



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 sovracomunali (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 Guardiania 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: Bracciatina - 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 miglie 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 <sup>1</sup>

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<sup>2</sup>, 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 <sup>3</sup>	56.350 <sup>4</sup>
2	1.150	1.725
3	3.335	3.450
4	17.595-19.780 <sup>5</sup>	18.975 <sup>6</sup>
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:

<sup>1</sup> 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)

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Di cui mq 15.945 di capacità residue di Prg, già realizzate

<sup>4</sup> Di cui mq 15.945 di capacità residue di Prg, già realizzate

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup> Di cui mq 8.762 di capacità residue di Prg, già realizzate.

UTOE	Superficie utile lorda per attività produttive	Prescrizioni Ps
1	38.232 <sup>7</sup>	62.400 <sup>8</sup>
2	15.922	20.800
3	12.480 <sup>9</sup>	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 <sup>10</sup>	-	50
4	240	210	960	250
5		-		
Totale	1.440	580	2.160	600

<sup>7</sup> Di cui mq 24.635 derivanti dalla eventuale riconversione della grande struttura di vendita esistente di Santa Maria di Castagnolo

<sup>8</sup> Di cui mq 24.635 derivanti dalla eventuale riconversione della grande struttura di vendita esistente di Santa Maria di Castagnolo

<sup>9</sup> 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

<sup>10</sup> 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, eccettuata 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 vicini.

#### 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 vicini 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 altitudinale 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 specie.

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 silvicolture, 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 del 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 rientrando tra quelli definiti compatibili. Il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, è ammissibile alle condizioni di cui agli articoli 23 e 24. Il mutamento dell'uso tra quello in atto e quello come annesso agricolo è ammissibile alle condizioni di cui agli articoli 23 e 25.

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

successivo art. 33, alle condizioni di cui di cui ai commi 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del precedente art. 21.

3. Per le aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari superiori a quelle indicate al comma 2 lett. B) dell'art. 23 è ammissibile il mutamento dell'uso degli edifici adibiti ad annessi agricoli a un'altra utilizzazione, anche in connessione con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 21, 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 fondiari minime, di cui alla lettera B) del comma 2, e al comma 3, dell'articolo 23 nonché al comma 1 dell'articolo 24, fermo restando che in tale caso sono ammissibili, in connessione con il mutamento dell'uso, anche gli interventi di cui al comma 3 dell'articolo 21, e quelle di cui al medesimo articolo 24, alle condizioni ivi indicate.

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

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

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



## 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 seminate, 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 fattispecie 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 permuta 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, chioccioline 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 permuta 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 proprietà 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 si 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 vicini.

#### 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

individuare 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 specie 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 utilizzando 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)<sup>11</sup>

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

---

<sup>11</sup> 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 proprietařariamente 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 finalit .

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 fabbricabilit  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 densit  (B1/a);
- 2 mc/mq nelle sottozone a media densit  (B1/b);
- 3 mc/mq nelle sottozone a elevata densit  del territorio collinare (B1/c);
- 3,5 mc/mq nelle restanti sottozone a elevata densit  (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 densit  (B1/a);
- il 35 per cento nelle sottozone a media densit  (B1/b);
- il 45 per cento nelle sottozone a elevata densit  (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 densit  (B1/a);
- il 35 per cento nelle sottozone a media densit  (B1/b);
- il 30 per cento nelle sottozone a elevata densit  (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 densit  (B1/a) e nelle sottozone a media densit  (B1/b);
- tre piani nelle sottozone a elevata densit  del territorio collinare (B1/c);
- quattro piani nelle restanti sottozone a elevata densit  (B1/c);

e) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza o sul confine. In caso di edificazione sul confine dovranno essere comunque rispettate le distanze del codice civile tra le costruzioni. Nei soli casi:

- di ristrutturazione edilizia non comportante volumi aggiuntivi in addizione verticale ovvero
  - di ristrutturazione edilizia non comportante volumi aggiuntivi in addizione orizzontale in variazione della superficie coperta
- la distanza dai confini può essere pari a quella preesistente, ove sia minore a 5 metri;
- f) la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate) non deve essere inferiore a 10 metri; nei soli casi di ristrutturazione edilizia non comportanti volumi aggiuntivi in addizione orizzontale o verticale la distanza tra gli edifici può essere inferiore a quella indicata, purché pari a quella preesistente;
- g) la distanza dalle strade, ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui alle vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.
5. L'indice di fabbricabilità fondiaria può consentire ampliamenti, nei casi e nei termini di cui alla lettera a) del comma 4, anche in relazione a superfici fondiarie dei lotti di pertinenza la cui entità derivi dall'aggregazione di parti di lotti confinanti, a condizione che questi ultimi, ove parzialmente edificati, mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un indice di copertura non superiore a
- il 25 per cento nelle sottozone a bassa densità (B1/a),
  - il 35 per cento nelle sottozone a media densità (B1/b),
  - il 45 per cento nelle sottozone a elevata densità (B1/c),
- e di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a:
- 1 mc/mq nelle sottozone a bassa densità (B1/a),
  - 2 mc/mq nelle sottozone a media densità (B1/b),
  - 3 mc/mq nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
  - 3,5 mc/mq nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c).
6. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:
- di superfici a parcheggio scoperte,
  - di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comportino l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
  - di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore.
7. Degli spazi scoperti autonomi compresi nella zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale (B1) sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:
- di impianti scoperti per la pratica sportiva, e dei relativi manufatti accessori, ivi compresi quelli destinabili, per una superficie utile lorda non superiore a 20 metri quadrati, alla somministrazione di cibi e bevande agli utenti degli impianti,
  - di sistemazioni a verde attrezzato
  - di elementi viari e di spazi pubblici pedonali,
  - di superfici a parcheggio scoperte,
  - di nuove edificazioni, ove gli spazi scoperti autonomi si configurino quali lotti edificabili a norma del comma 9.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a:

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

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

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

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

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

a) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a:

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

b) rapporto di copertura non superiore a:

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

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

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

d) altezza dell'edificio non superiore a:

- 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 ineditati e i lotti ineditati che possono essere ricavati mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni che li qualificano come lotti urbanistici di riferimento:

- a) i lotti ineditati autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola zona ad assetto compiuto prevalentemente produttiva (D1);
- b) i lotti ineditati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 e non superiore a 5.000 metri quadrati;
- c) i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un rapporto di copertura non superiore 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 ineditati e i lotti ineditati che possono essere ricavati mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni che li qualificano come lotti urbanistici di riferimento:

- a) i lotti ineditati autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola zona a impianto modulare prevalentemente produttiva (D2);
- b) i lotti ineditati, 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'interessa 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'interesse 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 latitanti 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<sup>12</sup>

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.

---

<sup>12</sup> 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, purché 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 perimate dalle tavole contrassegnate con 1 e con 2, è prescritta la sistemazione a verde sia a fini di salvaguardia di con 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 sovracomunale, allo scopo di potere fornire rifugio, e temporaneo alloggio, 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 perimetrare 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 sovracomunale. 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 inedito, 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 vigore 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, ineditati 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 con 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, delinea 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 reti 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 sovracomunali, 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 temperare 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

<b>PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>3</b>
Articolo 1. Finalità, contenuti e ambito di applicazione	3
Articolo 2. Elaborati costitutivi	4
Articolo 3. Efficacie	5
Articolo 3bis. Dimensionamento	7
<b>PARTE II. TRASFORMAZIONI FISICHE AMMISSIBILI E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI</b>	<b>9</b>
<b>Titolo I. Disposizioni relative al territorio rurale e aperto</b>	<b>9</b>
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
<b>Titolo II. Disposizioni relative al sistema insediativo</b>	<b>38</b>
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
<b>Titolo III. Disposizioni relative a specifici elementi di interesse storico</b>	<b>56</b>
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
<b>Titolo IV. Disposizioni relative alle infrastrutture per la mobilità</b>	<b>58</b>
Articolo 48. Viabilità esistente	58
Articolo 49. Viabilità da realizzare o in corso di realizzazione	58
 <b>PARTE III. DESTINAZIONI D'USO VINCOLANTI</b>	 <b>59</b>
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
 <b>PARTE IV. ATTUAZIONE</b>	 <b>65</b>
<b>Titolo V. Ambiti a progettazione unitaria</b>	<b>65</b>
Articolo 57. La disciplina degli ambiti	65
Articolo 58. Disposizioni transitorie	66
<b>Titolo VI. Ambiti a progettazione differita</b>	<b>66</b>
Articolo 59. Trasformazioni differite	66
Articolo 60. Disposizioni transitorie	67
<b>Titolo VII. Gli strumenti di attuazione</b>	<b>67</b>
<b>Capo I. I piani attuativi</b>	<b>67</b>
Articolo 61. Efficacie e procedimenti	67
Articolo 62. Elaborati costitutivi	68
Articolo 62 bis. I progetti unitari	70
<b>Capo II. I programmi di miglioramento agricolo-ambientale</b>	<b>71</b>
Articolo 63 Contenuti ed elaborati costitutivi del programma di miglioramento agricolo-ambientale	71
Articolo 64. Procedimenti formativi del programma di miglioramento agricolo-ambientale	74
 <b>PARTE V. DISPOSIZIONI FINALI</b>	 <b>76</b>
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