulo o cellula, talvolta due, nella variante A1, per la presenza di uno stretto modulo dedicato al collegamento verticale, contenente la scala;
b) profondità di edificazione da una a tre cellule;
c) altezza di edificazione da due a tre piani;
d) rara presenza di elemento laterale passante, aperto, di comunicazione tra la via pubblica sul fronte e il cortile pertinenziale sul retro;
e) scala tendenzialmente a rampa unica, ortogonale al fronte di edificazione, frequentemente in cellula specializzata, di dimensioni laterali ridotte , nella variante A1;
f) composizione del prospetto articolata in un allineamento verticale di finestre (raramente due), cui corrispondono i vani, con porta frequentemente laterale;
g) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice, con due affacci liberi, di cui il fronte su via pubblica e il retro su cortile pertinenziale.

Sono frequenti i fenomeni di aggregazione o fusione di due unità tra di loro o con altri elementi di schiera a fronte bicellulare o, più raramente, tricellulare con il mantenimento di un solo collegamento verticale, nonché con composizione del prospetto articolata in più allineamenti verticali di finestre (da due a quattro).
Meno frequente la permanenza dei due o più elementi di collegamento verticale.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta. Gli impianti igienico-sanitari devono essere preferibilmente localizzati:

a) nei casi di edifici monocellulari anche in profondità, in rapporto alla dimensione e alla forma della cellula, preferibilmente in angolo fra due muri ciechi, ovvero in aderenza a un muro cieco laterale o di fondo;
b) nei casi di edifici bicellulari o tricellulari in profondità, nella seconda cellula, in angolo fra due muri ciechi, o in aderenza a un muro cieco laterale o di fondo.

7. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

8. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca, è ammissibile con

esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

9. Mantenimento, in particolare, ove esistente, della scala in cellula specializzata, nella posizione in essere, se rispondente a quella descritta come caratteristica della categoria di appartenenza dell'unità edilizia.

10. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

11. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto ai precedenti punti 8 e 9.

12. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

13. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni ordinarie**.

2. Esclusivamente al piano terra:
- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **studi professionali**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, a fronte bicellulare (tipo B) si intende l'elemento generalmente di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo prenovecentesco di seguito schematicamente codificato.

Elemento di schiera caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule, talvolta tre, nella variante B1, per la presenza di uno stretto modulo dedicato al collegamento verticale contenente la scala;
b) profondità di edificazione da due a quattro cellule;
c) altezza di edificazione da due a tre piani;
d) rara presenza di elemento laterale passante di comunicazione tra la via pubblica, sul fronte e il cortile pertinenziale, sul retro;
e) scala tendenzialmente a rampa unica, ortogonale al fronte di edificazione, frequentemente in cellula specializzata di ampiezza ridotta, nella variante B1;
f) composizione del prospetto articolata in due (tre nella variante B1), più raramente quattro, allineamenti verticali di finestre e porte;
g) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice, con due affacci liberi, di cui il fronte su via pubblica e il retro su cortile pertinenziale.

Talvolta deriva da aggregazione di due organismi elementari (unità edilizie di tipo A), con soppressione di uno degli elementi passanti, ove fossero presenti, e di una delle scale.

Sono frequenti i fenomeni di aggregazione con altri elementi di schiera, a fronte monocellulare, bicellulare o tricellulare, generalmente realizzata con il mantenimento di un solo elemento passante aperto, di comunicazione, e di un solo collegamento verticale, nonché con composizione del prospetto articolata in più allineamenti verticali di finestre (da tre a cinque).

Meno frequente la permanenza di due o più elementi di collegamento verticale.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili o prescritti quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, nei termini di quanto disposto al punto 5, dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di formare unità immobiliari servite autonomamente dalla scala.

7. Inserimento, o riordino, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, dei servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari.

8. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

9. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

10. Mantenimento, in particolare, ove esistente, della scala in cellula specializzata, nella posizione in essere, se rispondente a quella descritta come caratteristica della categoria di appartenenza dell'unità edilizia.

11. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

12. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto ai precedenti punti 9 e 10.

13. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

14. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
• **abitazioni ordinarie**.

2. Esclusivamente al piano terra:
• **manifatture**, 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**;
• **pubblici esercizi**, limitati a:
• **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
• **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
• **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
• **uffici privati**;
• **studi professionali**;
• **strutture associative**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, a fronte pluricellulare (tipo D) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo prenovecentesco di seguito schematicamente codificato:

Tipo a fronte pluricellulare caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a tre o più moduli o cellule;
b) profondità di edificazione da due a quattro cellule;
c) altezza di edificazione da due a tre piani;
d) uno o più blocchi di scale talvolta in cellula specializzata;
e) composizione del prospetto articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre e porte, con porta frequentemente in posizione centrale;
f) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice, con uno o più affacci liberi, su pubblica via, e all'interno, su cortile pertinenziale.

Frequente la coincidenza dell'unità edilizia con l'isolato.

Frequente la derivazione da aggregazione e ristrutturazione di organismi elementari (A e B) o da ristrutturazione di edifici all'origine rurali, isolati e/o fortificati.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché del prospetto di fondo, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti interni, o laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili o prescritti quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

6. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, di accorpare più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, e altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliare in due o più unità immobiliari, ma esclusivamente ove ognuna di queste ultime possa essere servita autonomamente dai collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.

7. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, di specializzare cellule non frontali di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non siano per ciò specializzate.

8. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, di suddividere la superficie delle cellule, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi, ovvero, compatibilmente con quanto disposto al punto 4, di stanze, a condizione che non vengano interrotti archi, volte, affreschi, decorazioni, e simili, eventualmente presenti.

9. Inserimento, o riordino, nel rispetto di quanto disposto ai punti 5, 7 e 8, dei servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari.

10. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

11. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono ammissibili o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

12. Mantenimento, in particolare, della scala, o delle scale, originali, nella posizione in essere, e ove sussista tale fattispecie in cellula specializzata.

13. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

14. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto ai precedenti punti 11 e 12.

15. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

16. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

17. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ovvero al fronte sul retro, ove esistente, ovvero a quelli laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **residenze sanitarie assistenziali**.

2. Esclusivamente al piano terra:
- **manifatture**, 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**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:
- **attività ricettive**, limitate a:
- **affittacamere**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **centri di calcolo**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovecentesca oggetto di fusioni e/o ristrutturazioni si intende l'unità edilizia risultante dall'aggregazione di due o più elementi, o parti di elementi, originariamente autonomi, ovvero l'unità edilizia risultante da rilevanti interventi di ristrutturazione dell'unità originaria. Entrambi i processi di trasformazione hanno dato luogo a modifiche rilevanti delle caratteristiche proprie del tipo, o dei tipi, prenovecenteschi ai quali sarebbero stati riconducibili gli elementi originari; tali processi, infatti, hanno agito mediante integrazioni sia funzionali che stilistiche, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, alcuni degli elementi caratterizzanti il tipo, o i tipi, prenovecenteschi ai quali i predetti edifici sarebbero stati riconducibili. Frequente l'aggregazione di due o più elementi di schiera prenovecenteschi, originari a fronte monocellulare, bicellulare o pluricellulare, originariamente autonomi.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Le trasformazioni volte, in alternativa:
- a consolidare l'assetto risultante dagli intervenuti processi di fusione e/o ristrutturazione, ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti;
- a ricostituire l'assetto precedente ai suddetti processi, in tal ultimo caso facendo riferimento al tipo, o ai tipi, prenovecenteschi originari, qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata ai predetti tipi.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili e ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione e/o ristrutturazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, ovvero a ricostituire gli assetti precedenti ai processi di fusione e/o ristrutturazione, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle a una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili o prescritte le modifiche e i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione e/o ristrutturazione, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ricostituzione degli impianti distributivi organizzativi precedenti ai processi di fusione e/o ristrutturazione, facendosi riferimento ai tipi delle unità edilizie di base residenziali prenovecentesche originarie individuati e schematicamente codificati, qualora essi siano attendibilmente riconoscibili.

5. Restauro o ripristino degli ambienti interni, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

6. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni che non comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ripristino dei collegamenti precedenti ai processi di fusione e/o ristrutturazione, facendosi riferimento ai tipi delle unità edilizie di base residenziali prenovecentesche originarie individuati e schematicamente codificati, qualora essi siano attendibilmente riconoscibili.

7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo

che ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure tenda alla ricostituzione degli assetti precedenti ai processi di fusione e/o ristrutturazione.

9. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero agli impianti che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata a uno dei tipi prenovecenteschi individuati non ponga limitazioni:
- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **residenze sanitarie assistenziali**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali (e sempre salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata a uno dei tipi prenovecenteschi individuati non ponga limitazioni):
- **manifatture**, 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**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato (e sempre salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata a uno dei tipi prenovecenteschi individuati non ponga limitazioni alle utilizzazioni proprie del tipo):
- **attività ricettive**, limitate a:
- **affittacamere**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **centri di calcolo**;
- **strutture per l'istruzione**.

Eliminato: di calpestio

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca trasformata si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non corrisponde ad uno dei tipi prenovecenteschi individuati e schematicamente codificati, mentre è certa l'origine, testimoniata dal permanere di elementi preottocenteschi. In essa si riscontra infatti, assieme al sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto, il permanere di elementi caratterizzanti, planimetrici, e/o di prospetto, e/o materici, propri dei tipi preottocenteschi, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo, che renderebbero scarsamente attendibile la riconduzione ad un tipo specifico.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Le trasformazioni volte a consolidare l'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute, ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili e ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle a una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili o prescritte le modifiche e i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle trasformazioni intervenute, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle trasformazioni intervenute.

5. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

6. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni che non comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ripristino dei collegamenti precedenti alle trasformazioni intervenute.

7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente alle trasformazioni intervenute.

9. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che si intende costituire, o ricostituire, ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **residenze sanitarie assistenziali**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali:
- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:

Eliminato: di calpestio

- **attività ricettive**, limitate a:
- **affittacamere**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **centri di calcolo**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia prenovecentesca a capannone si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a un modulo o cellula;
b) profondità di edificazione distributivamente pari in genere a una cellula, dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;
c) altezza di edificazione generalmente pari a uno o due piani;
d) affaccio spesso libero sui quattro fronti;
e) composizione del prospetto frontale caratterizzata da una grande apertura d'accesso (porta), presente a volte come centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
f) composizione dei prospetti laterali caratterizzata da più allineamenti verticali di finestre;
g) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei prospetti, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti.

5. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti; volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico.

6. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, dei solai, anche con modificazione della quota, purché sia garantita la coerenza tra il nuovo impianto distributivo organizzativo interno e l'assetto architettonico esterno, essendo in particolare escluso che la nuova posizione dei solai sia tale da resecare le aperture di finestre e di porte esterne.

7. Possibilità di inserimento di nuovi solai, al fine di aumentare il numero dei piani, purché sia possibile nel rispetto di ogni altra prescrizione, e comunque sia garantita la coerenza tra il nuovo impianto distributivo organizzativo interno e l'assetto architettonico esterno, essendo in particolare escluso che la posizione dei nuovi solai sia tale da resecare le aperture di finestre e di porte esterne.

8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora modificazione, di eventualmente esistenti tramezzature di divisione delle superfici interne.

9. Possibilità di suddividere la superficie dei piani, ove già non lo sia, configurando un'unità edilizia pluricellulare in profondità, o anche frontalmente purché in coerenza con la partitura del prospetto, mediante tramezzature, per la realizzazione di servizi o, compatibilmente con quanto disposto ai punti 3 e 4, di stanze.

10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora modificazione, di scale esistenti, nonché possibilità di inserimento di nuove scale nei casi di unità edilizie di due o più piani.

11. Inserimento o modificazione degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

12. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.

13. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche di impianto dell'unità

edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

14. Conservazione o ripristino degli spazi liberi esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostruzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. Al piano terra nonché ai piani superiori ove esistenti, a condizione che l'intera unità edilizia sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva:
- **attività di supporto al commercio**, limitate a:
- **magazzini**;
- **esposizioni merceologiche**;
- **strutture culturali**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **teatri**;
- **cinematografi**;
- **locali di spettacolo**;
- **impianti coperti per la pratica sportiva**;
- **strutture religiose**.

2. Al piano terra, ed eventualmente anche ai piani superiori ove esistenti:
- **manifatture**, 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**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture associative**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**;
- **locali da ballo**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **istituti di analisi sanitaria**;
- **ambulatori e centri di primo soccorso**;
- **cliniche a ambulatori veterinari**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria a fronte monocellulare (tipo An) si intende l'elemento di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.
Elemento di schiera, a fronte monocellulare, caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a un modulo o cellula, talvolta due, nella variante A1n, per la presenza di uno stretto modulo dedicato al collegamento verticale, contenente la scala;
b) profondità di edificazione da una a due cellule;
c) altezza di edificazione da due a tre piani;
d) composizione del prospetto articolata in un allineamento verticale di finestre, più raramente due;
e) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo; con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

6. Mantenimento, in particolare, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina e impianti igienico-sanitari.

7. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

8. Ripristino di parti eventualmente crollate o demolite.

9. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 7.

10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni ordinarie**.

2. Esclusivamente al piano terra:
- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **studi professionali**.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 8	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE BICELLULARE (TIPO Bn – VARIANTE B1n)	Bn B1n 31

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, a fronte bicellulare (tipo Bn) si intende l'elemento di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.
Elemento di schiera, a fronte bicellulare, caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule, talvolta tre, nella variante B1, per la presenza di uno stretto modulo dedicato al collegamento verticale, contenente la scala;
b) profondità di edificazione da una a due cellule;
c) altezza di edificazione da due a tre piani;
d) composizione del prospetto articolata in due/tre allineamenti verticali di finestre (più raramente quattro/cinque), dei quali uno comprendente la porta;
e) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo; con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, nei termini di quanto disposto al punto 5, dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di formare unità immobiliari servite autonomamente dalla scala.

7. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

8. Ripristino di parti eventualmente crollate o demolite.

9. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 7.

10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni ordinarie**.

2. Esclusivamente al piano terra:
- **manifatture**, 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**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture associative**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, a fronte tricellulare (tipo Cn) si intende l'elemento di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.

Elemento di schiera caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a tre moduli o cellule;
b) profondità di edificazione da una a due cellule;
c) altezza di edificazione da due a tre piani;
d) scala in cellula passante centrale;
e) composizione del prospetto articolata in tre allineamenti verticali di finestre, dei quali quello centrale, comprendente la porta, frequentemente evidenziato;
f) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice; presente anche con fronti liberi sui quattro lati.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali ove esistenti, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo; con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ricostruzione, se alterato, nei termini di quanto disposto al punto 5, della centralità dell'elemento distributivo orizzontale in tutti i piani in cui si presenta.

7. Possibilità di specializzare una delle cellule laterali non frontali per gli elementi di servizio, ove già non sia per ciò specializzata.

8. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o, compatibilmente con quanto disposto ai punti 3 e 4, di stanze.

9. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

10. Ripristino di parti eventualmente crollate o demolite.

11. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 9.

12. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

13. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni ordinarie.**

2. Esclusivamente al piano terra:
- **manifatture**, 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**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture associative**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, in linea (tipo Dn) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato:
Tipo a blocco caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a più di tre moduli o cellule;
b) profondità di edificazione da una a tre cellule;
c) altezza di edificazione da due a quattro piani;
d) elemento centrale, generalmente passante, di distribuzione, comprendente la scala;
e) composizione del prospetto articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre, di cui quello centrale generalmente comprendente la porta;
f) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice; frequentemente fronti liberi sui quattro lati.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo; con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

6. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, di accorpare più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, e altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliare in due o più unità immobiliari, ma esclusivamente ove ognuna di queste ultime possa essere servita autonomamente dai collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.

7. Possibilità di specializzare cellule non frontali di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non per ciò specializzate.

8. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o, compatibilmente con quanto disposto ai punti 3 e 4, di stanze.

9. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

10. Ripristino di parti eventualmente crollate o demolite.

11. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 9.

12. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

13. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **residenze sanitarie assistenziali**.

2. Esclusivamente al piano terra:
- **manifatture**, 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**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:
- **attività ricettive**, limitate a:
- **affittacamere**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **centri di calcolo**

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca di interesse storico-testimoniale si intende l'unità edilizia, realizzata in epoca novecentesca, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, insieme con le modalità insediative, quali la frequente presenza di una vasta area pertinenziale sistemata a giardino in cui l'edificio si colloca spesso centralmente, costituiscono testimonianza di un determinato periodo storico, con la permanenza di aspetti e di elementi, anche architettonici, o decorativi, di interesse storico.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del lotto e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici di interesse storico-testimoniale riconoscibili e ancora sussistenti.

3.. Restauro o ripristino dei fronti per gli aspetti e gli elementi di interesse storico-testimoniale esistenti e riconoscibili; in ogni caso le modificazioni degli esistenti assetti dei fronti devono essere realizzate salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi, e solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti.

4. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove abbiano riconoscibile interesse storico-testimoniale.

5. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ricostruzione, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 4; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazioni dell'altezza dell'unità edilizia.

6. Possibilità di inserimento di nuovi elementi, anche strutturali, nonché degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

7. Possibilità di altre trasformazioni coerenti con il mantenimento delle caratteristiche configurative presenti, nonché degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili e ancora sussistenti.

8. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, pertinenziali dell'unità edilizia, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ove abbiano riconoscibile interesse testimoniale.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le altre categorie di unità edilizie novecentesche di base residenziali, alla quale l'unità edilizia interessata sia maggiormente affine per le sue caratteristiche strutturali, distributive e insediative.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca a capannone si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.
Tipo a fronte monocellulare, a capannone, caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a un modulo o cellula;
b) profondità di edificazione dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;
c) altezza di edificazione generalmente pari a due piani;
d) composizione del prospetto frontale caratterizzata da una grande apertura d'accesso (porta), di frequente centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
e) composizione dei prospetti laterali caratterizzata da più allineamenti verticali di finestre;
f) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice; frequentemente fronti liberi sui quattro lati.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei prospetti secondo il modello di partitura riconoscibile, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti.

5. Ripristino, sostituzione, eliminazione, modifica e inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, e anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture e dei collegamenti verticali; tali interventi devono comunque garantire:

a) che le predette variazioni non comportino la modifica: del volume complessivo; della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture; della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;
b) che si consegua un'ottimale corrispondenza tra l'assetto architettonico esterno e l'impianto distributivo organizzativo interno; essendo in particolare escluso che le nuove posizioni dei solai o delle altre strutture siano tali da resecare le aperture di finestre e di porte esterne.

6. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche di impianto dell'unità edilizia.

7. Conservazione o ripristino degli spazi liberi esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostruzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. Al piano terra nonché ai piani superiori ove esistenti, a condizione che l'intera unità edilizia sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva:

- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività di supporto al commercio**, limitate a:
- **magazzini**;
- **esposizioni merceologiche**;
- **strutture culturali**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **teatri**;
- **cinematografi**;
- **locali di spettacolo**;
- **impianti coperti per la pratica sportiva**;
- **strutture religiose**.

2. Al piano terra, ed eventualmente anche ai piani superiori ove esistenti:

- **manifatture**, 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**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture associative**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**;
- **locali da ballo**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **istituti di analisi sanitaria**;
- **ambulatori e centri di primo soccorso**;
- **cliniche e ambulatori veterinari**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca coerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento si intende l'unità edilizia, realizzata, ricostruita o ristrutturata, per lo più nella seconda metà del '900, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e i cui elementi costitutivi, non presentano alcun interesse storico o architettonico, nemmeno di carattere testimoniale, ma il cui impianto fondiario, e le cui caratteristiche dimensionali, risultano coerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, e comunque con l'assetto risultante, presentemente, da tale vicenda. La succitata coerenza dell'impianto fondiario e delle caratteristiche dimensionali può non essere riconoscibile nelle unità edilizie presenti nei centri e nei nuclei della zona storica che l'art. 35 c. 3 della disciplina generale assegna alla presente categoria in quanto prive di una specifica campitura e di una distinta sigla nelle tavole contrassegnate con 4, che le indichino come appartenenti a una delle categorie di cui alla presente appendice 2, e in quanto realizzate nella seconda metà del '900.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del lotto e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).
2. Possibilità di trasformazioni comprendenti, in alternativa:

A) il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, ed anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali;

B) la demolizione totale o parziale e la ricostruzione sull'identico sedime di un'unica unità edilizia; unicamente per le unità edilizie presenti nei centri e nei nuclei della zona storica che l'art. 35 c. 3 della disciplina generale assegna alla presente categoria e il cui impianto fondiario e le cui caratteristiche dimensionali vengano in sede di pratica edilizia dimostrate non coerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, e comunque con l'assetto risultante da tale vicenda, la demolizione totale o parziale e la ricostruzione di un'unica unità edilizia all'interno del preesistente sedime o su un sedime che presenta modeste variazioni motivate rispetto a quello preesistente.

3. Volume complessivo e altezza massima dell'unità edilizia risultante dalle effettuate trasformazioni non eccedenti il volume e l'altezza massima dell'unità edilizia preesistente. Volumi o altezze massime diverse sono consentibili o prescrivibili solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, si dimostri che erano caratterizzate da volumi o altezze massime diverse da quelle delle unità edilizie interessate le unità edilizie eventualmente insistenti sul medesimo sedime antecedentemente a quelle interessate e in epoca prenovecentesca.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche presenti dell'unità edilizia interessata, ovvero con le caratteristiche assunte dall'unità edilizia per effetto delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie, alla quale l'unità edilizia risultante dalle predette trasformazioni sia maggiormente affine per le sue caratteristiche strutturali e distributive e comunque nei limiti della gamma di utilizzazioni compatibili nell'articolazione della zona urbanistica in cui ricade l'unità edilizia.

Scheda 14

UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA INCOERENTE CON L'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO

Ni

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca incoerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento si intende l'unità edilizia, realizzata per lo più nella seconda metà del '900, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e i cui elementi costitutivi, non presentano alcun interesse storico o architettonico, nemmeno di carattere testimoniale, e le cui caratteristiche localizzative e/o dimensionali risultano incoerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, e comunque con l'assetto risultante, presentemente, da tale vicenda, ovvero tali da configurare un assetto contraddittorio con le predette regole conformative, e comunque incongruo rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Sostituzione delle unità edilizie, mediante demolizione e ricostruzione di altre diverse unità edilizie, sulla base di parametri ricavati dalla ricostruzione e interpretazione, fondata su adeguata documentazione, dell'organizzazione morfologica storica prenovecentesca, e comunque in termini tali da configurare un assetto maggiormente coerente con l'organizzazione morfologica consolidata del contesto insediativo circostante.

2. Volume complessivo delle unità edilizie da ricostruire non eccedente il volume delle unità edilizie preesistenti, salve indicazioni difformi ricavabili dalla organizzazione morfologica storica e comunque consolidata del contesto insediativo circostante.

3. Altezza massima delle unità edilizie da ricostruire non eccedente la media delle altezze massime delle unità edilizie contigue e/o circostanti, salvo che un'altezza superiore, comunque non eccedente l'altezza massima delle unità edilizie preesistenti, sia compatibile con l'organizzazione morfologica storica, e comunque consolidata, del contesto insediativo circostante.

4. Trasformazioni implicanti la ricostruzione di un volume complessivo delle unità edilizie da ricostruire eccedente il volume delle unità preesistenti, ovvero di una altezza massima delle unità edilizie da ricostruire eccedente la media delle altezze massime delle unità edilizie contigue e/o circostanti, devono essere disciplinate da piano attuativo, escluso dalla valutazione integrata ai sensi dell'art. 2 c. 3 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 4/R in quanto inerente piccole aree a livello locale sulla base dei criteri dell'art. 14 della legge regionale 01/2005.

5. Sino a quando non si proceda alla demolizione e ricostruzione, trasformazioni rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche presenti dell'unità edilizia interessata, ovvero con le caratteristiche assunte dalle unità edilizie per effetto delle trasformazioni fisiche realizzate con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie, alla quale l'unità edilizia risultante dalle predette trasformazioni sia maggiormente affine per le sue caratteristiche strutturali e distributive e comunque nei limiti della gamma di utilizzazioni .

Parte I - Descrizione

Per elemento edilizio non codificabile si intende il manufatto edilizio non classificabile come unità edilizia stante l'assenza di caratteristiche strutturali, distributive e compositive, nonché la frequente incongruità di collocazione nel lotto.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

Nell'osservanza delle disposizioni relative all'unità di spazio scoperto concluso alla quale l'elemento edilizio inerisce, in alternativa:

a) demolizione senza ricostruzione;
b) mantenimento e consolidamento, in quanto abbiano caratteristiche formali e costruttive non incompatibili con il contesto e non alterino elementi di pregio, o comunque caratterizzanti, delle viciniori unità edilizie, ovvero ne riducano la fruibilità visiva.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Nei casi di mantenimento, utilizzazioni di servizio e/o complementari a quelle compatibili nell'unità di spazio scoperto concluso alla quale l'elemento edilizio inerisce, oppure nelle viciniori unità edilizie.

Parte I - Descrizione

La formazione e la recinzione con mura di Lastra a Signa e di Malmantile avvengono quasi simultaneamente, ma conclusosi, nella prima metà del XVI secolo, il ruolo militare dei due castelli, la concretezza materiale del rapporto tra mura e città diviene man mano più evidente per il progressivo addossarsi, o meglio integrarsi, con le mura di una fila discontinua di case in una sovrapposizione in cui, alternativamente, prevale l'uno o l'altro dei due elementi costitutivi, talché la cinta muraria ad oggi definibile e delimitabile, non può non ricomprendere, nel suo spessore, le costruzioni che nel tempo ne hanno inglobato parti o lacerti di maggiore o minor rilievo.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. In coerenza con il processo di formazione e trasformazione consolidato nel tempo, le mura non devono essere ”staccate” o isolate dalla città al fine di restaurarle e consolidarle, ma devono essere oggetto di un progetto unitario di restauro, articolato in termini differenziati a seconda dei vari tratti interessati e delle loro specifiche caratteristiche.
2. Tale progetto deve prevedere:

a) la ricomposizione quantomeno parziale delle due porte demolite, operata sulla base della documentazione esistente;
b) la riattivazione, ovunque possibile, dei percorsi di ronda e dei passaggi attraverso torri e torrette;
c) il recupero contestuale delle mura e delle abitazioni connesse, in particolare sul fronte della Gora a Lastra a Signa;
d) la eliminazione degli elementi impropri addossati, quali piccoli edifici, baracchette e tettoie;
e) la ripulitura, il risanamento, il consolidamento e l’integrazione della struttura muraria, con particolare attenzione alla delicata struttura di coronamento.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche presenti, ovvero con le caratteristiche assunte dalle unità edilizie risultanti dalle trasformazioni fisiche realizzate.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale prenovecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura unitaria si intende l'unità edilizia speciale, prenovecentesca originaria, ovvero risultante da processi prenovecenteschi di ristrutturazione, in cui la presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati, come nelle chiese e nei teatri.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.

4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.

5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

7. Mantenimento o ricostituzione del vano unitario caratterizzante l'unità edilizia interessata, a tutti i piani in cui sia presente, ovvero documentatamente preesistente o comunque rispondente all'impianto distributivo organizzativo caratteristico del piano considerato.

8. Possibilità di modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

9. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

10. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità

edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

11. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista:

- nei teatri: orizzontali e verticali, anche interessando vani accessori, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione;

- oltre che nei teatri, anche nelle altre unità edilizie: verticali esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

12. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

13. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 10.

14. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

15. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

16. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Purché l'intera unità edilizia sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari, in ogni caso a opera di un unico soggetto utilizzatore:

- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **strutture culturali**;
- **strutture associative**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **teatri**;
- **cinematografi**;
- **locali di spettacolo**;
- **sale di ritrovo e da gioco**;
- **locali da ballo**;
- **strutture religiose**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale prenovecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura modulare si intende l'unità edilizia speciale, prenovecentesca originaria, ovvero risultante da processi prenovecenteschi di ristrutturazione, caratterizzata da una struttura a vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, come nei conventi e negli ospedali.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.

4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.

5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

7. Mantenimento dei vani paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario, salva restando in ogni caso la possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti prenovecenteschi nelle unità edilizie risultanti da successivi processi di ristrutturazione.

8. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 7, mediante strutture amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

9. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 7, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

10. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

11. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, chiostri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

12. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e distribuzione, salva possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti prenovecenteschi nelle unità edilizie risultanti da successivi processi di ristrutturazione.

13. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, nei vani accessori di cui al punto 9, ovvero esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti e scarsamente caratterizzati, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi e scarsamente caratterizzati, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

14. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

15. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 11.

16. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, può essere prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati, e in particolare che i predetti impianti igienico-sanitari siano installati in blocchi unificati, e comunque dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

17. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

18. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- **abitazioni collettive**;
- **attività ricettive**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni, e limitate a:
- **ostelli per la gioventù**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **uffici giudiziari**;
- **centri di calcolo**;
- **strutture per l'istruzione**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni, e limitate a:
- **ospedali, cliniche, case di cura**;
- **ospedali diurni e altre strutture diurne**;
- **poliambulatori**;
- **residenze sanitarie-assistenziali**;
- **istituti di analisi sanitaria**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia:

- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
- **esercizi di vicinato**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale prenovecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura modulare complessa si intende l'unità edilizia speciale, prenovecentesca originaria, ovvero risultante da processi prenovecenteschi di ristrutturazione, caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, è associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione, originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.

4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.

5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

7. Mantenimento dei vani paritetici, degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dei vani di peculiare natura e dimensione, caratterizzanti l'unità edilizia, e altresì dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali dei predetti vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario, salva restando in ogni caso la possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti prenovecenteschi nelle unità edilizie risultanti da successivi processi di ristrutturazione.

8. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 7, mediante strutture amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

9. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 7, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale

rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

10. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

11. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, chiostri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

12. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e/o distribuzione, salva possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti prenovecenteschi nelle unità edilizie risultanti da successivi processi di ristrutturazione.

13. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, nei vani accessori di cui al punto 9, ovvero esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti e scarsamente caratterizzati, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi e scarsamente caratterizzati, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

14. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

15. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 11.

16. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, può essere prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati, e in particolare che i predetti impianti igienico-sanitari siano installati in blocchi unificati, e comunque dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

17. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

18. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- **abitazioni collettive**;
- **attività ricettive**, limitate a:
- **ostelli per la gioventù**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **uffici giudiziari**;
- **centri di calcolo**;
- **strutture per l'istruzione**;
- **strutture culturali**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **ospedali, cliniche, case di cura**;
- **ospedali diurni e altre strutture diurne**;
- **poliambulatori**;
- **residenze sanitarie-assistenziali**;
- **istituti di analisi sanitaria**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia:

- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **commercia al dettaglio**, limitato a:
- **esercizi di vicinato**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale prenovecentesca a impianto singolare o non ripetuto si intende l'unità edilizia speciale prenovecentesca che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel territorio lastrigiano (impianto non ripetuto).

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.

4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.

5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili o prescritti solamente, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

7. Mantenimento dell'unità dei vani, con facoltà di variarne l'organizzazione interna, di norma solamente di quelli costituenti vani accessori, mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, nonché ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) e simili, essendo prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

8. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

9. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che

si discostino da quelli identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

10. Possibilità, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, di inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti e scarsamente caratterizzati, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi e scarsamente caratterizzati, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

11. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

12. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 9.

13. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

14. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

15. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie speciali, alla quale l'unità edilizia sia maggiormente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale novecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura unitaria si intende l'unità edilizia speciale, novecentesca originaria, ovvero risultante da processi novecenteschi di ristrutturazione, in cui la presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati, come nelle chiese, nelle sale di ritrovo e per spettacolo, nei padiglioni espositivi, nei teatri. Per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, tale unità edilizia rappresenta un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento o ripristino dei prospetti caratterizzati secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti non caratterizzati, in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti.

4. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

5. Mantenimento o ricostituzione, in particolare, del vano unitario caratterizzante l'unità edilizia interessata, a tutti i piani in cui sia presente.

6. Possibilità di modificare l'assetto dei vani accessori, mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

7. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio.

8. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali propri della singola unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

9. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti, qualora sia necessario per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista:

- nei teatri: orizzontali e verticali, anche interessando vani accessori, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione;

- oltre che nei teatri, anche nelle sale di ritrovo e per spettacolo e nei padiglioni espositivi: verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

10. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.

11. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 8.

12. Modifica e/o inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

13. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto proprio della singola unità edilizia.

14. Conservazione del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Purché l'intera unità edilizia sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari, in ogni caso a opera di un unico soggetto utilizzatore:

- **attività di supporto al commercio**, limitate a:
- **magazzini**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **strutture culturali**;
- **strutture associative**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **teatri**;
- **cinematografi**;
- **locali di spettacolo**;
- **sale di ritrovo e da gioco**;
- **locali da ballo**;
- **impianti coperti per la pratica sportiva**;
- **strutture religiose**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale novecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura modulare si intende l'unità edilizia speciale, novecentesca originaria, ovvero risultante da processi novecenteschi di ristrutturazione, caratterizzata da una struttura a vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, come negli ospedali, negli edifici per uffici, nelle scuole. Per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, tale unità edilizia rappresenta un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento o ripristino dei prospetti caratterizzati secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti non caratterizzati, in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti.

4. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

5. Mantenimento dei vani paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario.

6. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 5, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

7. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 5, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

8. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio.

9. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento o distribuzione caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di elementi orizzontali di collegamento o distribuzione che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

10. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

11. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali nei vani accessori di cui al precedente punto 7, ovvero esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, sempreché sia necessario per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

12. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.

13. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 10.

14. Modifica e/o inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

15. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto proprio della singola unità edilizia.

16. Conservazione del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari:

- **abitazioni specialistiche**;
- **abitazioni collettive**;
- **attività ricettive**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni, e limitate a:
- **ostelli per la gioventù**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **uffici giudiziari**;
- **centri di calcolo**;
- **strutture per l'istruzione**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni, e limitate a:
- **ospedali, cliniche, case di cura**;
- **ospedali diurni e altre strutture diurne**;
- **poliambulatori**;
- **residenze sanitarie-assistenziali**;
- **istituti di analisi sanitaria**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia:

- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **commercia al dettaglio**, limitato a:
- **esercizi di vicinato**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**.

3. Esclusivamente per gli edifici di proprietà comunale identificati come ex scuola di Brucianesi (catasto fabbricati fg. 11 p.lla 100) ed ex scuola di Calcinaia (catasto fabbricati fg. 6 p.lla 200):

- **abitazioni ordinarie**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale novecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura modulare complessa si intende l'unità edilizia speciale, novecentesca originaria, ovvero risultante da processi novecenteschi di ristrutturazione, caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, è associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione, originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari. Per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, tale unità edilizia rappresenta un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento o ripristino dei prospetti caratterizzati secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti non caratterizzati, in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti.

4. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

5. Mantenimento dei vani paritetici e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dei vani di peculiare natura e dimensione, caratterizzanti l'unità edilizia, e altresì dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario.

6. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 5, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

7. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 5, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

8. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio.

9. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento o distribuzione caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di elementi orizzontali di collegamento o distribuzione che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

10. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

11. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali nei vani accessori di cui al precedente punto 7, ovvero esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che

verrebbero interessate, sempreché sia necessario per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

12. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.

13. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 10.

14. Modifica e/o inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

15. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto proprio della singola unità edilizia.

16. Conservazione del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari:

- **abitazioni specialistiche**;
- **abitazioni collettive**;
- **attività ricettive,** limitate a:
- **ostelli per la gioventù**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **uffici giudiziari**;
- **centri di calcolo**;
- **strutture per l'istruzione**;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie**, limitate a:
- **ospedali, cliniche, case di cura**;
- **ospedali diurni e altre strutture diurne**;
- **poliambulatori**;
- **residenze sanitarie-assistenziali**;
- **istituti di analisi sanitaria**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia:

- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **commercia al dettaglio**, limitato a:
- **esercizi di vicinato**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale novecentesca a impianto singolare o non ripetuto si intende l'unità edilizia speciale novecentesca che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel territorio lastrigiano (impianto non ripetuto). Per le sue caratteristiche, comunque, tale unità edilizia costituisce un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento o ripristino dei prospetti caratterizzati secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti non caratterizzati, in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti.

4. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

5. Mantenimento dei vani riconoscibili come caratterizzanti l'unità edilizia interessata, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario.

6. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 5, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

7. Possibilità di modifiche dell'assetto dei vani non compresi tra quelli di cui al precedente punto 5 e non caratterizzanti l'unità edilizia, in esse essendo compresa anche la modifica della posizione e della quota dei relativi solai, purché siano ammissibili nel rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

8. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio.

9. Conservazione o ripristino dei collegamenti orizzontali e verticali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

10. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti, qualora sia necessario per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista:
- orizzontali e verticali, anche interessando i vani di cui al precedente punto 7, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione,
- verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni ove esistenti, ovvero a quelli di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia all'unità edilizia che all'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

11. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.

12. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 9.

13. Modifica e/o inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

14. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto proprio della singola unità edilizia.

15. Conservazione del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie speciali, alla quale l'unità edilizia sia maggiormente affine per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 25	UNITÀ EDILIZIA PRENOVECENTESCA O NOVECENTESCA RESIDENZIALE ISOLATA - VILLA	V Vn 90

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia residenziale prenovecentesca, più raramente novecentesca, isolata, si intende l'unità edilizia residenziale, prenovecentesca, o novecentesca, originaria o risultante da processi di ristrutturazione, che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo di seguito schematicamente codificato.
Tipo edilizio caratterizzato da:

a) impianto generalmente caratterizzato e gerarchizzato secondo un fulcro centrale, corte, o assiale, sala centrale, sala centrale passante;
b) fronte di edificazione pari a tre o più moduli o cellule;
c) profondità di edificazione pari a due o più moduli o cellule;
d) altezza di edificazione da due a tre piani;
e) composizione del prospetto frequentemente assiale articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre;
f) affacci liberi su quattro lati;
g) frequente presenza di portico, porticato, loggia, torre, torretta, altana, colombaia;
h) muratura frequentemente mista pietra/cotto, tetto a falde in tegole e coppi;
i) frequenti paramenti in pietra, quali portali, cornici, soglie, marcapiani, sottogronde, stemmi gentilizi; angoli dell'edificio in pietra o finta pietra e, negli edifici novecenteschi, balaustre in graniglia, parapetti in legno o in ferro;
l) cancelli in ferro e inferriate alle finestre;
m) presenza di giardino, giardino all'italiana, parco, oliveto, frutteto, pomaio, e simili, di spazi esterni quali resedi lastricati panoramici nonché di elementi architettonici e decorativi, quali statue, fontane, pozzi;
n) frequente presenza di annessi in muratura, annesso agricolo, fienile (con grigliato in cotto e porta ad arco a tutto sesto al primo piano fuoriterra), stalla, di frequente per cavalli, frantoio, porcilaia, e simili.

Presente anche come trasformazione di edificio rurale padronale, di casa colonica, e simili.
Presente talvolta nella trasformazione/ristrutturazione in appartamenti, non sempre recente.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani. Conservazione ed eventuale ripristino degli elementi volumetrici caratterizzanti, quali torri, torrette, colombaie, logge, altane.

2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati. Conservazione e/o ripristino, in particolare, di tutti gli elementi architettonici caratterizzanti l'unità edilizia interessata quali portali, cornici, soglie, marcapiani, lesene, cornicioni, sottogronde, particolari decori, e simili.

3. Restauro e ripristino dei prospetti, ed in particolare della configurazione del prospetto frontale, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'unità edilizia interessata.

4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.

5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata.

7. Mantenimento o ricostituzione del numero dei vani caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati (sale e saloni), nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario.

8. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 7, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

9. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 7, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

10. Restauro o ripristino degli ambienti interni e in particolare degli elementi decorativi interni quali pitture murali, stucchi, marmi, decori, e simili.

11. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali ed orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.

12. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e distribuzione.

13. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, nei vani accessori di cui al punto 9.

14. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

15. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 11.

16. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

19. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento ai giardini e ai parchi a impianto progettato, nonché degli elementi di viabilità di raccordo con il territorio circostante, quali viali d’accesso e simili.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni rurali**;
- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività ricettive**, limitate a:
  - **agriturismo**;
  - **affittacamere**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
  - **uffici privati**;
  - **studi professionali**;
- **strutture culturali**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
  - **residenze sanitarie assistenziali**.

2. Esclusivamente al piano terra:
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
- **pubblici esercizi**, limitati a:
  - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
  - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni, rurali o ordinarie o specialistiche, presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:
- **attività ricettive**, limitate a:
- **ostelli per la gioventù**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **centri di calcolo**;
- **strutture per l'istruzione**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia residenziale isolata rurale si intende l'unità edilizia prenovecentesca, più raramente novecentesca, originaria o risultante da processi di ristrutturazione, presente, per lo più, in area extraurbana, generalmente isolata., la cui datazione storica di costruzione, confermata dal confronto con i fondamentali documenti catastali del 1861 e del 1939 è documentata, nelle unità edilizie prenovecentesche, dal permanere di elementi architettonici ed edilizi e/o materici, propri dei tipi edilizi rurali prenovecenteschi, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo.
L'unità edilizia residenziale isolata rurale è in particolare caratterizzata da:

a) altezza di edificazione da due a, più raramente, tre piani;
b) affacci generalmente liberi su quattro lati;
c) muratura generalmente in mattoni, tetto a falde in tegole e coppi;
d) frequente presenza di contrafforti o muri a scarpa di rinforzo;
e) frequente presenza di elementi quali portico, tettoia in muratura, forno, pozzo, torre, torretta, loggia;
f) assai frequenti le cornici in pietra di porte e finestre, meno frequenti le soglie in pietra;
g) presenti stemmi e immagini in ceramica o in terracotta, più raramente in pietra;
h) presenza di spazi scoperti pavimentati in pietra, pietra comune, cotto, quali resedi, aie, belvedere, e simili;
i) presenza di giardino rustico, orto, prato, oliveto, bosco, vigneto, serre, voliere;
l) presenti annessi minori;
m) cancelli in ferro, inferriate alle finestre.

Presente di frequente come trasformazione residenziale di case coloniche o complessi colonici (casa - fienile - tinaia) o di fattorie, scuderie, limonaie, e anche, raramente, di case signorili.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani. Conservazione ed eventuale ripristino degli elementi volumetrici caratterizzanti, quali torri, torrette, logge.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.

3. Restauro o ripristino dei prospetti, ove nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura proprio dell'unità edilizia interessata, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio dell'unità edilizia interessata; negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; possibilità, in alternativa, di introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.

6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ricostituzione, se alterata, nei termini di quanto disposto al punto 5, dell'integrità spaziale delle cellule, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta. Gli impianti igienico-sanitari devono essere localizzati preferibilmente sui lati della cellula opposti a quelli finestrati.

7. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

8. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali caratteristici dell'unità edilizia interessata; possibilità, in alternativa, di introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.

9. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 8.

11. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni rurali**;
- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività ricettive**, limitate a:
- **agriturismo**;
- **affittacamere**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **residenze sanitarie assistenziali**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali:
- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:

Eliminato: di calpestio

- **attività ricettive**, limitate a:
- **ostelli per la gioventù**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **centri di calcolo**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia residenziale isolata o in piccole aggregazioni, prenovecentesca, più raramente novecentesca, generalmente in area extraurbana, si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non corrisponde a nessuno dei tipi urbani prenovecenteschi o novecenteschi individuati e schematicamente codificati, mentre la datazione storica di realizzazione è testimoniata dal permanere, nelle unità edilizie, di elementi prenovecenteschi o novecenteschi, e comunque è confermata dal confronto con i fondamentali documenti catastali del 1861 e del 1939. Nell'unità edilizia residenziale isolata o in piccole aggregazioni prenovecentesca o novecentesca si riscontrano, insieme al sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto in area extraurbana, il permanere di elementi caratterizzanti, di prospetto e/o architettonici ed edilizi e/o materici, propri dei tipi prenovecenteschi o novecenteschi, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo. L'attuale assetto deriva infatti prevalentemente sia dalla riconversione di strutture sostanzialmente già abitative quali case padronali, case coloniche, canoniche, sia dalla riconversione di annessi agricoli, in particolare fienili, sia dalla riconversione di strutture di trasformazione dei prodotti dell'agricoltura quali mulini e frantoi.
L'unità edilizia residenziale isolata, o in piccole aggregazioni, prenovecentesca o novecentesca, è in particolare caratterizzata da:

a) altezza di edificazione da due a, più raramente, tre piani;
b) affacci generalmente liberi su quattro lati;
c) struttura in muratura, a volte mista, pietra/mattoni, tetto a falde in tegole e coppi;
d) presenza di elementi in pietra, quali cornici, più frequenti nelle porte di ingresso ad arco con chiave di volta, meno frequenti nelle finestre, negli stipiti, negli architravi e nei rivestimenti della base;
e) diffusa presenza di contrafforti in muratura, scale esterne in pietra, torrette, piccoli porticati, grigliati in cotto, testimonianza questi ultimi dell'originario manufatto rurale;
f) possibile presenza di elementi decorativi quali stemmi, cornici dipinte o in finta pietra, tracce di decorazioni pittoriche;
g) rara la presenza di giardini, alberati e non, parchi, prati, resedi, spazi scoperti pavimentati in pietra o in cotto, vigneti, oliveti;
h) presenza di piccoli annessi generalmente precari.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Le trasformazioni volte a consolidare l'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute, ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili e ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle a una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili o prescritte le modifiche e i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle trasformazioni intervenute, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle trasformazioni intervenute.

5. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

6. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni che non comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ripristino dei collegamenti precedenti alle trasformazioni intervenute.

7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente alle trasformazioni intervenute.

9. In particolare, nel contesto delle trasformazioni di cui al punto 8, conservazione o riproposizione, ove preesistenti, delle murature miste pietra/cotto.

10. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia,

ovvero all'impianto che si intende costituire, o ricostituire, ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, pavimentati e non, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni rurali**;
- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività ricettive**, limitate a:
- **agriturismo**;
- **affittacamere**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **residenze sanitarie assistenziali**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali:
- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:

Eliminato: di calpestio

- **attività ricettive**, limitate a:
- **ostelli per la gioventù**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **centri di calcolo**.

Parte I - Descrizione

Per annesso agricolo (fienile, stalla, rimessa, deposito, magazzino, limonaia) si intende l'unità edilizia prenovecentesca, più raramente novecentesca, presente in area extraurbana, generalmente isolata, la cui datazione storica di realizzazione, confermata dal confronto con i fondamentali documenti catastali del 1861 e del 1939, è documentata, nelle unità edilizie prenovecentesche, dal permanere di elementi architettonici ed edilizi e/o materici, propri dei tipi edilizi rurali prenovecenteschi, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo.
L'annesso agricolo è in particolare caratterizzato da:

a) altezza di edificazione generalmente di due piani con frequente tettoia annessa ad un piano con pilastrini in mattoni;
b) muratura in mattoni, tetto a falde in tegole e coppi;
c) rari elementi in pietra quali cornici, marcapiani, soglie;
d) rara la presenza di porte ad arco e finestre a lunetta, frequente la presenza di aperture ad arco al primo piano e grigliati in cotto prevalentemente nei fienili.

Di frequente presente nella trasformazione in abitazione, ma presente anche nella trasformazione ad annesso da casa rurale (con alloggio ai piani superiori)

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.

3. Restauro o ripristino dei prospetti, ove nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'unità edilizia interessata, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero, nelle loro forme e posizioni, e nelle loro dimensioni.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture esterne ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio dell'unità edilizia interessata. Possibilità di inserimento di nuove aperture nei prospetti, in particolare dei fronti laterali, del secondo piano fuori terra originariamente adibito a fienile; esse non devono discostarsi nella forma e nelle dimensioni da quelle già esistenti nei paramenti murari del piano interessato Al di fuori dei casi predetti nuove aperture sono ammissibili o prescritte solo quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unita edilizia.

5. Possibilità di inserimento di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

6. Possibilità di inserimento di nuovi collegamenti verticali (scale).

7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico.

9. In particolare, nel contesto delle trasformazioni di cui al punto 8, conservazione o riproposizione, ove preesistenti, delle murature miste pietra/cotto.

10. Conservazione o, qualora se ne presenti la necessità, consolidamento, nel contesto delle operazioni di cui al punto 8, delle eventuali strutture verticali puntiformi interne ed esterne, quali i pilastrini e i pilastri, generalmente in mattoni, a sostegno dei portici frontali e laterali.

11. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **zootecnia**;
- **attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura**;
- **abitazioni rurali**;
- **abitazioni ordinarie**;
- **attività ricettive**, limitate a:
  - **agriturismo**;
  - **affittacamere**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
  - **uffici privati**;
  - **studi professionali**.

2. A tutti i piani, a condizione che sia interessato il pianoterra, nonché, dalla medesima utilizzazione, i piani superiori:
- **manifatture**, 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 commerciali di vicinato**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
  - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
  - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **attività direzionali**;
- **strutture culturali**;
- **strutture associative**.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 29	RUDERI PRENOVECENTESCHI O NOVECENTESCHI.	X Xn 104

Parte I - Descrizione

Per ruderi si intendono gli elementi edilizi, più o meno consistenti, residui di distruzioni, di crolli o di demolizioni di unità edilizie, prenovecentesche o novecentesche, il cui interesse, almeno storico-testimoniale, è desumibile dai ruderi medesimi, ovvero da idonea documentazione cartografica, grafica, fotografica.

Scheda 29

RUDERI PRENOVECENTESCHI O NOVECENTESCHI.

X
Xn

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Laddove i ruderi, altre tracce superstiti delle preesistenti unità edilizie, e la documentazione storica a esse relativa, consentano di definire le aree di sedime e le sagome fuori terra delle predette unità edilizie preesistenti, riedificazione di tali unità edilizie, sulla base di parametri ricavati dai medesimi ruderi, tracce e documentazione.
2. Laddove l'assieme degli elementi conoscitivi di riferimento di cui al punto 1 non consenta la definizione di quanto ivi indicato, mantenimento e consolidamento dei ruderi, e sistemazione dell'unità di spazio scoperto presumibilmente interessata dalle aree di sedime e dalle pertinenze delle preesistenti unità edilizie, con essenze di verde ornamentale, e altre sistemazioni a terra, in termini tali da conservare la memoria della edificazione storica.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Nel caso di cui al punto 1 delle disposizioni afferenti alle trasformazioni fisiche ammissibili, ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia riedificata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie, alla quale l'unità edilizia riedificata sia maggiormente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Scheda 30

MANUFATTI EDILIZI SINGOLI PRENOVECENTESCHI O NOVECENTESCHI

ms

msn

Parte I - Descrizione

Per manufatti edilizi singoli, prenovecenteschi o novecenteschi, si intendono i manufatti o i reperti isolati, di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali pozzi, fontane, tabernacoli, pilastrini, statue, stemmi, immagini e simili, in pietra, mattoni, ceramica e terracotta.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Restauro e/o valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.
2. Ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
3. Sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali.

1. Nelle unità di spazio scoperto concluso, e in particolare in quelle appartenenti alla categoria dei **parchi e giardini**, è prescritta la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale, e il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili; sono consentibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

2. E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.

3. I nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono essere realizzati con muri in pietra o in mattoni, faccia a vista o intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno ovvero di cancelli metallici verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.

4. Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, diversi da quelli di cui al punto 2 e difformi da quanto prescritto al punto 3, vanno eliminati e sostituiti con elementi di delimitazione perimetrali conformemente a quanto disposto al medesimo punto 3.

5. Per la realizzazione di eventuali elementi di divisione interna, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al punto 3.

6. La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi quattro punti deve essere di norma riferita:

a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
b) nei casi di ricostruzione e di nuova costruzione, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
c) alla valutazione globale di un ambito sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, nei casi di unità di spazio scoperto ricadenti in zone storiche urbane intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

7. La realizzazione di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

8. Può essere consentita l'installazione di collegamenti verticali, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio di spazio scoperto concluso costituiscono pertinenze, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie sia consentibile ed espressamente prevista, e sia garantito il rispetto delle precedenti prescrizioni.

10. Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto concluso, nemmeno stagionale e realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno o in metallo.

1. Mantenimento o ricostituzione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:
- incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire;
- che non rivesta alcun interesse storico o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata;

2. Mantenimento degli eventualmente esistenti rapporti di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzazione di elementi di separazione da esse, ovvero di divisione interna, di qualsiasi tipo.

3. Mantenimento della coltivazione in essere, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre della stessa specie o, eventualmente, di specie analoghe.

4. Conservazione o ripristino delle ripartizioni geometriche degli spazi verdi, e in genere del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, ove si tratti di parchi o giardini disegnati.

5. Conservazione, o ripristino, della sistemazione esistente del fondo dei percorsi pedonali e degli spazi di sosta non sistemati a verde, risarcendolo, ove necessario, con gli stessi materiali esistenti; nei casi di ricostituzione di sistemazioni complessive preesistenti il fondo dei percorsi pedonali e degli spazi di sosta non sistemati a verde deve essere realizzato con i materiali originari, con riferimento a idonea documentazione, ovvero con materiali ritenuti congrui per raffronto con sistemazioni analoghe conservatesi; in tutti gli altri casi il fondo dei percorsi pedonali e degli spazi di sosta deve essere realizzato in ghiaia o in terra battuta e non deve riguardare più del 10 per cento di ogni unità di spazio scoperto interessata.

6. Conservazione o ripristino degli elementi di arredo.

7. Possibilità di realizzazione di nuovi elementi di arredo, quali panchine, gazebi, pergolati, piccole tettoie realizzate con tende avvolgibili o teli riponibili, attrezzature per il gioco dei minori, e simili, esclusivamente se amovibili, e realizzati in legno, o in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.

8. Conservazione o ripristino di elementi di delimitazione perimetrali, ove esistenti, ovvero ove si dimostri, mediante esauriente documentazione, che la loro presenza è stata propria dell'assetto originario del complesso interessato o della sua crescita organica nel tempo.

1. Conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire, che non rivesta alcun interesse storico o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.

2 Conservazione della pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Tale pavimentazione va altresì ripristinata e, ove necessario, sostituita e completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.

3. Mantenimento della coltivazione in essere, ove l'unità di spazio scoperto sia, anche parzialmente, sistemata a verde, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre della stessa specie o, eventualmente, di specie analoghe, e la conservazione o il ripristino delle ripartizioni geometriche degli spazi verdi, e in genere del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, ove si tratti di sistemazioni a verde disegnate.

4. Conservazione o ripristino degli elementi di arredo.

5. Possibilità, esclusivamente nelle corti e nei cortili, di realizzazione di nuovi elementi di arredo, quali panchine, gazebi, pergolati, piccole tettoie realizzate con tende avvolgibili o teli riponibili, e simili, esclusivamente se amovibili, e realizzati in legno, o in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.

6. Conservazione o ripristino di elementi di delimitazione perimetrali, ove esistenti, ovvero ove si dimostri, mediante esauriente documentazione, che la loro presenza è stata propria dell'assetto originario del complesso interessato o della sua crescita organica nel tempo.

1. Trasformazioni dipendenti da quelle consentibili o prescritte nelle unità edilizie di cui le unità di spazio scoperto interessate costituiscono pertinenza.

2 Conservazione della pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Tale pavimentazione va altresì ripristinata e, ove necessario, sostituita e completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a eventuali trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca.

3. Mantenimento della coltivazione in essere, ove l'unità di spazio scoperto sia, anche parzialmente, sistemata a verde, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre della stessa specie o, eventualmente, di specie analoghe.

4. Possibilità di realizzazione di elementi di arredo, quali panchine, gazebi, pergolati, piccole tettoie realizzate con tende avvolgibili o teli riponibili, e simili, esclusivamente se amovibili, e realizzati in legno, o in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.

5. Conservazione o ripristino di elementi di delimitazione perimetrali, ove esistenti, ovvero ove si dimostri, mediante esauriente documentazione, che la loro presenza è stata propria dell'assetto originario del complesso interessato o della sua crescita organica nel tempo.

Scheda 34

UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO CONCLUSO: SPAZI NON CARATTERIZZATI AUTONOMI

1. L'insieme degli spazi non caratterizzati autonomi di ogni identificata zona storica urbana deve essere oggetto di un progetto unitario di sistemazione, articolato in termini differenziati a seconda delle specifiche caratteristiche dei diversi spazi interessati.
2. Di norma, e salva diversa indicazione, per specifici ambiti, di disposizioni componenti l'Appendice 1 del presente regolamento urbanistico, gli spazi non caratterizzati autonomi sono sistemati quali parchi e giardini, nell'osservanza, in quanto compatibili, delle disposizioni di cui alla scheda 31 della presente Appendice.

COMUNE DI LASTRA A SIGNA

Regolamento urbanistico

NORME

APPENDICE 2

UNITA' DI SPAZIO DI INTERESSE STORICO

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. del e approvata con deliberazione C.C. n. del (efficacia del)

Il

Il Sindaco

Angela Bagni

Responsabile del Servizio Pianificazione

Arch. Marina Gargiulo

Il Responsabile del Servizio Edilizia privata

Geom. Franco Filippini

Gennaio 2015

SOMMARIO

PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA' EDILIZIE pag. 1

SCHEDA 1 pag. 4
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria a fronte monocellulare (tipo A – variante A1)

SCHEDA 2 pag. 8
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte bicellulare (tipo B – variante B1)

SCHEDA 3 pag. 12
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte pluricellulare (tipo D)

SCHEDA 4 pag. 16
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca oggetto di fusioni e/o ristrutturazioni (tipo f/r)

SCHEDA 5 pag. 20
Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca trasformata (tipo T)

SCHEDA 6 pag. 24
Unità edilizia prenovecentesca a capannone (tipo K)

SCHEDA 7 pag. 28
Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria a fronte monocellulare (tipo An – variante A1n)

SCHEDA 8 pag. 31
Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte bicellulare (tipo Bn – variante B1n)

SCHEDA 9 pag. 34
Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte tricellulare (tipo Cn)

SCHEDA 10 pag. 37
Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione in linea (tipo Dn)

SCHEDA 11 pag. 40
Unità edilizia di base residenziale novecentesca di interesse storico-testimoniale (tipo N)

SCHEDA 12 pag. 43
Unità edilizia novecentesca a capannone (tipo Kn)

SCHEDA 13 pag. 46
Unità edilizia novecentesca coerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento (tipo Nc)

SCHEDA 14 pag. 49
Unità edilizia novecentesca incoerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento (tipo Ni)

SCHEDA 15 pag. 52
Elemento edilizio non codificato (tipo C)

SCHEDA 16 pag. 55
Cinte murarie (tipo cm)

SCHEDA 17 pag. 58
Unità edilizia speciale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria (tipo U)

SCHEDA 18 pag. 62
Unità edilizia speciale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare (tipo M)

SCHEDA 19 pag. 66
Unità edilizia speciale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa (tipo MC)

SCHEDA 20 pag. 70
Unità edilizia speciale prenovecentesca a impianto singolare o non ripetuto (tipo S)

SCHEDA 21 pag. 74
Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria (tipo Un)

SCHEDA 22 pag. 78
Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare (tipo Mn)

SCHEDA 23 pag. 82
Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa (tipo MCn)

SCHEDA 24 pag. 86
Unità edilizia speciale novecentesca a impianto singolare o non ripetuto (tipo Sn)

SCHEDA 25 pag. 90
Unità edilizia prenovecentesca o novecentesca residenziale isolata - villa (tipo V –tipo Vn)

SCHEDA 26 pag. 94
Unità edilizia prenovecentesca o novecentesca residenziale isolata rurale (tipo R –tipo Rn)

SCHEDA 27 pag. 97
Unità edilizia residenziale isolata o in piccole aggregazioni (tipo E –tipo En)

SCHEDA 28 pag. 101
Annessi agricoli (tipo aa –tipo aan)

SCHEDA 29 pag. 104
Ruderi prenovecenteschi o novecenteschi (tipo x – tipo xn)

SCHEDA 30 pag. 107

Manufatti singoli prenovecenteschi o novecenteschi (tipo ms – tipo msn)

PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA'
DI SPAZIO SCOPERTO CONCLUSO pag. 109

SCHEDA 31 pag. 110
Unità di spazio scoperto concluso:
parchi e giardini

SCHEDA 32 pag. 111
Unità di spazio scoperto concluso:
chiostri, corti e cortili con impianto progettato pertinenti a unità edilizie

SCHEDA 33 pag. 112
Unità di spazio scoperto concluso:
corti e cortili e altri spazi non caratterizzati pertinenti a unità edilizie

SCHEDA 34 pag. 113
Unità di spazio scoperto concluso:
spazi non caratterizzati autonomi

PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITÀ EDILIZIE

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie di cui alle schede da 1 a 12 e da 17 a 28 devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:

a) alle coperture, essendo prescritta la conservazione o il ripristino, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo, della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi); in particolare non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese e la realizzazione, anche parziale, di coperture a terrazzo;
b) agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
c) agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento;
d) alle porte, alle finestre e alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni o altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia;
e) agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti.

2. Il rispetto delle prescrizioni di cui al punto precedente può essere richiesto anche nei casi di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie di cui alle schede 12 e 13, nonché, in quanto pertinenti, nei manufatti edilizi di cui alle schede 15, 16, 29 e 30.

3. E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico-testimoniale, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra o in cotto, formelle, targhe, e simili.

4. E' altresì prescritta in ogni caso:

a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, e altro, utilizzando gli stessi materiali;
b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.

5. In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili può essere richiesta:

a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;
b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti, estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

6. La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:

a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
b) soprattutto nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
c) alla valutazione globale di un ambito sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, nel caso delle unità edilizie componenti zone storiche urbane intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

7. E' consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino e alla installazione di:

a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli;
b) impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente nelle corti, nei cortili e negli altri spazi scoperti interni non caratterizzati, ivi comprese le chiostrine e i cavedi eventualmente esistenti, e in ogni caso in termini concordati con il competente ufficio tecnico comunale;
c) antenne televisive, esclusivamente sulle coperture, e di norma per realizzare sistemi centralizzati;
d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili;
e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in coperture a terrazzo;
f) scale interne di raccordo tra due piani dell'unità edilizia, interessando esclusivamente solai piani e comunque nel rispetto delle relative orditure; tali scale devono differenziarsi dagli ambienti in cui si inseriscono per forma e materiali, comunque leggeri, assimilandosi a elementi d'architettura d'interni, o arredi fissi;
g) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

8. La realizzazione, in ogni unità edilizia eccettuate quelle di cui è ammissibile o prescritta la demolizione e ricostruzione, di sistemi e impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.

9. La realizzazione di nuove aperture, ove e per quanto ammissibile, salvo che per le unità edilizie di cui è ammissibile o prescritta la demolizione e ricostruzione, deve essere limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali.

10. La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e alla commercializzazione di beni, sempre ove e per quanto ammissibile, deve uniformarsi all'insieme dei seguenti criteri:

a) devono essere in ogni caso salvaguardati gli impianti compositivi relativi al fronte interessato;
b) le dimensioni delle bucature devono essere rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;
c) soprattutto nel caso delle unità edilizie componenti zone storiche urbane devono essere mantenute e/o riproposte le gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti affacciantisi sull'interessato elemento unitariamente identificabile di viabilità, ovvero sull'interessata unità di spazio scoperto concluso.

11. La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie, sempre ove e per quanto ammissibile, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, dettate da norme diverse da quelle del presente regolamento urbanistico, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.

12. In tutte le unità edilizie sono ammissibili, ferme restando le prescrizioni relative alle utilizzazioni stabilite compatibili, gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, purché non come unità funzionali autonome, e purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, e in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, e cioè le finestre a piano di falda di cui al punto 13;
b) sia assicurata, in presenza di coperture, o di strutture portanti delle stesse, alterate o collabenti, il loro ripristino con gli stessi materiali, ove i medesimi corrispondano a quelli originari, oppure con materiali tradizionali;
c) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media dei locali direttamente adibibili a tali utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,70; e l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a metri 2,40; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a metri 1,80.

13. Le finestre a piano di falda devono avere dimensioni non superiori a 2 metri quadrati ognuno, e non devono riguardare più di 1/16 della superficie della falda interessata.

14. In tutte le unità edilizie è ammissibile, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a metri 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili), la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:
a) la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne;
b) la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
c) l'intervento differenzi la nuova struttura, dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola a un elemento d'architettura d'interni, o arredo fisso;
d) l'altezza del soppalco dal pavimento nel caso di funzioni accessorie sia di almeno metri 2,40;
e) l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sopra il soppalco, calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a metri 1,80, sia pari almeno a metri 2,40;
f) l'angolo di cottura dei cibi, o altro apparato produttore di punti di fuoco, sia collocato al di sotto del soppalco solamente a condizione che il soppalco stesso non sia ligneo, o sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, e a condizione che presenti una doppia illuminazione-aerazione e un'altezza pari o maggiore a metri 2,40
g) i locali da destinare a funzioni abitative dovranno comunque rispettare le prescrizioni e i requisiti igienico-sanitari stabiliti dalla vigente normativa per i locali di abitazione.

15. In tutte le unità edilizie sono ammissibili la manutenzione e il restauro dei piani interrati e seminterrati esistenti, nonché il ripristino dei piani interrati e seminterrati dei quali sia documentatamente dimostrabile la preesistenza, nell'osservanza delle pertinenti disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili delle unità edilizie cui ineriscono. Le trasformazioni relative ai piani interrati e seminterrati possono essere volte a renderli utilizzabili per servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani superiori.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria a fronte monocellulare (tipo A) si intende l'elemento generalmente di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo prenovecentesco di seguito schematicamente codificato.
Elemento di schiera caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a un modulo o cellula, talvolta due, nella variante A1, per la presenza di uno stretto modulo dedicato al collegamento verticale, contenente la scala;
b) profondità di edificazione da una a tre cellule;
c) altezza di edificazione da due a tre piani;
d) rara presenza di elemento laterale passante, aperto, di comunicazione tra la via pubblica sul fronte e il cortile pertinenziale sul retro;
e) scala tendenzialmente a rampa unica, ortogonale al fronte di edificazione, frequentemente in cellula specializzata, di dimensioni laterali ridotte , nella variante A1;
f) composizione del prospetto articolata in un allineamento verticale di finestre (raramente due), cui corrispondono i vani, con porta frequentemente laterale;
g) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice, con due affacci liberi, di cui il fronte su via pubblica e il retro su cortile pertinenziale.

Sono frequenti i fenomeni di aggregazione o fusione di due unità tra di loro o con altri elementi di schiera a fronte bicellulare o, più raramente, tricellulare con il mantenimento di un solo collegamento verticale, nonché con composizione del prospetto articolata in più allineamenti verticali di finestre (da due a quattro).
Meno frequente la permanenza dei due o più elementi di collegamento verticale.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta. Gli impianti igienico-sanitari devono essere preferibilmente localizzati:

a) nei casi di edifici monocellulari anche in profondità, in rapporto alla dimensione e alla forma della cellula, preferibilmente in angolo fra due muri ciechi, ovvero in aderenza a un muro cieco laterale o di fondo;
b) nei casi di edifici bicellulari o tricellulari in profondità, nella seconda cellula, in angolo fra due muri ciechi, o in aderenza a un muro cieco laterale o di fondo.

7. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

8. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca, è ammissibile con

esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

9. Mantenimento, in particolare, ove esistente, della scala in cellula specializzata, nella posizione in essere, se rispondente a quella descritta come caratteristica della categoria di appartenenza dell'unità edilizia.

10. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

11. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto ai precedenti punti 8 e 9.

12. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

13. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni ordinarie**.

2. Esclusivamente al piano terra:
- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **studi professionali**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, a fronte bicellulare (tipo B) si intende l'elemento generalmente di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo prenovecentesco di seguito schematicamente codificato.
Elemento di schiera caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule, talvolta tre, nella variante B1, per la presenza di uno stretto modulo dedicato al collegamento verticale contenente la scala;
b) profondità di edificazione da due a quattro cellule;
c) altezza di edificazione da due a tre piani;
d) rara presenza di elemento laterale passante di comunicazione tra la via pubblica, sul fronte e il cortile pertinenziale, sul retro;
e) scala tendenzialmente a rampa unica, ortogonale al fronte di edificazione, frequentemente in cellula specializzata di ampiezza ridotta, nella variante B1;
f) composizione del prospetto articolata in due (tre nella variante B1), più raramente quattro, allineamenti verticali di finestre e porte;
g) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice, con due affacci liberi, di cui il fronte su via pubblica e il retro su cortile pertinenziale.

Talvolta deriva da aggregazione di due organismi elementari (unità edilizie di tipo A), con soppressione di uno degli elementi passanti, ove fossero presenti, e di una delle scale.
Sono frequenti i fenomeni di aggregazione con altri elementi di schiera, a fronte monocellulare, bicellulare o tricellulare, generalmente realizzata con il mantenimento di un solo elemento passante aperto, di comunicazione, e di un solo collegamento verticale, nonché con composizione del prospetto articolata in più allineamenti verticali di finestre (da tre a cinque).
Meno frequente la permanenza di due o più elementi di collegamento verticale.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili o prescritti quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, nei termini di quanto disposto al punto 5, dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di formare unità immobiliari servite autonomamente dalla scala.

7. Inserimento, o riordino, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, dei servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari.

8. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

9. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

10. Mantenimento, in particolare, ove esistente, della scala in cellula specializzata, nella posizione in essere, se rispondente a quella descritta come caratteristica della categoria di appartenenza dell'unità edilizia.

11. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

12. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto ai precedenti punti 9 e 10.

13. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

14. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
• **abitazioni ordinarie**.

2. Esclusivamente al piano terra:
• **manifatture**, 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**;
• **pubblici esercizi**, limitati a:
• **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
• **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
• **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
• **uffici privati**;
• **studi professionali**;
• **strutture associative**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, a fronte pluricellulare (tipo D) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo prenovecentesco di seguito schematicamente codificato:

Tipo a fronte pluricellulare caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a tre o più moduli o cellule;
b) profondità di edificazione da due a quattro cellule;
c) altezza di edificazione da due a tre piani;
d) uno o più blocchi di scale talvolta in cellula specializzata;
e) composizione del prospetto articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre e porte, con porta frequentemente in posizione centrale;
f) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice, con uno o più affacci liberi, su pubblica via, e all'interno, su cortile pertinenziale.

Frequente la coincidenza dell'unità edilizia con l'isolato.

Frequente la derivazione da aggregazione e ristrutturazione di organismi elementari (A e B) o da ristrutturazione di edifici all'origine rurali, isolati e/o fortificati.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché del prospetto di fondo, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti interni, o laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili o prescritti quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

6. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, di accorpare più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, e altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliare in due o più unità immobiliari, ma esclusivamente ove ognuna di queste ultime possa essere servita autonomamente dai collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.

7. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, di specializzare cellule non frontali di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non siano per ciò specializzate.

8. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, di suddividere la superficie delle cellule, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi, ovvero, compatibilmente con quanto disposto al punto 4, di stanze, a condizione che non vengano interrotti archi, volte, affreschi, decorazioni, e simili, eventualmente presenti.

9. Inserimento, o riordino, nel rispetto di quanto disposto ai punti 5, 7 e 8, dei servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari.

10. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

11. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono ammissibili o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

12. Mantenimento, in particolare, della scala, o delle scale, originali, nella posizione in essere, e ove sussista tale fattispecie in cellula specializzata.

13. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

14. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto ai precedenti punti 11 e 12.

15. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

16. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

17. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ovvero al fronte sul retro, ove esistente, ovvero a quelli laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **residenze sanitarie assistenziali**.

2. Esclusivamente al piano terra:
- **manifatture**, 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**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:
- **attività ricettive**, limitate a:
- **affittacamere**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **centri di calcolo**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovecentesca oggetto di fusioni e/o ristrutturazioni si intende l'unità edilizia risultante dall'aggregazione di due o più elementi, o parti di elementi, originariamente autonomi, ovvero l'unità edilizia risultante da rilevanti interventi di ristrutturazione dell'unità originaria. Entrambi i processi di trasformazione hanno dato luogo a modifiche rilevanti delle caratteristiche proprie del tipo, o dei tipi, prenovecenteschi ai quali sarebbero stati riconducibili gli elementi originari; tali processi, infatti, hanno agito mediante integrazioni sia funzionali che stilistiche, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, alcuni degli elementi caratterizzanti il tipo, o i tipi, prenovecenteschi ai quali i predetti edifici sarebbero stati riconducibili. Frequente l'aggregazione di due o più elementi di schiera prenovecenteschi, originari a fronte monocellulare, bicellulare o pluricellulare, originariamente autonomi.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Le trasformazioni volte, in alternativa:
- a consolidare l'assetto risultante dagli intervenuti processi di fusione e/o ristrutturazione, ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti;
- a ricostituire l'assetto precedente ai suddetti processi, in tal ultimo caso facendo riferimento al tipo, o ai tipi, prenovecenteschi originari, qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata ai predetti tipi.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili e ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione e/o ristrutturazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, ovvero a ricostituire gli assetti precedenti ai processi di fusione e/o ristrutturazione, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle a una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili o prescritte le modifiche e i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione e/o ristrutturazione, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ricostituzione degli impianti distributivi organizzativi precedenti ai processi di fusione e/o ristrutturazione, facendosi riferimento ai tipi delle unità edilizie di base residenziali prenovecentesche originarie individuati e schematicamente codificati, qualora essi siano attendibilmente riconoscibili.

5. Restauro o ripristino degli ambienti interni, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

6. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni che non comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ripristino dei collegamenti precedenti ai processi di fusione e/o ristrutturazione, facendosi riferimento ai tipi delle unità edilizie di base residenziali prenovecentesche originarie individuati e schematicamente codificati, qualora essi siano attendibilmente riconoscibili.

7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo

che ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure tenda alla ricostituzione degli assetti precedenti ai processi di fusione e/o ristrutturazione.

9. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero agli impianti che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata a uno dei tipi prenovecenteschi individuati non ponga limitazioni:
- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **residenze sanitarie assistenziali**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali (e sempre salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata a uno dei tipi prenovecenteschi individuati non ponga limitazioni):
- **manifatture**, 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**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato (e sempre salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata a uno dei tipi prenovecenteschi individuati non ponga limitazioni alle utilizzazioni proprie del tipo):
- **attività ricettive**, limitate a:
- **affittacamere**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **centri di calcolo**;
- **strutture per l'istruzione**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca trasformata si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non corrisponde ad uno dei tipi prenovecenteschi individuati e schematicamente codificati, mentre è certa l'origine, testimoniata dal permanere di elementi preottocenteschi. In essa si riscontra infatti, assieme al sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto, il permanere di elementi caratterizzanti, planimetrici, e/o di prospetto, e/o materici, propri dei tipi preottocenteschi, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo, che renderebbero scarsamente attendibile la riconduzione ad un tipo specifico.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Le trasformazioni volte a consolidare l'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute, ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili e ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle a una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili o prescritte le modifiche e i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle trasformazioni intervenute, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle trasformazioni intervenute.

5. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

6. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni che non comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ripristino dei collegamenti precedenti alle trasformazioni intervenute.

7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente alle trasformazioni intervenute.

9. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che si intende costituire, o ricostituire, ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **residenze sanitarie assistenziali**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali:
- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:
- **attività ricettive**, limitate a:
- **affittacamere**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **centri di calcolo**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia prenovecentesca a capannone si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a un modulo o cellula;
b) profondità di edificazione distributivamente pari in genere a una cellula, dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;
c) altezza di edificazione generalmente pari a uno o due piani;
d) affaccio spesso libero sui quattro fronti;
e) composizione del prospetto frontale caratterizzata da una grande apertura d'accesso (porta), presente a volte come centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
f) composizione dei prospetti laterali caratterizzata da più allineamenti verticali di finestre;
g) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei prospetti, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti.

5. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti; volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico.

6. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, dei solai, anche con modificazione della quota, purché sia garantita la coerenza tra il nuovo impianto distributivo organizzativo interno e l'assetto architettonico esterno, essendo in particolare escluso che la nuova posizione dei solai sia tale da resecare le aperture di finestre e di porte esterne.

7. Possibilità di inserimento di nuovi solai, al fine di aumentare il numero dei piani, purché sia possibile nel rispetto di ogni altra prescrizione, e comunque sia garantita la coerenza tra il nuovo impianto distributivo organizzativo interno e l'assetto architettonico esterno, essendo in particolare escluso che la posizione dei nuovi solai sia tale da resecare le aperture di finestre e di porte esterne.

8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora modificazione, di eventualmente esistenti tramezzature di divisione delle superfici interne.

9. Possibilità di suddividere la superficie dei piani, ove già non lo sia, configurando un'unità edilizia pluricellulare in profondità, o anche frontalmente purché in coerenza con la partitura del prospetto, mediante tramezzature, per la realizzazione di servizi o, compatibilmente con quanto disposto ai punti 3 e 4, di stanze.

10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora modificazione, di scale esistenti, nonché possibilità di inserimento di nuove scale nei casi di unità edilizie di due o più piani.

11. Inserimento o modificazione degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

12. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.

13. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche di impianto dell'unità

edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

14. Conservazione o ripristino degli spazi liberi esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostruzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. Al piano terra nonché ai piani superiori ove esistenti, a condizione che l'intera unità edilizia sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva:

- **attività di supporto al commercio**, limitate a:
- **magazzini**;
- **esposizioni merceologiche**;
- **strutture culturali**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **teatri**;
- **cinematografi**;
- **locali di spettacolo**;
- **impianti coperti per la pratica sportiva**;
- **strutture religiose**.

2. Al piano terra, ed eventualmente anche ai piani superiori ove esistenti:

- **manifatture**, 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**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture associative**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**;
- **locali da ballo**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **istituti di analisi sanitaria**;
- **ambulatori e centri di primo soccorso**;
- **cliniche a ambulatori veterinari**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria a fronte monocellulare (tipo An) si intende l'elemento di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.
Elemento di schiera, a fronte monocellulare, caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a un modulo o cellula, talvolta due, nella variante A1n, per la presenza di uno stretto modulo dedicato al collegamento verticale, contenente la scala;
b) profondità di edificazione da una a due cellule;
c) altezza di edificazione da due a tre piani;
d) composizione del prospetto articolata in un allineamento verticale di finestre, più raramente due;
e) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo; con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

6. Mantenimento, in particolare, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina e impianti igienico-sanitari.

7. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

8. Ripristino di parti eventualmente crollate o demolite.

9. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 7.

10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni ordinarie**.

2. Esclusivamente al piano terra:
- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **studi professionali**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, a fronte bicellulare (tipo Bn) si intende l'elemento di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.
Elemento di schiera, a fronte bicellulare, caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule, talvolta tre, nella variante B1, per la presenza di uno stretto modulo dedicato al collegamento verticale, contenente la scala;
b) profondità di edificazione da una a due cellule;
c) altezza di edificazione da due a tre piani;
d) composizione del prospetto articolata in due/tre allineamenti verticali di finestre (più raramente quattro/cinque), dei quali uno comprendente la porta;
e) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo; con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, nei termini di quanto disposto al punto 5, dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di formare unità immobiliari servite autonomamente dalla scala.

7. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

8. Ripristino di parti eventualmente crollate o demolite.

9. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 7.

10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni ordinarie**.

2. Esclusivamente al piano terra:
- **manifatture**, 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**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture associative**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, a fronte tricellulare (tipo Cn) si intende l'elemento di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.
Elemento di schiera caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a tre moduli o cellule;
b) profondità di edificazione da una a due cellule;
c) altezza di edificazione da due a tre piani;
d) scala in cellula passante centrale;
e) composizione del prospetto articolata in tre allineamenti verticali di finestre, dei quali quello centrale, comprendente la porta, frequentemente evidenziato;
f) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice; presente anche con fronti liberi sui quattro lati.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali ove esistenti, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo; con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ricostruzione, se alterato, nei termini di quanto disposto al punto 5, della centralità dell'elemento distributivo orizzontale in tutti i piani in cui si presenta.

7. Possibilità di specializzare una delle cellule laterali non frontali per gli elementi di servizio, ove già non sia per ciò specializzata.

8. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o, compatibilmente con quanto disposto ai punti 3 e 4, di stanze.

9. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

10. Ripristino di parti eventualmente crollate o demolite.

11. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 9.

12. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

13. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
• **abitazioni ordinarie.**

2. Esclusivamente al piano terra:
• **manifatture**, 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**;
• **pubblici esercizi**, limitati a:
• **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
• **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
• **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
• **uffici privati**;
• **studi professionali**;
• **strutture associative**;
• **strutture ricreative**, limitate a:
• **sale da ritrovo e da gioco**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, in linea (tipo Dn) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato:
Tipo a blocco caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a più di tre moduli o cellule;
b) profondità di edificazione da una a tre cellule;
c) altezza di edificazione da due a quattro piani;
d) elemento centrale, generalmente passante, di distribuzione, comprendente la scala;
e) composizione del prospetto articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre, di cui quello centrale generalmente comprendente la porta;
f) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice; frequentemente fronti liberi sui quattro lati.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo; con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

6. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, di accorpare più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, e altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliare in due o più unità immobiliari, ma esclusivamente ove ognuna di queste ultime possa essere servita autonomamente dai collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.

7. Possibilità di specializzare cellule non frontali di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non per ciò specializzate.

8. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o, compatibilmente con quanto disposto ai punti 3 e 4, di stanze.

9. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

10. Ripristino di parti eventualmente crollate o demolite.

11. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 9.

12. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

13. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **residenze sanitarie assistenziali**.

2. Esclusivamente al piano terra:
- **manifatture**, 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**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:
- **attività ricettive**, limitate a:
- **affittacamere**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **centri di calcolo**

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca di interesse storico-testimoniale si intende l'unità edilizia, realizzata in epoca novecentesca, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, insieme con le modalità insediative, quali la frequente presenza di una vasta area pertinenziale sistemata a giardino in cui l'edificio si colloca spesso centralmente, costituiscono testimonianza di un determinato periodo storico, con la permanenza di aspetti e di elementi, anche architettonici, o decorativi, di interesse storico.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del lotto e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici di interesse storico-testimoniale riconoscibili e ancora sussistenti.

3.. Restauro o ripristino dei fronti per gli aspetti e gli elementi di interesse storico-testimoniale esistenti e riconoscibili; in ogni caso le modificazioni degli esistenti assetti dei fronti devono essere realizzate salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi, e solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti.

4. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove abbiano riconoscibile interesse storico-testimoniale.

5. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ricostruzione, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 4; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazioni dell'altezza dell'unità edilizia.

6. Possibilità di inserimento di nuovi elementi, anche strutturali, nonché degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

7. Possibilità di altre trasformazioni coerenti con il mantenimento delle caratteristiche configurative presenti, nonché degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili e ancora sussistenti.

8. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, pertinenziali dell'unità edilizia, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ove abbiano riconoscibile interesse testimoniale.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le altre categorie di unità edilizie novecentesche di base residenziali, alla quale l'unità edilizia interessata sia maggiormente affine per le sue caratteristiche strutturali, distributive e insediative.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca a capannone si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.
Tipo a fronte monocellulare, a capannone, caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a un modulo o cellula;
b) profondità di edificazione dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;
c) altezza di edificazione generalmente pari a due piani;
d) composizione del prospetto frontale caratterizzata da una grande apertura d'accesso (porta), di frequente centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
e) composizione dei prospetti laterali caratterizzata da più allineamenti verticali di finestre;
f) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice; frequentemente fronti liberi sui quattro lati.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei prospetti secondo il modello di partitura riconoscibile, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti.

5. Ripristino, sostituzione, eliminazione, modifica e inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, e anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture e dei collegamenti verticali; tali interventi devono comunque garantire:

a) che le predette variazioni non comportino la modifica: del volume complessivo; della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture; della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;
b) che si consegua un'ottimale corrispondenza tra l'assetto architettonico esterno e l'impianto distributivo organizzativo interno; essendo in particolare escluso che le nuove posizioni dei solai o delle altre strutture siano tali da resecare le aperture di finestre e di porte esterne.

6. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche di impianto dell'unità edilizia.

7. Conservazione o ripristino degli spazi liberi esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostruzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. Al piano terra nonché ai piani superiori ove esistenti, a condizione che l'intera unità edilizia sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva:

- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività di supporto al commercio**, limitate a:
- **magazzini**;
- **esposizioni merceologiche**;
- **strutture culturali**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **teatri**;
- **cinematografi**;
- **locali di spettacolo**;
- **impianti coperti per la pratica sportiva**;
- **strutture religiose**.

2. Al piano terra, ed eventualmente anche ai piani superiori ove esistenti:

- **manifatture**, 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**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture associative**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**;
- **locali da ballo**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **istituti di analisi sanitaria**;
- **ambulatori e centri di primo soccorso**;
- **cliniche e ambulatori veterinari**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca coerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento si intende l'unità edilizia, realizzata, ricostruita o ristrutturata, per lo più nella seconda metà del '900, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e i cui elementi costitutivi, non presentano alcun interesse storico o architettonico, nemmeno di carattere testimoniale, ma il cui impianto fondiario, e le cui caratteristiche dimensionali, risultano coerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, e comunque con l'assetto risultante, presentemente, da tale vicenda. La succitata coerenza dell'impianto fondiario e delle caratteristiche dimensionali può non essere riconoscibile nelle unità edilizie presenti nei centri e nei nuclei della zona storica che l'art. 35 c. 3 della disciplina generale assegna alla presente categoria in quanto prive di una specifica campitura e di una distinta sigla nelle tavole contrassegnate con 4, che le indichino come appartenenti a una delle categorie di cui alla presente appendice 2, e in quanto realizzate nella seconda metà del '900.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del lotto e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).
2. Possibilità di trasformazioni comprendenti, in alternativa:

A) il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, ed anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali;

B) la demolizione totale o parziale e la ricostruzione sull'identico sedime di un'unica unità edilizia; unicamente per le unità edilizie presenti nei centri e nei nuclei della zona storica che l'art. 35 c. 3 della disciplina generale assegna alla presente categoria e il cui impianto fondiario e le cui caratteristiche dimensionali vengano in sede di pratica edilizia dimostrate non coerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, e comunque con l'assetto risultante da tale vicenda, la demolizione totale o parziale e la ricostruzione di un'unica unità edilizia all'interno del preesistente sedime o su un sedime che presenta modeste variazioni motivate rispetto a quello preesistente.

3. Volume complessivo e altezza massima dell'unità edilizia risultante dalle effettuate trasformazioni non eccedenti il volume e l'altezza massima dell'unità edilizia preesistente. Volumi o altezze massime diverse sono consentibili o prescrivibili solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, si dimostri che erano caratterizzate da volumi o altezze massime diverse da quelle delle unità edilizie interessate le unità edilizie eventualmente insistenti sul medesimo sedime antecedentemente a quelle interessate e in epoca prenovecentesca.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche presenti dell'unità edilizia interessata, ovvero con le caratteristiche assunte dall'unità edilizia per effetto delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie, alla quale l'unità edilizia risultante dalle predette trasformazioni sia maggiormente affine per le sue caratteristiche strutturali e distributive e comunque nei limiti della gamma di utilizzazioni compatibili nell'articolazione della zona urbanistica in cui ricade l'unità edilizia.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca incoerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento si intende l'unità edilizia, realizzata per lo più nella seconda metà del '900, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e i cui elementi costitutivi, non presentano alcun interesse storico o architettonico, nemmeno di carattere testimoniale, e le cui caratteristiche localizzative e/o dimensionali risultano incoerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, e comunque con l'assetto risultante, presentemente, da tale vicenda, ovvero tali da configurare un assetto contraddittorio con le predette regole conformative, e comunque incongruo rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Sostituzione delle unità edilizie, mediante demolizione e ricostruzione di altre diverse unità edilizie, sulla base di parametri ricavati dalla ricostruzione e interpretazione, fondata su adeguata documentazione, dell'organizzazione morfologica storica prenovecentesca, e comunque in termini tali da configurare un assetto maggiormente coerente con l'organizzazione morfologica consolidata del contesto insediativo circostante.

2. Volume complessivo delle unità edilizie da ricostruire non eccedente il volume delle unità edilizie preesistenti, salve indicazioni difformi ricavabili dalla organizzazione morfologica storica e comunque consolidata del contesto insediativo circostante.

3. Altezza massima delle unità edilizie da ricostruire non eccedente la media delle altezze massime delle unità edilizie contigue e/o circostanti, salvo che un'altezza superiore, comunque non eccedente l'altezza massima delle unità edilizie preesistenti, sia compatibile con l'organizzazione morfologica storica, e comunque consolidata, del contesto insediativo circostante.

4. Trasformazioni implicanti la ricostruzione di un volume complessivo delle unità edilizie da ricostruire eccedente il volume delle unità preesistenti, ovvero di una altezza massima delle unità edilizie da ricostruire eccedente la media delle altezze massime delle unità edilizie contigue e/o circostanti, devono essere disciplinate da piano attuativo, escluso dalla valutazione integrata ai sensi dell'art. 2 c. 3 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 4/R in quanto inerente piccole aree a livello locale sulla base dei criteri dell'art. 14 della legge regionale 01/2005.

5. Sino a quando non si proceda alla demolizione e ricostruzione, trasformazioni rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche presenti dell'unità edilizia interessata, ovvero con le caratteristiche assunte dalle unità edilizie per effetto delle trasformazioni fisiche realizzate con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie, alla quale l'unità edilizia risultante dalle predette trasformazioni sia maggiormente affine per le sue caratteristiche strutturali e distributive e comunque nei limiti della gamma di utilizzazioni .

Parte I - Descrizione

Per elemento edilizio non codificabile si intende il manufatto edilizio non classificabile come unità edilizia stante l'assenza di caratteristiche strutturali, distributive e compositive, nonché la frequente incongruità di collocazione nel lotto.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

Nell'osservanza delle disposizioni relative all'unità di spazio scoperto concluso alla quale l'elemento edilizio inerisce, in alternativa:

a) demolizione senza ricostruzione;
b) mantenimento e consolidamento, in quanto abbiano caratteristiche formali e costruttive non incompatibili con il contesto e non alterino elementi di pregio, o comunque caratterizzanti, delle viciniori unità edilizie, ovvero ne riducano la fruibilità visiva.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Nei casi di mantenimento, utilizzazioni di servizio e/o complementari a quelle compatibili nell'unità di spazio scoperto concluso alla quale l'elemento edilizio inerisce, oppure nelle viciniori unità edilizie.

Parte I - Descrizione

La formazione e la recinzione con mura di Lastra a Signa e di Malmantile avvengono quasi simultaneamente, ma conclusosi, nella prima metà del XVI secolo, il ruolo militare dei due castelli, la concretezza materiale del rapporto tra mura e città diviene man mano più evidente per il progressivo addossarsi, o meglio integrarsi, con le mura di una fila discontinua di case in una sovrapposizione in cui, alternativamente, prevale l'uno o l'altro dei due elementi costitutivi, talché la cinta muraria ad oggi definibile e delimitabile, non può non ricomprendere, nel suo spessore, le costruzioni che nel tempo ne hanno inglobato parti o lacerti di maggiore o minor rilievo.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. In coerenza con il processo di formazione e trasformazione consolidato nel tempo, le mura non devono essere ”staccate” o isolate dalla città al fine di restaurarle e consolidarle, ma devono essere oggetto di un progetto unitario di restauro, articolato in termini differenziati a seconda dei vari tratti interessati e delle loro specifiche caratteristiche.
2. Tale progetto deve prevedere:

a) la ricomposizione quantomeno parziale delle due porte demolite, operata sulla base della documentazione esistente;
b) la riattivazione, ovunque possibile, dei percorsi di ronda e dei passaggi attraverso torri e torrette;
c) il recupero contestuale delle mura e delle abitazioni connesse, in particolare sul fronte della Gora a Lastra a Signa;
d) la eliminazione degli elementi impropri addossati, quali piccoli edifici, baracchette e tettoie;
e) la ripulitura, il risanamento, il consolidamento e l’integrazione della struttura muraria, con particolare attenzione alla delicata struttura di coronamento.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche presenti, ovvero con le caratteristiche assunte dalle unità edilizie risultanti dalle trasformazioni fisiche realizzate.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale prenovecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura unitaria si intende l'unità edilizia speciale, prenovecentesca originaria, ovvero risultante da processi prenovecenteschi di ristrutturazione, in cui la presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati, come nelle chiese e nei teatri.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.

4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.

5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

7. Mantenimento o ricostituzione del vano unitario caratterizzante l'unità edilizia interessata, a tutti i piani in cui sia presente, ovvero documentatamente preesistente o comunque rispondente all'impianto distributivo organizzativo caratteristico del piano considerato.

8. Possibilità di modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

9. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

10. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità

edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

11. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista:

- nei teatri: orizzontali e verticali, anche interessando vani accessori, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione;

- oltre che nei teatri, anche nelle altre unità edilizie: verticali esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

12. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

13. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 10.

14. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

15. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

16. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Purché l'intera unità edilizia sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari, in ogni caso a opera di un unico soggetto utilizzatore:

- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **strutture culturali**;
- **strutture associative**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **teatri**;
- **cinematografi**;
- **locali di spettacolo**;
- **sale di ritrovo e da gioco**;
- **locali da ballo**;
- **strutture religiose**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale prenovecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura modulare si intende l'unità edilizia speciale, prenovecentesca originaria, ovvero risultante da processi prenovecenteschi di ristrutturazione, caratterizzata da una struttura a vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, come nei conventi e negli ospedali.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.

4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.

5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

7. Mantenimento dei vani paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario, salva restando in ogni caso la possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti prenovecenteschi nelle unità edilizie risultanti da successivi processi di ristrutturazione.

8. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 7, mediante strutture amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

9. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 7, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

10. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

11. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, chiostri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

12. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e distribuzione, salva possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti prenovecenteschi nelle unità edilizie risultanti da successivi processi di ristrutturazione.

13. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, nei vani accessori di cui al punto 9, ovvero esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti e scarsamente caratterizzati, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi e scarsamente caratterizzati, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

14. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

15. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 11.

16. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, può essere prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati, e in particolare che i predetti impianti igienico-sanitari siano installati in blocchi unificati, e comunque dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

17. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

18. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- **abitazioni collettive**;
- **attività ricettive**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni, e limitate a:
- **ostelli per la gioventù**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **uffici giudiziari**;
- **centri di calcolo**;
- **strutture per l'istruzione**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni, e limitate a:
- **ospedali, cliniche, case di cura**;
- **ospedali diurni e altre strutture diurne**;
- **poliambulatori**;
- **residenze sanitarie-assistenziali**;
- **istituti di analisi sanitaria**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia:

- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
- **esercizi di vicinato**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale prenovecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura modulare complessa si intende l'unità edilizia speciale, prenovecentesca originaria, ovvero risultante da processi prenovecenteschi di ristrutturazione, caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, è associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione, originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.

4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.

5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

7. Mantenimento dei vani paritetici, degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dei vani di peculiare natura e dimensione, caratterizzanti l'unità edilizia, e altresì dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali dei predetti vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario, salva restando in ogni caso la possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti prenovecenteschi nelle unità edilizie risultanti da successivi processi di ristrutturazione.

8. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 7, mediante strutture amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

9. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 7, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale

rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

10. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

11. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, chiostri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

12. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e/o distribuzione, salva possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti prenovecenteschi nelle unità edilizie risultanti da successivi processi di ristrutturazione.

13. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, nei vani accessori di cui al punto 9, ovvero esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti e scarsamente caratterizzati, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi e scarsamente caratterizzati, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

14. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

15. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 11.

16. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, può essere prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati, e in particolare che i predetti impianti igienico-sanitari siano installati in blocchi unificati, e comunque dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

17. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

18. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- **abitazioni collettive**;
- **attività ricettive**, limitate a:
- **ostelli per la gioventù**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **uffici giudiziari**;
- **centri di calcolo**;
- **strutture per l'istruzione**;
- **strutture culturali**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **ospedali, cliniche, case di cura**;
- **ospedali diurni e altre strutture diurne**;
- **poliambulatori**;
- **residenze sanitarie-assistenziali**;
- **istituti di analisi sanitaria**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia:

- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **commercia al dettaglio**, limitato a:
- **esercizi di vicinato**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale prenovecentesca a impianto singolare o non ripetuto si intende l'unità edilizia speciale prenovecentesca che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel territorio lastrigiano (impianto non ripetuto).

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.

4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.

5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili o prescritti solamente, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

7. Mantenimento dell'unità dei vani, con facoltà di variarne l'organizzazione interna, di norma solamente di quelli costituenti vani accessori, mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, nonché ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) e simili, essendo prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

8. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

9. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che

si discostino da quelli identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

10. Possibilità, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, di inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti e scarsamente caratterizzati, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi e scarsamente caratterizzati, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

11. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

12. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 9.

13. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

14. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

15. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie speciali, alla quale l'unità edilizia sia maggiormente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale novecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura unitaria si intende l'unità edilizia speciale, novecentesca originaria, ovvero risultante da processi novecenteschi di ristrutturazione, in cui la presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati, come nelle chiese, nelle sale di ritrovo e per spettacolo, nei padiglioni espositivi, nei teatri. Per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, tale unità edilizia rappresenta un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento o ripristino dei prospetti caratterizzati secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti non caratterizzati, in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti.

4. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

5. Mantenimento o ricostituzione, in particolare, del vano unitario caratterizzante l'unità edilizia interessata, a tutti i piani in cui sia presente.

6. Possibilità di modificare l'assetto dei vani accessori, mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

7. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio.

8. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali propri della singola unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

9. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti, qualora sia necessario per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista:

- nei teatri: orizzontali e verticali, anche interessando vani accessori, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione;

- oltre che nei teatri, anche nelle sale di ritrovo e per spettacolo e nei padiglioni espositivi: verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

10. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.

11. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 8.

12. Modifica e/o inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

13. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto proprio della singola unità edilizia.

14. Conservazione del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Purché l'intera unità edilizia sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari, in ogni caso a opera di un unico soggetto utilizzatore:

- **attività di supporto al commercio**, limitate a:
- **magazzini**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **strutture culturali**;
- **strutture associative**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **teatri**;
- **cinematografi**;
- **locali di spettacolo**;
- **sale di ritrovo e da gioco**;
- **locali da ballo**;
- **impianti coperti per la pratica sportiva**;
- **strutture religiose**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale novecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura modulare si intende l'unità edilizia speciale, novecentesca originaria, ovvero risultante da processi novecenteschi di ristrutturazione, caratterizzata da una struttura a vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, come negli ospedali, negli edifici per uffici, nelle scuole. Per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, tale unità edilizia rappresenta un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento o ripristino dei prospetti caratterizzati secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti non caratterizzati, in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti.

4. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

5. Mantenimento dei vani paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario.

6. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 5, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

7. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 5, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

8. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio.

9. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento o distribuzione caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di elementi orizzontali di collegamento o distribuzione che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

10. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

11. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali nei vani accessori di cui al precedente punto 7, ovvero esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, sempreché sia necessario per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

12. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.

13. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 10.

14. Modifica e/o inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

15. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto proprio della singola unità edilizia.

16. Conservazione del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari:

- **abitazioni specialistiche**;
- **abitazioni collettive**;
- **attività ricettive**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni, e limitate a:
- **ostelli per la gioventù**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **uffici giudiziari**;
- **centri di calcolo**;
- **strutture per l'istruzione**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni, e limitate a:
- **ospedali, cliniche, case di cura**;
- **ospedali diurni e altre strutture diurne**;
- **poliambulatori**;
- **residenze sanitarie-assistenziali**;
- **istituti di analisi sanitaria**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia:

- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **commercia al dettaglio**, limitato a:
- **esercizi di vicinato**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**.

3. Esclusivamente per gli edifici di proprietà comunale identificati come ex scuola di Brucianesi (catasto fabbricati fg. 11 p.lla 100) ed ex scuola di Calcinaia (catasto fabbricati fg. 6 p.lla 200):

- **abitazioni ordinarie**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale novecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura modulare complessa si intende l'unità edilizia speciale, novecentesca originaria, ovvero risultante da processi novecenteschi di ristrutturazione, caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, è associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione, originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari. Per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, tale unità edilizia rappresenta un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento o ripristino dei prospetti caratterizzati secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti non caratterizzati, in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti.

4. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

5. Mantenimento dei vani paritetici e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dei vani di peculiare natura e dimensione, caratterizzanti l'unità edilizia, e altresì dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario.

6. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 5, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

7. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 5, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

8. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio.

9. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento o distribuzione caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di elementi orizzontali di collegamento o distribuzione che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

10. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

11. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali nei vani accessori di cui al precedente punto 7, ovvero esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che

verrebbero interessate, sempreché sia necessario per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

12. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.

13. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 10.

14. Modifica e/o inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

15. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto proprio della singola unità edilizia.

16. Conservazione del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari:

- **abitazioni specialistiche**;
- **abitazioni collettive**;
- **attività ricettive,** limitate a:
- **ostelli per la gioventù**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **uffici giudiziari**;
- **centri di calcolo**;
- **strutture per l'istruzione**;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie**, limitate a:
- **ospedali, cliniche, case di cura**;
- **ospedali diurni e altre strutture diurne**;
- **poliambulatori**;
- **residenze sanitarie-assistenziali**;
- **istituti di analisi sanitaria**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia:

- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **commercia al dettaglio**, limitato a:
- **esercizi di vicinato**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale novecentesca a impianto singolare o non ripetuto si intende l'unità edilizia speciale novecentesca che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel territorio lastrigiano (impianto non ripetuto). Per le sue caratteristiche, comunque, tale unità edilizia costituisce un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato.

2. Restauro degli elementi architettonici.

3. Mantenimento o ripristino dei prospetti caratterizzati secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti non caratterizzati, in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti.

4. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

5. Mantenimento dei vani riconoscibili come caratterizzanti l'unità edilizia interessata, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario.

6. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 5, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

7. Possibilità di modifiche dell'assetto dei vani non compresi tra quelli di cui al precedente punto 5 e non caratterizzanti l'unità edilizia, in esse essendo compresa anche la modifica della posizione e della quota dei relativi solai, purché siano ammissibili nel rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

8. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio.

9. Conservazione o ripristino dei collegamenti orizzontali e verticali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

10. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti, qualora sia necessario per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista:
- orizzontali e verticali, anche interessando i vani di cui al precedente punto 7, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione,
- verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni ove esistenti, ovvero a quelli di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia all'unità edilizia che all'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

11. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.

12. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 9.

13. Modifica e/o inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

14. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto proprio della singola unità edilizia.

15. Conservazione del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie speciali, alla quale l'unità edilizia sia maggiormente affine per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia residenziale prenovecentesca, più raramente novecentesca, isolata, si intende l'unità edilizia residenziale, prenovecentesca, o novecentesca, originaria o risultante da processi di ristrutturazione, che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo di seguito schematicamente codificato.
Tipo edilizio caratterizzato da:

a) impianto generalmente caratterizzato e gerarchizzato secondo un fulcro centrale, corte, o assiale, sala centrale, sala centrale passante;
b) fronte di edificazione pari a tre o più moduli o cellule;
c) profondità di edificazione pari a due o più moduli o cellule;
d) altezza di edificazione da due a tre piani;
e) composizione del prospetto frequentemente assiale articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre;
f) affacci liberi su quattro lati;
g) frequente presenza di portico, porticato, loggia, torre, torretta, altana, colombaia;
h) muratura frequentemente mista pietra/cotto, tetto a falde in tegole e coppi;
i) frequenti paramenti in pietra, quali portali, cornici, soglie, marcapiani, sottogronde, stemmi gentilizi; angoli dell'edificio in pietra o finta pietra e, negli edifici novecenteschi, balaustre in graniglia, parapetti in legno o in ferro;
l) cancelli in ferro e inferriate alle finestre;
m) presenza di giardino, giardino all'italiana, parco, oliveto, frutteto, pomaio, e simili, di spazi esterni quali resedi lastricati panoramici nonché di elementi architettonici e decorativi, quali statue, fontane, pozzi;
n) frequente presenza di annessi in muratura, annesso agricolo, fienile (con grigliato in cotto e porta ad arco a tutto sesto al primo piano fuoriterra), stalla, di frequente per cavalli, frantoio, porcilaia, e simili.

Presente anche come trasformazione di edificio rurale padronale, di casa colonica, e simili.
Presente talvolta nella trasformazione/ristrutturazione in appartamenti, non sempre recente.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani. Conservazione ed eventuale ripristino degli elementi volumetrici caratterizzanti, quali torri, torrette, colombaie, logge, altane.

2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati. Conservazione e/o ripristino, in particolare, di tutti gli elementi architettonici caratterizzanti l'unità edilizia interessata quali portali, cornici, soglie, marcapiani, lesene, cornicioni, sottogronde, particolari decori, e simili.

3. Restauro e ripristino dei prospetti, ed in particolare della configurazione del prospetto frontale, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'unità edilizia interessata.

4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.

5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata.

7. Mantenimento o ricostituzione del numero dei vani caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati (sale e saloni), nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario.

8. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 7, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

9. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 7, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

10. Restauro o ripristino degli ambienti interni e in particolare degli elementi decorativi interni quali pitture murali, stucchi, marmi, decori, e simili.

11. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali ed orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.

12. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e distribuzione.

13. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, nei vani accessori di cui al punto 9.

14. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

15. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 11.

16. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

19. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento ai giardini e ai parchi a impianto progettato, nonché degli elementi di viabilità di raccordo con il territorio circostante, quali viali d’accesso e simili.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni rurali**;
- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività ricettive**, limitate a:
  - **agriturismo**;
  - **affittacamere**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
  - **uffici privati**;
  - **studi professionali**;
- **strutture culturali**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
  - **residenze sanitarie assistenziali**.

2. Esclusivamente al piano terra:
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
- **pubblici esercizi**, limitati a:
  - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
  - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni, rurali o ordinarie o specialistiche, presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:
- **attività ricettive**, limitate a:
- **ostelli per la gioventù**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **centri di calcolo**;
- **strutture per l'istruzione**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia residenziale isolata rurale si intende l'unità edilizia prenovecentesca, più raramente novecentesca, originaria o risultante da processi di ristrutturazione, presente, per lo più, in area extraurbana, generalmente isolata., la cui datazione storica di costruzione, confermata dal confronto con i fondamentali documenti catastali del 1861 e del 1939 è documentata, nelle unità edilizie prenovecentesche, dal permanere di elementi architettonici ed edilizi e/o materici, propri dei tipi edilizi rurali prenovecenteschi, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo.
L'unità edilizia residenziale isolata rurale è in particolare caratterizzata da:

a) altezza di edificazione da due a, più raramente, tre piani;
b) affacci generalmente liberi su quattro lati;
c) muratura generalmente in mattoni, tetto a falde in tegole e coppi;
d) frequente presenza di contrafforti o muri a scarpa di rinforzo;
e) frequente presenza di elementi quali portico, tettoia in muratura, forno, pozzo, torre, torretta, loggia;
f) assai frequenti le cornici in pietra di porte e finestre, meno frequenti le soglie in pietra;
g) presenti stemmi e immagini in ceramica o in terracotta, più raramente in pietra;
h) presenza di spazi scoperti pavimentati in pietra, pietra comune, cotto, quali resedi, aie, belvedere, e simili;
i) presenza di giardino rustico, orto, prato, oliveto, bosco, vigneto, serre, voliere;
l) presenti annessi minori;
m) cancelli in ferro, inferriate alle finestre.

Presente di frequente come trasformazione residenziale di case coloniche o complessi colonici (casa - fienile - tinaia) o di fattorie, scuderie, limonaie, e anche, raramente, di case signorili.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani. Conservazione ed eventuale ripristino degli elementi volumetrici caratterizzanti, quali torri, torrette, logge.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.

3. Restauro o ripristino dei prospetti, ove nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura proprio dell'unità edilizia interessata, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio dell'unità edilizia interessata; negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; possibilità, in alternativa, di introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.

6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ricostituzione, se alterata, nei termini di quanto disposto al punto 5, dell'integrità spaziale delle cellule, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta. Gli impianti igienico-sanitari devono essere localizzati preferibilmente sui lati della cellula opposti a quelli finestrati.

7. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

8. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali caratteristici dell'unità edilizia interessata; possibilità, in alternativa, di introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.

9. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 8.

11. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni rurali**;
- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività ricettive**, limitate a:
- **agriturismo**;
- **affittacamere**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **residenze sanitarie assistenziali**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali:
- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:
- **attività ricettive**, limitate a:
- **ostelli per la gioventù**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **centri di calcolo**.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia residenziale isolata o in piccole aggregazioni, prenovecentesca, più raramente novecentesca, generalmente in area extraurbana, si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non corrisponde a nessuno dei tipi urbani prenovecenteschi o novecenteschi individuati e schematicamente codificati, mentre la datazione storica di realizzazione è testimoniata dal permanere, nelle unità edilizie, di elementi prenovecenteschi o novecenteschi, e comunque è confermata dal confronto con i fondamentali documenti catastali del 1861 e del 1939. Nell'unità edilizia residenziale isolata o in piccole aggregazioni prenovecentesca o novecentesca si riscontrano, insieme al sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto in area extraurbana, il permanere di elementi caratterizzanti, di prospetto e/o architettonici ed edilizi e/o materici, propri dei tipi prenovecenteschi o novecenteschi, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo. L'attuale assetto deriva infatti prevalentemente sia dalla riconversione di strutture sostanzialmente già abitative quali case padronali, case coloniche, canoniche, sia dalla riconversione di annessi agricoli, in particolare fienili, sia dalla riconversione di strutture di trasformazione dei prodotti dell'agricoltura quali mulini e frantoi.
L'unità edilizia residenziale isolata, o in piccole aggregazioni, prenovecentesca o novecentesca, è in particolare caratterizzata da:

a) altezza di edificazione da due a, più raramente, tre piani;
b) affacci generalmente liberi su quattro lati;
c) struttura in muratura, a volte mista, pietra/mattoni, tetto a falde in tegole e coppi;
d) presenza di elementi in pietra, quali cornici, più frequenti nelle porte di ingresso ad arco con chiave di volta, meno frequenti nelle finestre, negli stipiti, negli architravi e nei rivestimenti della base;
e) diffusa presenza di contrafforti in muratura, scale esterne in pietra, torrette, piccoli porticati, grigliati in cotto, testimonianza questi ultimi dell'originario manufatto rurale;
f) possibile presenza di elementi decorativi quali stemmi, cornici dipinte o in finta pietra, tracce di decorazioni pittoriche;
g) rara la presenza di giardini, alberati e non, parchi, prati, resedi, spazi scoperti pavimentati in pietra o in cotto, vigneti, oliveti;
h) presenza di piccoli annessi generalmente precari.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Le trasformazioni volte a consolidare l'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute, ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili e ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle a una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili o prescritte le modifiche e i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle trasformazioni intervenute, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle trasformazioni intervenute.

5. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

6. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni che non comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ripristino dei collegamenti precedenti alle trasformazioni intervenute.

7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente alle trasformazioni intervenute.

9. In particolare, nel contesto delle trasformazioni di cui al punto 8, conservazione o riproposizione, ove preesistenti, delle murature miste pietra/cotto.

10. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia,

ovvero all'impianto che si intende costituire, o ricostituire, ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, pavimentati e non, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **abitazioni rurali**;
- **abitazioni ordinarie**;
- **abitazioni specialistiche**;
- **attività ricettive**, limitate a:
- **agriturismo**;
- **affittacamere**;
- **attività direzionali**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici privati**;
- **studi professionali**;
- **strutture culturali**, limitate a:
- **centri di ricerca**;
- **musei**;
- **sedi espositive**;
- **biblioteche**;
- **archivi**;
- **strutture associative**;
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
- **residenze sanitarie assistenziali**.

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali:
- **manifatture**, limitate a:
- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato di servizio**;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
- **pubblici esercizi**, limitati a:
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco**.

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:
- **attività ricettive**, limitate a:
- **ostelli per la gioventù**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico**;
- **centri di calcolo**.

Parte I - Descrizione

Per annesso agricolo (fienile, stalla, rimessa, deposito, magazzino, limonaia) si intende l'unità edilizia prenovecentesca, più raramente novecentesca, presente in area extraurbana, generalmente isolata, la cui datazione storica di realizzazione, confermata dal confronto con i fondamentali documenti catastali del 1861 e del 1939, è documentata, nelle unità edilizie prenovecentesche, dal permanere di elementi architettonici ed edilizi e/o materici, propri dei tipi edilizi rurali prenovecenteschi, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo.
L'annesso agricolo è in particolare caratterizzato da:

a) altezza di edificazione generalmente di due piani con frequente tettoia annessa ad un piano con pilastrini in mattoni;
b) muratura in mattoni, tetto a falde in tegole e coppi;
c) rari elementi in pietra quali cornici, marcapiani, soglie;
d) rara la presenza di porte ad arco e finestre a lunetta, frequente la presenza di aperture ad arco al primo piano e grigliati in cotto prevalentemente nei fienili.

Di frequente presente nella trasformazione in abitazione, ma presente anche nella trasformazione ad annesso da casa rurale (con alloggio ai piani superiori)

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.

3. Restauro o ripristino dei prospetti, ove nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'unità edilizia interessata, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero, nelle loro forme e posizioni, e nelle loro dimensioni.

4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture esterne ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio dell'unità edilizia interessata. Possibilità di inserimento di nuove aperture nei prospetti, in particolare dei fronti laterali, del secondo piano fuori terra originariamente adibito a fienile; esse non devono discostarsi nella forma e nelle dimensioni da quelle già esistenti nei paramenti murari del piano interessato Al di fuori dei casi predetti nuove aperture sono ammissibili o prescritte solo quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unita edilizia.

5. Possibilità di inserimento di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

6. Possibilità di inserimento di nuovi collegamenti verticali (scale).

7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico.

9. In particolare, nel contesto delle trasformazioni di cui al punto 8, conservazione o riproposizione, ove preesistenti, delle murature miste pietra/cotto.

10. Conservazione o, qualora se ne presenti la necessità, consolidamento, nel contesto delle operazioni di cui al punto 8, delle eventuali strutture verticali puntiformi interne ed esterne, quali i pilastrini e i pilastri, generalmente in mattoni, a sostegno dei portici frontali e laterali.

11. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
- **zootecnia**;
- **attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura**;
- **abitazioni rurali**;
- **abitazioni ordinarie**;
- **attività ricettive**, limitate a:
  - **agriturismo**;
  - **affittacamere**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
  - **uffici privati**;
  - **studi professionali**.

2. A tutti i piani, a condizione che sia interessato il pianoterra, nonché, dalla medesima utilizzazione, i piani superiori:
- **manifatture**, 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 commerciali di vicinato**;
- **pubblici esercizi**, limitati a:
  - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione**;
  - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie**;
- **attività direzionali**;
- **strutture culturali**;
- **strutture associative**.

Parte I - Descrizione

Per ruderi si intendono gli elementi edilizi, più o meno consistenti, residui di distruzioni, di crolli o di demolizioni di unità edilizie, prenovecentesche o novecentesche, il cui interesse, almeno storico-testimoniale, è desumibile dai ruderi medesimi, ovvero da idonea documentazione cartografica, grafica, fotografica.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Laddove i ruderi, altre tracce superstiti delle preesistenti unità edilizie, e la documentazione storica a esse relativa, consentano di definire le aree di sedime e le sagome fuori terra delle predette unità edilizie preesistenti, riedificazione di tali unità edilizie, sulla base di parametri ricavati dai medesimi ruderi, tracce e documentazione.
2. Laddove l'assieme degli elementi conoscitivi di riferimento di cui al punto 1 non consenta la definizione di quanto ivi indicato, mantenimento e consolidamento dei ruderi, e sistemazione dell'unità di spazio scoperto presumibilmente interessata dalle aree di sedime e dalle pertinenze delle preesistenti unità edilizie, con essenze di verde ornamentale, e altre sistemazioni a terra, in termini tali da conservare la memoria della edificazione storica.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Nel caso di cui al punto 1 delle disposizioni afferenti alle trasformazioni fisiche ammissibili, ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia riedificata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie, alla quale l'unità edilizia riedificata sia maggiormente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Parte I - Descrizione

Per manufatti edilizi singoli, prenovecenteschi o novecenteschi, si intendono i manufatti o i reperti isolati, di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali pozzi, fontane, tabernacoli, pilastrini, statue, stemmi, immagini e simili, in pietra, mattoni, ceramica e terracotta.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Restauro e/o valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.
2. Ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
3. Sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali.

1. Nelle unità di spazio scoperto concluso, e in particolare in quelle appartenenti alla categoria dei **parchi e giardini**, è prescritta la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale, e il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili; sono consentibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

2. E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.

3. I nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono essere realizzati con muri in pietra o in mattoni, faccia a vista o intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno ovvero di cancelli metallici verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.

4. Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, diversi da quelli di cui al punto 2 e difformi da quanto prescritto al punto 3, vanno eliminati e sostituiti con elementi di delimitazione perimetrali conformemente a quanto disposto al medesimo punto 3.

5. Per la realizzazione di eventuali elementi di divisione interna, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al punto 3.

6. La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi quattro punti deve essere di norma riferita:

a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
b) nei casi di ricostruzione e di nuova costruzione, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
c) alla valutazione globale di un ambito sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, nei casi di unità di spazio scoperto ricadenti in zone storiche urbane intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

7. La realizzazione di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

8. Può essere consentita l'installazione di collegamenti verticali, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio di spazio scoperto concluso costituiscono pertinenze, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie sia consentibile ed espressamente prevista, e sia garantito il rispetto delle precedenti prescrizioni.

10. Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto concluso, nemmeno stagionale e realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno o in metallo.

1. Mantenimento o ricostituzione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:
- incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire;
- che non rivesta alcun interesse storico o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata;

2. Mantenimento degli eventualmente esistenti rapporti di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzazione di elementi di separazione da esse, ovvero di divisione interna, di qualsiasi tipo.

3. Mantenimento della coltivazione in essere, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre della stessa specie o, eventualmente, di specie analoghe.

4. Conservazione o ripristino delle ripartizioni geometriche degli spazi verdi, e in genere del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, ove si tratti di parchi o giardini disegnati.

5. Conservazione, o ripristino, della sistemazione esistente del fondo dei percorsi pedonali e degli spazi di sosta non sistemati a verde, risarcendolo, ove necessario, con gli stessi materiali esistenti; nei casi di ricostituzione di sistemazioni complessive preesistenti il fondo dei percorsi pedonali e degli spazi di sosta non sistemati a verde deve essere realizzato con i materiali originari, con riferimento a idonea documentazione, ovvero con materiali ritenuti congrui per raffronto con sistemazioni analoghe conservatesi; in tutti gli altri casi il fondo dei percorsi pedonali e degli spazi di sosta deve essere realizzato in ghiaia o in terra battuta e non deve riguardare più del 10 per cento di ogni unità di spazio scoperto interessata.

6. Conservazione o ripristino degli elementi di arredo.

7. Possibilità di realizzazione di nuovi elementi di arredo, quali panchine, gazebi, pergolati, piccole tettoie realizzate con tende avvolgibili o teli riponibili, attrezzature per il gioco dei minori, e simili, esclusivamente se amovibili, e realizzati in legno, o in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.

8. Conservazione o ripristino di elementi di delimitazione perimetrali, ove esistenti, ovvero ove si dimostri, mediante esauriente documentazione, che la loro presenza è stata propria dell'assetto originario del complesso interessato o della sua crescita organica nel tempo.

1. Conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire, che non rivesta alcun interesse storico o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.

2 Conservazione della pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Tale pavimentazione va altresì ripristinata e, ove necessario, sostituita e completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.

3. Mantenimento della coltivazione in essere, ove l'unità di spazio scoperto sia, anche parzialmente, sistemata a verde, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre della stessa specie o, eventualmente, di specie analoghe, e la conservazione o il ripristino delle ripartizioni geometriche degli spazi verdi, e in genere del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, ove si tratti di sistemazioni a verde disegnate.

4. Conservazione o ripristino degli elementi di arredo.

5. Possibilità, esclusivamente nelle corti e nei cortili, di realizzazione di nuovi elementi di arredo, quali panchine, gazebi, pergolati, piccole tettoie realizzate con tende avvolgibili o teli riponibili, e simili, esclusivamente se amovibili, e realizzati in legno, o in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.

6. Conservazione o ripristino di elementi di delimitazione perimetrali, ove esistenti, ovvero ove si dimostri, mediante esauriente documentazione, che la loro presenza è stata propria dell'assetto originario del complesso interessato o della sua crescita organica nel tempo.

1. Trasformazioni dipendenti da quelle consentibili o prescritte nelle unità edilizie di cui le unità di spazio scoperto interessate costituiscono pertinenza.

2 Conservazione della pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Tale pavimentazione va altresì ripristinata e, ove necessario, sostituita e completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a eventuali trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca.

3. Mantenimento della coltivazione in essere, ove l'unità di spazio scoperto sia, anche parzialmente, sistemata a verde, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre della stessa specie o, eventualmente, di specie analoghe.

4. Possibilità di realizzazione di elementi di arredo, quali panchine, gazebi, pergolati, piccole tettoie realizzate con tende avvolgibili o teli riponibili, e simili, esclusivamente se amovibili, e realizzati in legno, o in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.

5. Conservazione o ripristino di elementi di delimitazione perimetrali, ove esistenti, ovvero ove si dimostri, mediante esauriente documentazione, che la loro presenza è stata propria dell'assetto originario del complesso interessato o della sua crescita organica nel tempo.

1. L'insieme degli spazi non caratterizzati autonomi di ogni identificata zona storica urbana deve essere oggetto di un progetto unitario di sistemazione, articolato in termini differenziati a seconda delle specifiche caratteristiche dei diversi spazi interessati.
2. Di norma, e salva diversa indicazione, per specifici ambiti, di disposizioni componenti l'Appendice 1 del presente regolamento urbanistico, gli spazi non caratterizzati autonomi sono sistemati quali parchi e giardini, nell'osservanza, in quanto compatibili, delle disposizioni di cui alla scheda 31 della presente Appendice.

COMUNE DI LASTRA A SIGNA

Regolamento urbanistico

NORME

APPENDICE 3

PRESCRIZIONI E VINCOLI AMBIENTALI ALLE TRASFORMAZIONI

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. del e approvata con deliberazione C.C. n. del (efficacia del)

Il

Il Sindaco
Angela Bagni

Responsabile del Servizio Pianificazione
Arch. Marina Gargiulo

Il Responsabile del Servizio Edilizia privata
Geom. Franco Filippini

Gennaio 2015

INDICE

Articolo 1	Disposizioni applicative	1
Articolo 2	Disposizioni specifiche per i piani attuativi	1
Articolo 3	Inquinamento atmosferico	2
Articolo 4	Inquinamento acustico	3
Articolo 5	Approvvigionamento e risparmio idrico	3
Articolo 6	Collettamento reflui e depurazione	5
Articolo 7	Siti da bonificare	5
Articolo 8	Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili	6
Articolo 9	Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell'energia	7
Articolo 10	Raccolta dei rifiuti	7
Articolo 11	Sistema produttivo	8

Articolo 1 *Disposizioni applicative*

1. Le disposizioni di cui ai successivi articoli della presente appendice definiscono le condizioni per le trasformazioni del territorio comunale, derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali del Regolamento urbanistico, da rispettare nella redazione dei piani attuativi e degli altri atti comunali di governo del territorio, nonché nella disciplina delle trasformazioni del territorio in diretta attuazione del regolamento urbanistico.

Articolo 2 *Disposizioni specifiche per i piani attuativi*

1. Gli interventi di trasformazione soggetti a piano urbanistico attuativo sono subordinati alla valutazione integrata degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 11 della legge regionale 01/2005 e s. m. e i.

2. A tal fine, i piani attuativi devono essere corredati da uno specifico elaborato di "valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni", contenente:

a) l'individuazione dei livelli di fragilità delle aree e delle risorse interessate (l'aria, l'acqua, il suolo, il patrimonio culturale, la fauna e la flora, gli insediamenti, i fattori socio-economici);
b) la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;
c) l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente.

3. Le disposizioni di cui al precedente comma 2, lettera a) tengono conto delle informazioni contenute nel rapporto sullo stato dell'ambiente e nel quadro conoscitivo del presente Regolamento urbanistico e del Piano strutturale, nonché, per specifiche risorse e per le diverse suddivisioni del territorio, delle fragilità definite, nella tabella successiva:

UTOE	*Aria - qualità dell'aria*	*Acqua - collettamento reflui e depurazione*	*Acqua – disponibilità idrica*
1	Alta	Bassa	Bassa
2	Alta	Bassa	Bassa
3	Bassa	Media	Bassa
4	Bassa	Media	Bassa
5	Media	Bassa	Bassa

4. Le disposizioni di cui al precedente comma 2 lettera b) definiscono il livello di criticità dei prevedibili impatti sull'ambiente tenendo conto:

a) delle seguenti soglie di riferimento:

− interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di volumetria inferiore a 3.000 mc ovvero esercizi di vicinato di cui al Regolamento regionale 26/7/1999 n. 4: impatto lieve;

− interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di volumetria compresa tra 3.000 mc e 10.000 mc ovvero strutture di media distribuzione di cui al Regolamento regionale 26/7/1999 n. 4: impatto medio;

− interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di volumetria superiore a 10.000 mc ovvero strutture di grande distribuzione di cui al Regolamento regionale 26/7/1999 n. 4: impatto rilevante;

b) della seguente scala ordinale combinata risorse/impatti, da applicare ad ogni risorsa interessata dai prevedibili impatti indicata nella successiva tabella:

Fragilità risorsa	Rilevanza impatti	
	Lieve Medio Rilevante	
Bassa trascurabile	basso medio	
Media basso medio alto		
Alta medio	alto critico	

5. Ai fini dell'applicazione della scala ordinale combinata risorse/impatti di cui al precedente comma 4, per le trasformazioni relative a insediamenti industriali e artigianali gli impatti devono sempre essere classificati come "rilevanti", a meno che il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni non dimostri che i fattori di impatto, espressi in termini di fabbisogni di risorse (acqua, suolo e energia), necessità di smaltimento (acque reflue e rifiuti) ed emissioni in atmosfera, risultano inferiori o uguali, per qualità e quantità, a quelli derivanti dalle tipologie di trasformazione di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 4, mediante una relazione con asseverazione.

6. Le misure di cui al comma 2, lettera c) sono commisurate ai livelli di criticità degli impatti negativi, così come determinati ai sensi del precedente comma 4, e tengono conto delle disposizioni definite nei successivi articoli della presente appendice.

Articolo 3 *Inquinamento atmosferico*

1. Al fine di garantire la tutela e il miglioramento della qualità dell'aria e di promuovere la riduzione del traffico veicolare trovano applicazione le disposizioni del presente articolo, che potranno essere integrate ed aggiornate dagli specifici piani di settore di competenza comunale (Piano urbano del traffico, Piano urbano dei parcheggi, Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, Piano d'azione per la qualità dell'aria, Piano energetico comunale).

2. Sono subordinate alla verifica degli effetti che possono comportare sul sistema aria e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare sia da processi di combustione le seguenti tipologie di trasformazioni:

a) nelle UTOE 1 e 2, attivazione di utilizzazioni nonché nuova edificazione di manufatti destinati ad attività che comportino un elevato numero di fruitori, quali strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, impianti sportivi e altri spazi, pubblici o privati, di forte richiamo della popolazione;
b) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati ad attività che comportino impatti ambientali critici e alti sulla risorsa aria con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui articolo 2 comma 4.

3. Ai fini di cui al comma 2, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni valuta:

a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;
- la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
- alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
- all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;

b) all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto della trasformazione;
c) al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.

4. La valutazione di cui al comma 3 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di "valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni" di cui all'articolo 2, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l'intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 3. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore di competenza comunale, di cui al precedente comma 1.

5. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

6. La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

Articolo 4 *Inquinamento acustico*

1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale di cui al Piano di classificazione acustica approvato con deliberazione CC n.75 del 20/12/2004, le trasformazioni, fisiche e/o funzionali e la nuova edificazione sono tenute a conformarsi, nell'utilizzazione, alla classe acustica della zona in cui ricadono, e comunque a garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore di cui al Dpcm 14 novembre 1997.

2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II nel Piano di classificazione acustica del territorio comunale di cui al comma 1 non sono ammesse trasformazioni dell'uso, nonché di nuova edificazione, di manufatti destinati ad attività artigianali e industriali.

3. Nelle aree attribuite alla classe acustica V nel Piano di classificazione acustica del territorio comunale di cui al comma 1 non sono ammesse trasformazioni dell'uso, nonché di nuova edificazione, di manufatti destinati alla residenza, ad esclusione delle residenze del personale di custodia.

4. Nei casi di trasformazione di manufatti esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscono il rispetto dei valori limite di cui al comma 1, é richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione della velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche.

Articolo 5 *Approvvigionamento e risparmio idrico*

1. Al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico si applicano le disposizioni del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque (Regione, Autorità di ambito territoriale ottimale n. 3 Medio Valdarno, Autorità di bacino dell'Arno) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale di tutela della qualità delle acque, Piani di ambito ex legge 36/1994, Piano di bacino – Stralci "Qualità delle acque" e "Equilibrio risorse idriche" ex Dgr 886/2002, Piano di azione ambientale).

2. Sono subordinate all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi, le seguenti tipologie di trasformazione:

a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati ad attività che diano luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno;
b) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati ad attività che comportino impatti ambientali critici e alti sul sistema acqua con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di all'articolo 2 comma 4.

3. Ai fini di cui al comma 2, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni:

a) valuta il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del comune;
b) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:

− la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
− la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
− il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
− l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
− l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;

c) da atto, previa certificazione della competente Autorità di ambito, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

4. La valutazione di cui al comma 3 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di "valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni" di cui all'articolo 2, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l'intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 3. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore di competenza comunale, di cui al precedente comma 1.

5. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

6. Per tutte le attivazioni di utilizzazioni, nonché per la nuova edificazione il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è in ogni caso tenuto a:

a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a

tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto e comunque qualsiasi altro dispositivo all'uopo progettato);

d) dichiarare, ove necessario; di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Articolo 6 *Collettamento reflui e depurazione*

1. Al fine di concorrere alla protezione, al miglioramento e al ripristino della qualità delle acque superficiali e sotterranee, trovano applicazione le disposizioni del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque (Regione, Autorità di ambito territoriale ottimale n. 3 Medio Valdarno, Autorità di bacino dell'Arno) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale di tutela della qualità delle acque, Piani di ambito ex legge 36/1994, Piano di bacino – Stralci "Qualità delle acque" e "Equilibrio risorse idriche" ex Dgr 886/2002, Piano di azione ambientale).

2. Per tutte le attivazioni di utilizzazioni, nonché per la nuova edificazione, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

a) valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;

b) da atto, previa certificazione della competente Autorità di ambito, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvede alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, prioritariamente tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche oppure, specificatamente per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, tramite il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

3. La valutazione di cui al comma 2 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di "Valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni" di cui all'articolo 2, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l'intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 2. Nella scelta delle soluzioni si dovrà tenere conto e dare prioritaria attuazione a quanto previsto dagli specifici piani di settore di cui al precedente comma 1.

4. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

Articolo 7 *Siti da bonificare*

1. Nelle aree ricadenti fra i siti da bonificare così come indicati e definiti nel "Piano provinciale di gestione dei rifiuti - stralcio funzionale relativo alla bonifica dei siti inquinati " non sono ammesse trasformazioni fisiche e funzionali fino al rilascio della certificazione dell'avvenuta bonifica e/o messa in sicurezza da parte della Provincia di Firenze e in conformità a quanto in esso previsto ad eccezione degli interventi necessari alla realizzazione del progetto di bonifica e/o di ripristino.

Articolo 8 *Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili*

1. Al fine di favorire il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia ed il corretto impiego dell'energia nella sue varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, che potranno essere integrate ed aggiornate dal piano energetico comunale eventualmente predisposto.

2. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione soddisfa il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e di prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia nelle seguenti, nelle seguenti tipologie di trasformazioni:

a) demolizione con ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione la cui superficie utile lorda supera i 1.000 mq;
b) ristrutturazione edilizia e ampliamento quando una quota superiore al 25% delle murature esterne dell'edificio viene ristrutturata, interessante edifici di superficie utile lorda superiore a 1.000 mq o che a seguito di tale intervento raggiungano superficie utile lorda superiore a 1.000 mq;
c) ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, ristrutturazione edilizia o ampliamento di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico.

Eliminato: di pavimento

Eliminato: di pavimento

Eliminato: di pavimento

3. Nella progettazione degli interventi di trasformazione di cui al comma 2, ferme e prevalenti restando tutte le altre disposizioni del regolamento urbanistico, al fine di un recupero di energia in forma attiva e passiva raggiungibile attraverso una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finale degli edifici, deve essere garantito:

a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
c) la schermatura opportuna (prodotta anche dai volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica.

4. Ai fini di cui ai commi 2 e 3, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione valuta la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
b) cogenerazione;
c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza (complesso di edifici condomini), se disponibili;
d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
e) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
f) pompe di calore;
g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

5. La valutazione di cui al comma 4 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di "Valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni" di cui all'articolo 2, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l'intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte

ovvero dimostrare l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4.

6. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

Articolo 9 *Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell'energia*

1. Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle nuove linee autorizzate, non può essere definita ammissibile l'edificazione di manufatti adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, né l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti, nelle fasce di rispetto delle linee elettriche in cui l'induzione magnetica è superiore a 3 μT.

2. In applicazione del principio di cautela, l'edificazione dei manufatti, e l'attivazione delle funzioni, di cui al precedente comma 1, in una ulteriore fascia in cui l'induzione magnetica è superiore a 0,4 μT è dichiarata sconsigliabile.

3. In assenza di campagne di misura dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPAT), il proponente la trasformazione che si intende localizzare in una fascia di metri 120 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio superiori a 150 KV ovvero in una fascia di metri 80 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio minore o uguale 150 KV, provvede alla misura delle fasce di cui ai commi 1 e 2 seguendo la metodologia indicata nel decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'8 luglio 2003, recante "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".

4. Ai fini di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici si applicano le disposizione contenute nel piano per la telefonia mobile.

5. Il proponente trasformazioni che comportino l'installazione di impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni prevedono in uno specifico elaborato ovvero inseriscono nell'elaborato di "Valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni" di cui all'articolo 2, qualora siano tenuti a redigerlo per altri scopi, misure atte a :

a) a minimizzare l'impatto visivo;
b) garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
c) garantire la tutela dall'inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

6. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

Articolo 10 *Raccolta dei rifiuti*

1. Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti (Regione, Provincia, Comunità di Ambito Territoriale Ottimale, Comune) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale per la gestione dei rifiuti, Piano provinciale per la gestione dei rifiuti, Piano industriale per la gestione dei rifiuti).

2. Il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni è tenuto a prevedere siti da destinare alla realizzazione di *isole ecologiche*, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, o comunque a garantire idonei spazi per l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti nelle seguenti tipologie di trasformazioni:

a) sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo
b) attivazione di utilizzazione, nonché nuova edificazione di manufatti destinati ad attività che comportano un elevato numero di fruitori, quali strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, impianti sportivi e altri spazi, pubblici o privati, di forte richiamo della popolazione.

3. Nelle previsioni di cui al comma 2 si deve tenere conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nei Piani di settore di cui al comma 1, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, tenendo comunque presente che la distanza massima tra *isola ecologica* e utenti non deve di norma superare il chilometro e che l'ubicazione ottimale di tali impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati, come supermercati, centri commerciali e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione.

4. Per tutte le attivazioni di utilizzazioni, nonché per la nuova edificazione, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

a) valuta la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle funzioni insediate e il loro impatto sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente (domiciliare ovvero mediante campane e cassonetti);
b) prevede nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.

5. La valutazione di cui al comma 4 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di "Valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni" di cui all'articolo 2, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l'intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni di cui al comma 4. Nella scelta delle soluzioni si dovrà tenere conto e dare prioritaria attuazione, nell'area della trasformazione, a quanto previsto dagli specifici piani di settore di cui al comma 1.

6. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

7. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di tenere conto delle necessità di ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta dei rifiuti, differenziata e non, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

Articolo 11 *Sistema produttivo*

1. Nelle aree di trasformazione che prevedono l'insediamento di funzioni produttive non possono essere dichiarate ammissibili trasformazioni fisiche o funzionali che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante.

COMUNE DI LASTRA A SIGNA

Regolamento urbanistico

NORME

APPENDICE 3

PRESCRIZIONI E VINCOLI AMBIENTALI ALLE TRASFORMAZIONI

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. del 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

Gennaio 2015

INDICE

Articolo 1	Disposizioni applicative	1
Articolo 2	Disposizioni specifiche per i piani attuativi	1
Articolo 3	Inquinamento atmosferico	2
Articolo 4	Inquinamento acustico	3
Articolo 5	Approvvigionamento e risparmio idrico	3
Articolo 6	Collettamento reflui e depurazione	5
Articolo 7	Siti da bonificare	5
Articolo 8	Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili	6
Articolo 9	Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell'energia	7
Articolo 10	Raccolta dei rifiuti	7
Articolo 11	Sistema produttivo	8

Articolo 1 *Disposizioni applicative*

1. Le disposizioni di cui ai successivi articoli della presente appendice definiscono le condizioni per le trasformazioni del territorio comunale, derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali del Regolamento urbanistico, da rispettare nella redazione dei piani attuativi e degli altri atti comunali di governo del territorio, nonché nella disciplina delle trasformazioni del territorio in diretta attuazione del regolamento urbanistico.

Articolo 2 *Disposizioni specifiche per i piani attuativi*

1. Gli interventi di trasformazione soggetti a piano urbanistico attuativo sono subordinati alla valutazione integrata degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 11 della legge regionale 01/2005 e s. m. e i.

2. A tal fine, i piani attuativi devono essere corredati da uno specifico elaborato di "valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni", contenente:

a) l'individuazione dei livelli di fragilità delle aree e delle risorse interessate (l'aria, l'acqua, il suolo, il patrimonio culturale, la fauna e la flora, gli insediamenti, i fattori socio-economici);
b) la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;
c) l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente.

3. Le disposizioni di cui al precedente comma 2, lettera a) tengono conto delle informazioni contenute nel rapporto sullo stato dell'ambiente e nel quadro conoscitivo del presente Regolamento urbanistico e del Piano strutturale, nonché, per specifiche risorse e per le diverse suddivisioni del territorio, delle fragilità definite, nella tabella successiva:

UTOE	*Aria - qualità dell'aria*	*Acqua - collettamento reflui e depurazione*	*Acqua – disponibilità idrica*
1	Alta	Bassa	Bassa
2	Alta	Bassa	Bassa
3	Bassa	Media	Bassa
4	Bassa	Media	Bassa
5	Media	Bassa	Bassa

4. Le disposizioni di cui al precedente comma 2 lettera b) definiscono il livello di criticità dei prevedibili impatti sull'ambiente tenendo conto:

a) delle seguenti soglie di riferimento:

− interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di volumetria inferiore a 3.000 mc ovvero esercizi di vicinato di cui al Regolamento regionale 26/7/1999 n. 4: impatto lieve;

− interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di volumetria compresa tra 3.000 mc e 10.000 mc ovvero strutture di media distribuzione di cui al Regolamento regionale 26/7/1999 n. 4: impatto medio;

− interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di volumetria superiore a 10.000 mc ovvero strutture di grande distribuzione di cui al Regolamento regionale 26/7/1999 n. 4: impatto rilevante;

b) della seguente scala ordinale combinata risorse/impatti, da applicare ad ogni risorsa interessata dai prevedibili impatti indicata nella successiva tabella:

Fragilità risorsa	Rilevanza impatti	
	Lieve Medio Rilevante	
Bassa trascurabile	basso medio	
Media basso medio alto		
Alta medio	alto critico	

5. Ai fini dell'applicazione della scala ordinale combinata risorse/impatti di cui al precedente comma 4, per le trasformazioni relative a insediamenti industriali e artigianali gli impatti devono sempre essere classificati come "rilevanti", a meno che il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni non dimostri che i fattori di impatto, espressi in termini di fabbisogni di risorse (acqua, suolo e energia), necessità di smaltimento (acque reflue e rifiuti) ed emissioni in atmosfera, risultano inferiori o uguali, per qualità e quantità, a quelli derivanti dalle tipologie di trasformazione di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 4, mediante una relazione con asseverazione.

6. Le misure di cui al comma 2, lettera c) sono commisurate ai livelli di criticità degli impatti negativi, così come determinati ai sensi del precedente comma 4, e tengono conto delle disposizioni definite nei successivi articoli della presente appendice.

Articolo 3 *Inquinamento atmosferico*

1. Al fine di garantire la tutela e il miglioramento della qualità dell'aria e di promuovere la riduzione del traffico veicolare trovano applicazione le disposizioni del presente articolo, che potranno essere integrate ed aggiornate dagli specifici piani di settore di competenza comunale (Piano urbano del traffico, Piano urbano dei parcheggi, Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, Piano d'azione per la qualità dell'aria, Piano energetico comunale).

2. Sono subordinate alla verifica degli effetti che possono comportare sul sistema aria e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare sia da processi di combustione le seguenti tipologie di trasformazioni:

a) nelle UTOE 1 e 2, attivazione di utilizzazioni nonché nuova edificazione di manufatti destinati ad attività che comportino un elevato numero di fruitori, quali strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, impianti sportivi e altri spazi, pubblici o privati, di forte richiamo della popolazione;
b) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati ad attività che comportino impatti ambientali critici e alti sulla risorsa aria con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui articolo 2 comma 4.

3. Ai fini di cui al comma 2, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni valuta:

a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;
- la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
- alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
- all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;

b) all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto della trasformazione;
c) al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.

4. La valutazione di cui al comma 3 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di "valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni" di cui all'articolo 2, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l'intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 3. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore di competenza comunale, di cui al precedente comma 1.

5. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

6. La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

Articolo 4 *Inquinamento acustico*

1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale di cui al Piano di classificazione acustica approvato con deliberazione CC n.75 del 20/12/2004, le trasformazioni, fisiche e/o funzionali e la nuova edificazione sono tenute a conformarsi, nell'utilizzazione, alla classe acustica della zona in cui ricadono, e comunque a garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore di cui al Dpcm 14 novembre 1997.

2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II nel Piano di classificazione acustica del territorio comunale di cui al comma 1 non sono ammesse trasformazioni dell'uso, nonché di nuova edificazione, di manufatti destinati ad attività artigianali e industriali.

3. Nelle aree attribuite alla classe acustica V nel Piano di classificazione acustica del territorio comunale di cui al comma 1 non sono ammesse trasformazioni dell'uso, nonché di nuova edificazione, di manufatti destinati alla residenza, ad esclusione delle residenze del personale di custodia.

4. Nei casi di trasformazione di manufatti esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscono il rispetto dei valori limite di cui al comma 1, é richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione della velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche.

Articolo 5 *Approvvigionamento e risparmio idrico*

1. Al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico si applicano le disposizioni del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque (Regione, Autorità di ambito territoriale ottimale n. 3 Medio Valdarno, Autorità di bacino dell'Arno) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale di tutela della qualità delle acque, Piani di ambito ex legge 36/1994, Piano di bacino – Stralci "Qualità delle acque" e "Equilibrio risorse idriche" ex Dgr 886/2002, Piano di azione ambientale).

2. Sono subordinate all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi, le seguenti tipologie di trasformazione:

a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati ad attività che diano luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno;
b) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati ad attività che comportino impatti ambientali critici e alti sul sistema acqua con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di all'articolo 2 comma 4.

3. Ai fini di cui al comma 2, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni:

a) valuta il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del comune;
b) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:

− la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
− la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
− il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
− l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
− l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;

c) da atto, previa certificazione della competente Autorità di ambito, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

4. La valutazione di cui al comma 3 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di "valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni" di cui all'articolo 2, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l'intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 3. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore di competenza comunale, di cui al precedente comma 1.

5. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

6. Per tutte le attivazioni di utilizzazioni, nonché per la nuova edificazione il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è in ogni caso tenuto a:

a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a

tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto e comunque qualsiasi altro dispositivo all'uopo progettato);

d) dichiarare, ove necessario; di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Articolo 6 *Collettamento reflui e depurazione*

1. Al fine di concorrere alla protezione, al miglioramento e al ripristino della qualità delle acque superficiali e sotterranee, trovano applicazione le disposizioni del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque (Regione, Autorità di ambito territoriale ottimale n. 3 Medio Valdarno, Autorità di bacino dell'Arno) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale di tutela della qualità delle acque, Piani di ambito ex legge 36/1994, Piano di bacino – Stralci "Qualità delle acque" e "Equilibrio risorse idriche" ex Dgr 886/2002, Piano di azione ambientale).

2. Per tutte le attivazioni di utilizzazioni, nonché per la nuova edificazione, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

a) valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;

b) da atto, previa certificazione della competente Autorità di ambito, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvede alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, prioritariamente tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche oppure, specificatamente per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, tramite il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

3. La valutazione di cui al comma 2 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di "Valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni" di cui all'articolo 2, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l'intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 2. Nella scelta delle soluzioni si dovrà tenere conto e dare prioritaria attuazione a quanto previsto dagli specifici piani di settore di cui al precedente comma 1.

4. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

Articolo 7 *Siti da bonificare*

1. Nelle aree ricadenti fra i siti da bonificare così come indicati e definiti nel "Piano provinciale di gestione dei rifiuti - stralcio funzionale relativo alla bonifica dei siti inquinati " non sono ammesse trasformazioni fisiche e funzionali fino al rilascio della certificazione dell'avvenuta bonifica e/o messa in sicurezza da parte della Provincia di Firenze e in conformità a quanto in esso previsto ad eccezione degli interventi necessari alla realizzazione del progetto di bonifica e/o di ripristino.

Articolo 8 *Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili*

1. Al fine di favorire il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia ed il corretto impiego dell'energia nella sue varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, che potranno essere integrate ed aggiornate dal piano energetico comunale eventualmente predisposto.

2. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione soddisfa il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e di prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia nelle seguenti, nelle seguenti tipologie di trasformazioni:

a) demolizione con ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione la cui superficie utile lorda supera i 1.000 mq;
b) ristrutturazione edilizia e ampliamento quando una quota superiore al 25% delle murature esterne dell'edificio viene ristrutturata, interessante edifici di superficie utile lorda superiore a 1.000 mq o che a seguito di tale intervento raggiungano superficie utile lorda superiore a 1.000 mq;
c) ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, ristrutturazione edilizia o ampliamento di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico.

3. Nella progettazione degli interventi di trasformazione di cui al comma 2, ferme e prevalenti restando tutte le altre disposizioni del regolamento urbanistico, al fine di un recupero di energia in forma attiva e passiva raggiungibile attraverso una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finale degli edifici, deve essere garantito:

a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
c) la schermatura opportuna (prodotta anche dai volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica.

4. Ai fini di cui ai commi 2 e 3, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione valuta la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
b) cogenerazione;
c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza (complesso di edifici condomini), se disponibili;
d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
e) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
f) pompe di calore;
g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

5. La valutazione di cui al comma 4 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di "Valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni" di cui all'articolo 2, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l'intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte

ovvero dimostrare l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4.

6. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

Articolo 9 *Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell'energia*

1. Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle nuove linee autorizzate, non può essere definita ammissibile l'edificazione di manufatti adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, né l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti, nelle fasce di rispetto delle linee elettriche in cui l'induzione magnetica è superiore a 3 μT.

2. In applicazione del principio di cautela, l'edificazione dei manufatti, e l'attivazione delle funzioni, di cui al precedente comma 1, in una ulteriore fascia in cui l'induzione magnetica è superiore a 0,4 μT è dichiarata sconsigliabile.

3. In assenza di campagne di misura dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPAT), il proponente la trasformazione che si intende localizzare in una fascia di metri 120 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio superiori a 150 KV ovvero in una fascia di metri 80 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio minore o uguale 150 KV, provvede alla misura delle fasce di cui ai commi 1 e 2 seguendo la metodologia indicata nel decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'8 luglio 2003, recante "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".

4. Ai fini di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici si applicano le disposizione contenute nel piano per la telefonia mobile.

5. Il proponente trasformazioni che comportino l'installazione di impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni prevedono in uno specifico elaborato ovvero inseriscono nell'elaborato di "Valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni" di cui all'articolo 2, qualora siano tenuti a redigerlo per altri scopi, misure atte a :

a) a minimizzare l'impatto visivo;
b) garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
c) garantire la tutela dall'inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

6. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

Articolo 10 *Raccolta dei rifiuti*

1. Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti (Regione, Provincia, Comunità di Ambito Territoriale Ottimale, Comune) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale per la gestione dei rifiuti, Piano provinciale per la gestione dei rifiuti, Piano industriale per la gestione dei rifiuti).

2. Il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni è tenuto a prevedere siti da destinare alla realizzazione di *isole ecologiche*, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, o comunque a garantire idonei spazi per l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti nelle seguenti tipologie di trasformazioni:

a) sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo
b) attivazione di utilizzazione, nonché nuova edificazione di manufatti destinati ad attività che comportano un elevato numero di fruitori, quali strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, impianti sportivi e altri spazi, pubblici o privati, di forte richiamo della popolazione.

3. Nelle previsioni di cui al comma 2 si deve tenere conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nei Piani di settore di cui al comma 1, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, tenendo comunque presente che la distanza massima tra *isola ecologica* e utenti non deve di norma superare il chilometro e che l'ubicazione ottimale di tali impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati, come supermercati, centri commerciali e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione.

4. Per tutte le attivazioni di utilizzazioni, nonché per la nuova edificazione, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

a) valuta la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle funzioni insediate e il loro impatto sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente (domiciliare ovvero mediante campane e cassonetti);
b) prevede nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.

5. La valutazione di cui al comma 4 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di "Valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni" di cui all'articolo 2, ovvero mediante la stesura di uno specifico elaborato, allegato al progetto, qualora l'intervento non risultasse soggetto a piano urbanistico attuativo. Tale elaborato dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni di cui al comma 4. Nella scelta delle soluzioni si dovrà tenere conto e dare prioritaria attuazione, nell'area della trasformazione, a quanto previsto dagli specifici piani di settore di cui al comma 1.

6. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

7. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di tenere conto delle necessità di ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta dei rifiuti, differenziata e non, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

Articolo 11 *Sistema produttivo*

1. Nelle aree di trasformazione che prevedono l'insediamento di funzioni produttive non possono essere dichiarate ammissibili trasformazioni fisiche o funzionali che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante.

COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Provincia di Firenze)

Area 4 – Territorio e Sviluppo economico
Pianificazione e gestione dei piani
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Adozione della variante al Regolamento urbanistico di adeguamento ai parametri urbanistici ed edilizi regionali, alla normativa sovraordinata e in materia di distributori di carburante e di atti di assenso

La funzione del Garante dell'informazione e della partecipazione consiste nell'assunzione di ogni iniziativa necessaria, nelle diverse fasi procedurali, per l'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione degli atti di governo del territorio e per assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati.
Egli provvede inoltre alla redazione di un rapporto sull'attività svolta nell'ambito della formazione degli atti di governo del territorio, che è parte integrante della documentazione da allegare in sede di assunzione delle provvedimenti per l'adozione e l'approvazione degli stessi.

Con determinazione Reg. Area 4 N. 4/2015 è stata nominata Garante dell'informazione e della partecipazione nel procedimento di adozione di variante semplificata al Regolamento urbanistico vigente del Comune di Lastra a Signa la sottoscritta Cristina Pancani, Responsabile dello Sportello amministrativo dell'Area 4 – Territorio e Sviluppo economico.

Il Comune di Lastra a Signa attualmente è dotato di Piano strutturale (PS) e di Regolamento urbanistico (RU). Il PS di Lastra a Signa è stato adottato con deliberazione C.C. n. 59 del 02/09/2002, approvato con deliberazione C.C. n. 72 del 21/11/2003 e rettificato con deliberazione C.C. n. 28 del 26/04/2004. L'entrata in vigore è del 16/06/2004.
Il RU è stato adottato con deliberazione C.C. n. 40 del 27/09/2006 e approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 10/07/2008. L'entrata in vigore è del 10/08/2008.
Sia il PS che il RU vigenti hanno subito, dalla loro entrata in vigore ad oggi, alcune varianti di adeguamento o puntuali che si sono rese necessarie durante la gestione del governo del territorio.
Inoltre il PS è stato sottoposto ad una variante generale, adottata con deliberazione C.C. n. 57 del 18/12/2013 e approvata con deliberazione C.C. n. 11 del 07/04/2014. L'entrata in vigore è del 14/05/2014. Questa variante generale, facendo salvi e implementando i sette obiettivi fondanti del PS, ha aggiornato lo strumento di pianificazione territoriale alla variata situazione socio-economico e demografica.

La variante in oggetto consiste in un atto dovuto di adeguamento a disposizioni della legge regionale 1/2005 "Norme per il governo del territorio", che all'art. 144 prevedeva l'emanazione di un regolamento di attuazione finalizzato all'unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche per tutti i comuni della Toscana. Tale regolamento regionale è stato approvato con DPGR n. 64/R dell'11/11/2013 e

il termine per l'adeguamento dei regolamenti edilizi e degli atti di governo del territorio (termine oltre il quale i parametri comunali difformi in essi presenti verranno sostituiti da quelli regionali) è maggio 2015. Anche se la legge regionale n.1/2005 è stata sostituita dalla n. 65/2014, questa continua a prevedere l'unificazione dei parametri e anzi ha mantenuto in vigore il regolamento 64/R/2013. Pertanto il procedimento di adeguamento e i termini temporali sono tuttora validi.
Nell'ottica dell'efficienza ed economia del procedimento, è stato ritenuto opportuno in occasione di questo adeguamento apportare anche due modifiche alle norme di attuazione del RU in argomento di distributori di carburante e atti di assenso.
La disciplina riguardante i distributori di carburante viene adeguata alla normativa sovraordinata in materia di commercio e completata per i casi di ampliamento, ristrutturazione e dismissione che non erano contemplati.
La disciplina riguardante gli atti di assenso viene resa congrua alla già ricordata nuova legge regionale sul governo del territorio, la n. 65/2014.

In conformità con la vigente normativa in materia, l'atto di cui si tratta non necessita di avvio del procedimento, con il relativo coinvolgimento di enti e organismi pubblici competenti, né di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS). Questo in riferimento alla sua natura di mera variante di adeguamento.
Le forme di pubblicità e partecipazione nella formazione degli strumenti della pianificazione non sono standardizzate ma dipendono dalla tipologia dello specifico atto da formare. Quindi anche nel caso in questione le iniziative promosse sono state rapportate alla natura dell'atto in oggetto: durante la redazione della variante, è stata pubblicata apposita nota informativa sul sito web del Comune e nelle bacheche delle sedi comunali.
In questa fase tutti gli atti sono stati pubblicati sul sito web del Comune nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio".
Dell'avvenuta adozione e del deposito della documentazione per la visura da parte degli interessati sarà data pubblicità mediante la pubblicazione di avviso sul sito web del Comune e nelle bacheche delle sedi comunali e sul Bollettino ufficiale regionale della Toscana (BURT).

Per tutto il periodo del deposito, la documentazione della variante sarà messa a disposizione del pubblico sul sito web del Comune (www.comune.lastra-a-signa.fi.it), all'Ufficio per le relazioni con il pubblico (URP) e all'Ufficio urbanistica, dove nelle ore di apertura al pubblico sarà possibile ottenere informazioni tecniche e estrarne copia.

COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Provincia di Firenze)

Area 4 – Territorio e Sviluppo economico
Pianificazione e gestione dei piani
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

Inoltre, in accordo con il Responsabile del procedimento Arch. Susanna Taddei, saranno messe in atto forme di partecipazione attiva che nello specifico si concretizzeranno in incontri rivolti a tutti i cittadini, liberi o associati o ad ogni altra forma di aggregazione, per illustrare la variante adottata e per fornire gli strumenti conoscitivi indispensabili a costruire una partecipazione attiva della cittadinanza e di tutti loro che abbiano interesse a partecipare.

Lastra a Signa, 19/02/2015

Il Garante dell'informazione e della partecipazione
(Dott.ssa Cristina Pancani)

COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(PROVINCIA DI FIRENZE)

Proposta per Consiglio

Consiglio Comunale

Servizio/Ufficio: Area 4 - Territorio e Sviluppo Economico
Proposta N° 2015/33

Oggetto: VARIANTE SEMPLIFICATA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DI ADEGUAMENTO AI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI REGIONALI, ALLA NORMATIVA SOVRAORDINATA E IN MATERIA DI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E DI ATTI DI ASSENSO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 30 DELLA LEGGE REGIONALE 65/2014 - ADOZIONE

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE
ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n° 267.

[ ] Favorevole [ ] Contrario
Si ritiene di non dover esprimere parere in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di delibera ai sensi dell'art. 49 del D.lgs.vo. 267/2000 e s.m. in quanto la medesima non comporta riflessi né diretti né indiretti sulla situazione economica finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

……

Lastra a Signa, li 20/02/2015

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI

FUCINI CRISTINA

DELIBERAZIONE N° ..... DEL .....

COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(PROVINCIA DI FIRENZE)

Proposta per Consiglio

Consiglio Comunale

Servizio/Ufficio: Area 4 - Territorio e Sviluppo Economico
Proposta N° 2015/33

Oggetto: VARIANTE SEMPLIFICATA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DI ADEGUAMENTO AI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI REGIONALI, ALLA NORMATIVA SOVRAORDINATA E IN MATERIA DI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E DI ATTI DI ASSENSO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 30 DELLA LEGGE REGIONALE 65/2014 - ADOZIONE

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA
ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n° 267.

[X] Favorevole [ ] Contrario

……

Li, 19/02/2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

ARCH. SUSANNA TADDEI

DELIBERAZIONE N° ..... DEL .....