



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO
Provincia di Firenze

Variante normativa 2006

ALLEGATO D) **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Approvata con Delibera C.C. n. 50 del 20 dicembre 2006

Sono riportate in grassetto le modifiche oggetto della Variante Normativa 2006

Redazione: SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Arch. Riccardo Manetti
Dott. Lucio Fabbrizzi
Geom. Sara Naldini
Geom. Paolo Vaglini
Coll. Amm.vo Rosa Fusco

Novembre 2006

REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con D.C.C. n. 60 del 29/12/1998.
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO approvata con D.C.C. n. 48 del 25 settembre 2001
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO approvata con D.C.C. n. 50 del 20 dicembre 2006



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

INDICE

CAPO I
DELLE DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1	Area di pertinenza	p.	4
Art. 2	Lotto edificabile	p.	4
Art. 3	Area coperta	p.	5
Art. 4	Rapporto di copertura	p.	5
Art. 5	Superficie permeabile	p.	6
Art. 6	Altezza massima	p.	6
Art. 7	Densità fondiaria	p.	8
Art. 8	Volume	p.	8
Art. 9	Distanza dai confini	p.	10
Art. 10	Distanza tra gli edifici	p.	10
Art. 11	Distanza dal filo stradale	p.	12
Art. 12	Destinazioni d'uso	p.	12
Art. 12 bis	Tolleranze di costruzione	p.	13

CAPO II
DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DI NUOVA COSTRUZIONE IN
TERRITORIO URBANO

Art. 13	Villa	p.	14
Art. 14	Villino isolato	p.	15
Art. 15	Villini a schiera o binati	p.	16
Art. 16	Villini in serie	p.	16
Art. 17	Palazzine	p.	17
Art. 18	Edificio in linea	p.	18
Art. 19	Edificio a corte	p.	19
Art. 20	Edificio a torre	p.	19
Art. 21	Edificio a ballatoio o galleria interna	p.	20



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

CAPO III
DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO
ESISTENTE

Art. 22	Categorie di intervento di manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente	p.	21
Art. 23	Categorie di intervento di trasformazione del patrimonio edilizio esistente	p.	28
Art. 23 bis	Correlazione tra L.R. 1/2005, Regolamento Urbanistico e modulistica	p.	35
Art. 24	Materiali e tecniche costruttive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente – sistemazioni esterne	p.	39

CAPO IV
DELLE OPERE IN TERRITORIO AGRICOLO

Art. 25	Regole tipologiche per nuovi edifici abitativi rurali	p.	44
Art. 26	Regole tipologiche per nuovi edifici accessori	p.	45
Art. 27	Sistemazioni esterne	p.	50

CAPO V
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 28	Norme transitorie	p.	56
----------------	--------------------------	-----------	-----------



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

CAPO I
DELLE DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1 – Area di pertinenza (Ap)

1. Per area di pertinenza si intende l'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto o da ampliare o da ricostruire.
2. Non possono essere considerate come facenti parte dell'area di pertinenza aree pubbliche nonchè le aree di proprietà privata, ma di uso pubblico, come le strade e le piazze private o vicinali.
3. **In caso di interventi soggetti a denuncia di inizio attività l'eventuale modifica di morfologia dell'area di pertinenza sarà subordinata a preventivo atto di assenso. E' da intendersi modifica morfologica del terreno ogni variazione dello stato originario superiore a 30 centimetri. È comunque da considerarsi modifica morfologica ogni variazione effettuata senza compensazione dei volumi.**

Art. 2 - Lotto edificabile (A)

1. Il lotto edificabile è la porzione di area pertinente indicata come edificabile nelle tavole del Regolamento Urbanistico o dei Piani Attuativi approvati. Di norma non è modificabile la morfologia dello stato attuale del lotto. La modifica di morfologia, sempre da motivare, sarà oggetto di valutazione ai fini dell'individuazione dell'ammissibilità dell'intervento. **In caso di interventi soggetti a denuncia di inizio attività l'eventuale modifica di morfologia del lotto sarà subordinato a preventivo atto di assenso**
2. Qualsiasi lotto edificabile o una sua porzione, la cui area sia già stata conteggiata per costruzioni eseguite o autorizzate, non potrà essere computato per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.
3. Il lotto edificabile dovrà essere contiguo al fabbricato da costruire o da ampliare o da ricostruire e non frazionato da spazi pubblici o di uso pubblico, risultando comunque inammissibile il trasferimento di volume tra superfici non contigue.
4. Nell'area individuata come edificabile, ad esclusivo giudizio del Comune, potranno essere ammesse anche su nuove costruzioni deroghe in riferimento all'area coperta e al volume esclusivamente per la realizzazione **di aree a parcheggio** ai sensi L. n.122/89 purchè siano rispettati i minimi di superficie permeabile e l'intervento non comporti modifica sostanziale dell'assetto morfologico prefigurato e limitazione della funzionalità degli spazi.
5. **Nel caso di progetti di fattibilità o piani attuativi che individuino una**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

quantità minima di posti auto ad uso privato per unità abitativa, tale quantità sarà garantita dall'operatore, nei confronti dell'Amministrazione, tramite atto unilaterale d'obbligo. L'atto abilitativo alla realizzazione dell'intervento acquisterà efficacia a seguito di costituzione di vincolo pertinenziale della quantità di posti auto minimi previsti, da cedere contestualmente ad ogni singola unità abitative.

Art. 3 - Area Coperta (Ac)

1. Per area o superficie coperta si intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso, le logge, le tettoie coperte, sia che esse aggettino o no, e gli altri eventuali fabbricati esistenti sul lotto.
2. Le terrazze a sbalzo, le tettoie, le pensiline, gli aggetti di gronda e altri elementi aggettanti, non rientrano nel computo della superficie coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare, a condizione che gli sbalzi non siano superiori a mt. 1,50. Per valori maggiori a mt. 1,50 tali strutture verranno conteggiate come aree coperte. Per i tunnel mobili tali valori sono da considerare a struttura chiusa.
3. **Le superfici coperte accessorie al fabbricato principale (intendendo per fabbricato principale il corpo di fabbrica computato per intero ai fini del volume) sia in ampliamento che in corpo distaccato non potranno superare il 30% dei valori dell'area coperta del fabbricato esistente o di progetto. Sono ricompresi in tale quantità le superfici delle costruzioni interrate fuori sagoma del fabbricato principale e sono comunque esclusi gli scannafossi che abbiano una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) non superiore a cm 60 per tutta la loro estensione.**
4. **Quantità superiori al 30%, purchè destinate esclusivamente ad area a parcheggio ad uso privato, che dovranno essere legate da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari presenti nel lotto, potranno essere assentite solo in sede di approvazione di progetto di fattibilità e/o piano attuativo.**

Art. 4 - Rapporto di copertura (Rc)

1. Per rapporto di copertura si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra l'area coperta del fabbricato da costruire o da ampliare ed il lotto edificabile ($Rc. = Ac/A$).



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

Art. 5 – Superficie permeabile

1. Per superficie permeabile si intende la superficie non pavimentata e quella non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra, che comunque consenta l'assorbimento di parte delle acque meteoriche.
2. La realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile minima pari ad almeno il 25% del lotto edificabile, fatte salve misure più restrittive disposte dal Regolamento Urbanistico.

Relativamente alle varie tipologie edilizie, individuate dal Regolamento Urbanistico, si individuano le seguenti quantità di superfici permeabili minime rispetto al lotto edificabile:

- | | | |
|---|-------------------------------------|------|
| - | tipologia a villa | 60%; |
| - | villino isolato o binato | 50%; |
| - | villini a schiera | 30%; |
| - | edifici in linea ed altre tipologie | 25%. |
3. Pavimentazioni con materiali “semipermeabili” (come blocchetti di calcestruzzo posati su letto di sabbia) concorrono al computo della superficie permeabile solo se utilizzate per piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanizzata.

Art. 6 - Altezza (h)

A) Altezza dei fabbricati

1. Per altezza dei fabbricati si intende la distanza tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.
2. Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato:
 - l'incontro dell' intradosso della struttura della copertura con il piano della facciata, quando la copertura del fabbricato ha pendenza non superiore al 35%;
 - l'intradosso del colmo della copertura quando i valori di cui sopra, relativi alla pendenza della copertura vengano superati, è fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 8;
 - nei capannoni industriali, artigianali e commerciali, il riferimento in sommità da considerare ai fini dell'altezza del fabbricato è la quota di imposta della struttura di copertura.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

3. Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:
- l'incontro della costruzione con il marciapiede di protezione del fabbricato;
 - l'incontro della costruzione con il piano di campagna **e/o pavimentazione** a lavori ultimati **dell'area di pertinenza**, quando non esiste il marciapiede di protezione.

Non saranno considerati riferimenti alla base del fabbricato marciapiedi o pavimentazioni al di sotto dei quali sussista qualsiasi tipo di costruzioni compresi gli scannafossi.

Ai fini della determinazione dell'altezza si osserveranno le seguenti norme:

- a) in caso di terreni pianeggianti il riferimento in sommità sarà contenuto entro il piano orizzontale posto alla quota corrispondente all'altezza consentita per la zona. L'altezza massima sarà misurata a partire dal riferimento alla base dell'edificio.
- b) in caso di terreni comunque inclinati il riferimento in sommità verrà contenuto entro la superficie parallela al terreno e posta alla quota corrispondente all'altezza prevista per la zona. L'altezza sarà misurata in verticale a partire dal riferimento alla base dell'edificio **(fig. 1)**.
- c) qualora l'edificio venga eseguito a gradoni o per sezioni aventi altezza diversa, l'altezza di ciascun gradone o sezione dovrà essere compatibile con l'altezza prevista per la zona **(fig. 2)**.
- d) nella misura dell'altezza del fabbricato si comprenderà anche l'eventuale parapetto della copertura piana quando tale copertura sia praticabile e quando il parapetto occupi più di un terzo della lunghezza del fronte corrispondente.
- e) non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici **strettamente dimensionati a tali scopi**.
- f) Negli edifici esistenti eventuali strutture poste sopra la falda del tetto (abbaini etc.) non modificheranno l'altezza se la loro lunghezza complessiva sarà inferiore o uguale a 1/4 della lunghezza del fronte corrispondente **(fig. 3)**. Tale norma si applica anche nei casi di interruzione della falda per formazione terrazzi.

B) Altezza massima utile dei piani

- g) Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni od ampliamenti degli edifici con esclusione della destinazione produttiva:**

- **l'altezza massima utile dei piani abitabili pari a ml. 3.30.**
Maggiori altezze, esclusivamente per funzioni non residenziali,



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

- saranno subordinate a preventivo rilascio di assenso;**
- **l'altezza massima utile dei piani accessori pari a ml. 2.50;**

h) Le altezze dei piani adibiti esclusivamente a garage o posti auto seguono le normative relative alla Prevenzione degli incendi.

Art. 7 - Densità fondiaria (Df)

1. Per densità fondiaria si intende il numero dei metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di lotto edificabile ($Df = V/A$).

Art. 8 - Volume (V) ($=Ac \times h$)

1. **Al fine d'incentivare l'edilizia sostenibile anche in riferimento all'art. 146 della L.R. 1/2005 nel calcolo del volume dei nuovi fabbricati o degli ampliamenti consentiti dal Regolamento Urbanistico, quindi con l'esclusione delle volumetrie esistenti, non viene computato il volume derivante, al fine del conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico che dovrà essere certificato, nel rispetto delle norme vigenti, l'intero spessore dei solai purchè di altezza superiore a 30 cm e lo spessore eccedente i 30 cm delle murature esterne. Non deve essere inoltre considerato il maggiore spessore dei muri dovuto all'eventuale "cappotto esterno"**
2. Fermo restando quanto sopra specificato, per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno, e risultante dal prodotto dell'area coperta per l'altezza del fabbricato, salvo quanto di seguito indicato:
 - a) Nel caso che il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria dei prodotti delle superfici per le rispettive altezze;
 - b) Nel caso che i riferimenti in sommità ed alla base siano variabili sui vari lati del fabbricato, sarà presa come altezza per il calcolo del volume, l'altezza media ponderata;
 - c) La parte di sottotetto con falde di copertura aventi un'inclinazione non superiore al 35%, ad esclusione delle coperture ad unica falda e delle coperture a colmo sfalsato con dislivello tra i colmi superiore a ml. 1.00, non viene computata agli effetti del volume, a condizione che la quota dell'intradosso del colmo del tetto non superi l'altezza di 1,80 ml rispetto al riferimento orizzontale in sommità;



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

In caso contrario il volume da computarsi è quello risultante dal prodotto della superficie del sottotetto per l'altezza media tra il riferimento orizzontale in sommità e l'intradosso del colmo;

- d) Non sono computate agli effetti del volume le chiostrine, le rientranze, gli aggetti e quanto definito agli articoli 50 e 51 del Regolamento Edilizio Comunale;
- e) Restano esclusi dal computo del volume i volumi tecnici **strettamente dimensionati a tali scopi** sovrastanti le coperture necessari ad accogliere gli impianti tecnici, i portici e le gallerie purchè destinati ad uso pubblico. Le strutture destinate ad "uso pubblico" dovranno essere oggetto di convenzione tra il proprietario e l'Amministrazione Comunale. Qualora le parti a pilotis non siano destinate ad uso pubblico, il corrispondente volume sarà computato per il 50%. I volumi che interrompono la continuità della parte a pilotis sono computati integralmente nel calcolo del volume. L'altezza del pilotis dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a mt. 2,40 se il pilotis è ad uso privato e a mt. 2,70 se il pilotis verrà destinato ad uso pubblico;
- f) Restano esclusi dal computo del volume, i volumi completamente interrati esclusivamente localizzati in area urbana od in edifici ad uso civile abitazione in zona agricola destinati a locali accessori (garages, cantine, ripostigli, ecc.). Per gli annessi agricoli il volume è calcolato esclusivamente "vuoto per pieno", parametro utilizzato dall'ente competente in materia. **Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico prescriba la quota altimetrica del primo livello abitabile, restano esclusi dal computo del volume le eventuali porzioni di volume fuori terra comprese tra il riferimento alla base e la quota altimetrica prescritta.**
- g) I giunti tecnici previsti dalla normativa sismica non saranno conteggiati nel calcolo del volume;
- h) Le logge, presenti negli edifici, sono definite come superfici coperte chiuse su tre lati. Agli effetti del volume le logge, negli interventi relativi a nuovi edifici o ampliamenti, non sono computate agli effetti del volume se realizzate in alternativa a terrazze a sbalzo, rispetto ai singoli fronti di riferimento. In caso di presenza di terrazze su un fronte, agli effetti del volume, le logge dello stesso fronte sono computate nella misura del 50%;
- i) Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali restano escluse dal computo del volume:
 - le superfici coperte, quali tettoie, pensiline, loggiati ecc, aggettanti e non, aperte su due o tre lati;
 - pergolati, gazebi e manufatti similari e barbecue, purchè non comportino una sostanziale trasformazione permanente del suolo.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

Art. 9 - Distanza minima dai confini

1. Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (escluso gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.
2. I terrazzi a sbalzo di profondità superiore a mt. 1,50, dovranno rispettare le distanze dai confini, solo frontalmente. **(fig. n.4)**
3. Di norma la distanza minima degli edifici, dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici con un minimo di mt. 5 e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti. **Nelle zone agricole la distanza minima è di mt. 10,00.**
4. Non sono considerati agli effetti delle distanze dai confini:
 - i terrazzi a sbalzo di profondità inferiore o uguale a mt. 1,50;
 - **gli aggetti quali: tettoie, pensiline o elementi ornamentali, di profondità inferiore o uguale a mt. 1,50;**
 - **gli arredi esterni come definiti all'art.24 lett. n) del presente allegato quali ad esempio: pergolati, gazebi, barbecue, locali accessori in legno di cui alla categoria d.B4* ed altri manufatti pertinenziali che non danno luogo a formazione di volume e/o area coperta.**
5. **Per i locali accessori di cui alla categoria d'intervento d.B4 è prescritta una distanza minima dai confini di ml. 5,00.**
6. **Qualunque altra pertinenza, compresi gli interrati e le piscine o le addizioni funzionali che costituiscono superficie coperta dovrà rispettare le distanze minime dai confini previste per i nuovi edifici.**
7. **Nel caso di necessità di realizzazione un "cappotto esterno" alle facciate questo non verrà computato, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale.**
8. Sono comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile in materia.

Art. 10 - Distanza tra gli edifici

1. Per distanza tra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente gli edifici **salvo quanto specificato ai commi successivi.**
2. La distanza minima tra fabbricati è stabilita in misura pari all'altezza del fabbricato più alto **misurata frontalmente** e comunque in misura non inferiore a mt. 10 **rispetto alla lunghezza del segmento minimo**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

congiungente gli edifici. Restano salve le maggiori distanze minime disposte dal Regolamento Urbanistico in specifiche zone. Nelle zone agricole la distanza minima è mt. 20,00 ad esclusione degli interventi sugli aggregati rurali per i quali la distanza minima è individuata in ml 10,00.

3. Nel caso di ampliamenti plano-volumetrici di fabbricati terminati alla data di entrata in vigore del R.U., la distanza tra gli edifici sarà misurata solo frontalmente. Allo stesso modo i terrazzi a sbalzo, di profondità superiore a mt. 1,50, dovranno rispettare le distanze dai fabbricati, solo frontalmente. (fig. n.4)
4. Nel caso di più corpi di un unico fabbricato, la distanza tra i vari corpi può ridursi alla metà purchè i vari corpi siano sostanzialmente e architettonicamente collegati tra loro, **mantenendo in caso di pareti finestrate fronteggianti la distanza minima di ml. 10,00.**
5. La sopraelevazione fino ad una altezza di ml. 7,00 di fabbricati terminati alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico potrà avvenire mantenendo inalterate le stesse distanze dai confini e dai fabbricati attualmente esistenti nel rispetto delle disposizioni vigenti per le costruzioni in zona sismica. **Sopraelevazioni superiori a ml. 7,00 dovranno rispettare le distanze minima dagli edifici e dai confini previste per i nuovi edifici.**
6. Non si considerano agli effetti delle distanze tra fabbricati:
 - i terrazzi a sbalzo di profondità inferiore o uguale a mt. 1,50;
 - **gli aggetti quali: tettoie, pensiline o elementi ornamentali, di profondità inferiore o uguale a mt. 1,50;**
 - **gli arredi esterni come definiti all'art.24 lett. n) del presente allegato quali ad esempio: pergolati, gazebi, barbecue, locali accessori in legno di cui alla categoria d.B4* ed altri manufatti pertinenziali che non danno luogo a formazione di volume e/o area coperta.**
7. **Le pertinenze, compresi gli interrati e le piscine o le addizioni funzionali che costituiscono superficie coperta, ivi compresi gli scannafossi di qualunque dimensione, dovranno rispettare le distanze minime previste per i nuovi edifici.**
8. **Le costruzioni fuori terra di altezza non superiore a mt 2,50 che non abbiano aperture sulla parete del fondo finitimo e che siano destinate chiaramente ad usi accessori (garage, ripostigli, centrali termiche) e qualunque altra pertinenza realizzata prima dell'entrata in vigore della presente variante normativa non sono considerati agli effetti delle distanze tra fabbricati.**
9. **Nel caso di necessità di realizzazione un "cappotto esterno" alle facciate questo non verrà computato, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale.**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

Art. 11 - Distanza dal filo stradale

1. Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo perpendicolare al filo stradale, congiungente il corpo più avanzato del fabbricato con l'estremità della sede viabile sia veicolare che pedonale.
2. In linea di massima, nel calcolo della distanza del fabbricato dal filo stradale, non vengono considerati **gli aggetti quali: terrazzi, tettoie, pensiline o elementi ornamentali, di profondità inferiore o uguale a mt. 1,50.**
3. Sono considerati ai fini della distanza dal filo stradale tutti i tipi di costruzione ivi compresi i volumi interrati e seminterrati, ed in genere tutti i manufatti di tipo permanente. Sono escluse **le cabine di distribuzione dei servizi (energia elettrica ecc.) di altezza massima totale di ml. 3,00** e i manufatti funzionali alle opere di recinzione ed agli accessi nel rispetto degli allineamenti stabiliti o precostituiti.
4. Di norma la distanza dal filo stradale, salvo allineamenti precostituiti, è stabilita in mt. 5,00, fatte salve eventuali diverse distanze prescritte dal Regolamento Urbanistico e fatto salvo il rispetto delle norme più restrittive disposte dal Nuovo Codice Stradale e dalla normativa vigente in zona sismica.
5. **Nel caso di necessità di realizzare un “cappotto esterno” alle facciate questo non verrà computato, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale.**

Art. 12 - Destinazioni d'uso

1. Sono considerati mutamenti delle destinazioni d'uso, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:
 - a) residenziale
 - b) industriale e artigianale
 - c) commerciale
 - d) turistico - ricettiva
 - e) direzionali
 - f) di servizio**
 - g) commerciale all'ingrosso e depositi**
 - h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge**
2. Si ha mutamento di destinazione d'uso, quando si modifica l'uso in atto in una unità abitativa per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq., anche con più interventi successivi.
3. L'artigianato di servizio compatibile con la destinazione residenziale (parrucchieri, estetisti, ecc) è ammissibile in tutte le zone dove è prevista l'attività commerciale.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

4. Il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali, per la creazione di nuove unità abitative, di magazzini, negozi, uffici, laboratori è subordinato alla presenza dei requisiti igienico-sanitari, con la specifica che le superfici areo-illuminanti, da prevedere nelle quantità di legge e su pareti contrapposte, permettano la ventilazione trasversale. Eventuale ventilazione su pareti laterali potrà essere ammessa solo nel caso di aperture ubicate ad una distanza dalla facciata principale pari almeno al doppio della dimensione di tale fronte e comunque a distanza non superiore a 2,00 metri dalla parete contrapposta. Tale ammissibilità è subordinata a preventivo atto di assenso.

Art. 12 bis - Tolleranze di costruzione

1. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:
- | | |
|--|-------------|
| per lunghezze fino a ml. 2,00 : | $\pm 2\%$ |
| per il tratto compreso tra ml 2,00 e ml 6,00 | $\pm 1\%$ |
| per il tratto eccedente ml 6,00 | $\pm 0,5\%$ |
| per altezze fino a ml. 5,00 : | $\pm 1\%$ |
| per il tratto eccedente a ml 5,00 | $\pm 0,5\%$ |
2. E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di $\pm$ cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.
3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di $\pm$ cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.
4. Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso deve essere rispettata la congruenza tra le medesime.
5. Nel caso che nelle norme si faccia riferimento come altezza massima quella degli edifici contermini o ad altezze specifiche è consentita una tolleranza massima di cm 50 motivata da esigenze costruttive o da norme edilizie, igienico-sanitarie e per il contenimento dei consumi energetici. E' ammessa una tolleranza massima di cm. 30 per le varianti ad atti abilitativi nel caso di maggiori spessori dei solai al fine di un maggior contenimento dei consumi energetici, fermo restando il rispetto di eventuali altezze massime individuate dalle regole urbanistiche.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

CAPO II
DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DI NUOVA COSTRUZIONE IN TERRITORIO
URBANO

In riferimento alla periodica verifica della classificazione del patrimonio edilizio esistente prevista dall'art. 6 comma 2 delle Regolamento Urbanistico saranno individuate le categorie d'intervento ammissibili sugli edifici realizzati ai sensi delle tipologie edilizie sottoindicate.

Nelle more di tali riclassificazione, nelle nuove costruzioni nelle quali non sia realizzato un locale accessorio esterno è ammesso l'intervento dB4 per la realizzazione di garage per ricovero auto previo rilascio d'assenso da parte del Comune teso a verificarne la compatibilità con le caratteristiche dimensionali del lotto di pertinenza.

Gli spazi esterni e gli arredi vegetazionali dell'area di pertinenza dell'edificio da realizzare devono considerarsi parte essenziale dello stesso.

Costituisce parte essenziale del progetto di nuova costruzione quello relativo alla sistemazione dell'area di pertinenza privilegiando sistemazioni a verde. Nell'eventualità della previsione di rampe di accesso alle aree a parcheggio interrato o seminterrate la loro pendenza non potrà superare il 20%.

Art. 13 - Villa

1. Si definisce "villa" l'organismo edilizio residenziale isolato con pertinenze a giardino e orto sui quattro lati, costituito da non più di due piani abitabili soprastanti eventuali interrato, seminterrato o piano terreno, riservati a locali accessori dell'alloggio, cantina, garage. Sono consentiti loggiati e porticati.
2. Ciascun piano abitabile può essere frazionato su più livelli comunicanti tra loro, senza che ciò dia luogo a un altro piano, e può comprendere una parte a ballatoio, costituente doppio volume. E' consentito l'utilizzo parziale del sottotetto ai fini abitativi senza che ciò dia luogo ad un altro piano, a condizione che il sottotetto non costituisca unità abitativa autonoma.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

3. La villa comprende non più di due alloggi, oltre agli alloggi di servizio per il personale di custodia, con caratteri distributivi tali da non determinare un edificio condominiale. Nel caso di due alloggi deve essere assicurata l'unitarietà dell'organismo edilizio.
4. Il garage privato può essere realizzato nell'interrato, nel seminterrato, al piano terreno o in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.
5. La villa deve avere una superficie minima pertinenziale di mq. 1.000.
6. La superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile, prevalentemente destinata a verde, e non presentare alcuna copertura o pavimentazione impermeabile secondo le quantità specificato al precedente art. 5.

Art. 14 - Villino isolato

1. Si definisce “villino isolato” l'organismo edilizio residenziale isolato con pertinenze a giardino e orto sui quattro lati, costituito da non più di due piani abitabili, soprastanti eventuali interrato, seminterrato o piano terreno, riservati a locali accessori degli alloggi, cantine, garages, impianti. Sono consentiti loggiati e porticati.
2. Un solo piano abitabile può essere frazionato su più livelli comunicanti tra loro, senza che ciò dia luogo a un altro piano abitabile e può comprendere una parte a ballatoio, costituente doppio volume. E' consentito l'utilizzo parziale del sottotetto ai fini abitativi senza che ciò dia luogo ad un altro piano, a condizione che il sottotetto non costituisca unità abitativa autonoma
3. Il villino isolato comprende non più di due alloggi. I due alloggi possono avere scale e accessi separati. L'eventuale scala esterna per l'accesso all'alloggio superiore o alla terrazza di copertura deve essere coperta e non deve essere a sbalzo, bensì poggiare su muro pieno e continuo fino a terra.
4. Il garage privato può essere realizzato nell'interrato, nel seminterrato o in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.
5. La superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile, prevalentemente destinata a verde, e non presentare alcuna copertura o pavimentazione impermeabile secondo le quantità specificato al precedente art. 5.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

Art. 15 - Villini binati

1. Si definisce “villino binato” l’organismo edilizio residenziale che occupa tutta la larghezza del lotto, con pertinenza a giardino e orto sul retro e, eventualmente anche sul fronte, costituito da non più di due piani abitabili, soprastanti eventuali interrato, seminterrato o piano terreno, riservati a locali accessori degli alloggi, cantine, garages, impianti. Nel caso che i villini siano aggregati a due a due, costituendo la tipologia binata, ciascuno dei due villini presenta anche un fianco libero. Il villino binato comprende generalmente un alloggio, dando luogo alla tipologia “terra – tetto”. Nel caso di due alloggi sovrapposti, quello superiore deve essere accessibile mediante scala compresa nel volume nell’edificio, sono vietate scale esterne a sbalzo. Sono consentiti loggiati e porticati.
2. E’ consentito l’utilizzo parziale del sottotetto ai fini abitativi senza che ciò dia luogo ad un altro piano, a condizione che il sottotetto non costituisca unità abitativa autonoma.
3. Gli edifici debbono presentarsi in forma aggregata in modo da costituire un fronte continuo su strada o arretrato sullo stesso allineamento in caso di pertinenza a giardino sui fronti. Ogni aggregato avrà carattere di unitarietà architettonica; in caso di arretramento dalla strada, la recinzione dovrà essere uguale per tutta la lunghezza.
4. Di norma la copertura potrà essere a padiglione o a capanna, ed in ogni caso dovrà essere progettata in modo da costituire configurazione architettonica unitaria per tutta la schiera.
5. Quando la schiera sorge su filo strada o piazza, le finestre di facciata si disporranno ordinatamente su due o tre assi.
6. Il garage privato potrà essere realizzato nell’interrato, nel seminterrato o nel piano terreno non abitabile, o in corpo di fabbrica separato dal villino.
7. La superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile, prevalentemente destinata a verde, e non presentare alcuna copertura o pavimentazione impermeabile secondo le quantità specificato al precedente art. 5.

Art. 16 - Villini a schiera

1. Si definisce “villino a schiera” l’organismo edilizio residenziale che occupa



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

tutta la larghezza del lotto, con pertinenze a giardino e orto sul retro e, eventualmente, sul fronte, costituito da non più di due piani abitabili, soprastanti eventuali interrato, seminterrato o piano terreno, riservati a locali accessori degli alloggi, cantine, garages, impianti. Il villino a schiera comprende in genere due alloggi: sovrapposti, affiancati, duplex, ciascuno dotato di accesso separato e di giardino o orto. La scala di accesso all'alloggio superiore e alla eventuale terrazza di copertura deve essere compresa nel volume dell'edificio; sono vietate le scale a sbalzo. Sono consentiti loggiati e porticati. E' consentito l'utilizzo parziale del sottotetto ai fini abitativi senza che ciò dia luogo ad un altro piano, a condizione che il sottotetto non costituisca unità abitativa autonoma.

2. Gli edifici devono presentarsi in forma aggregata, in modo da costituire un fronte continuo su strada o arretrato sullo stesso allineamento in caso di pertinenze a giardino sui fronti. Ogni aggregato avrà carattere di unitarietà architettonica; in caso di arretramento dalla strada, la recinzione dovrà essere eguale per tutta la lunghezza della linea.
3. La copertura dovrà essere progettata in modo da costituire configurazione architettonica unitaria per tutta la serie. E' ammessa la copertura a terrazza, in modo da costituire spazio all'aperto a disposizione degli alloggi; la terrazza non deve sporgere rispetto ai sottostanti muri perimetrali e può essere parzialmente coperta con tettoia e altana non formanti volume, prive su tutti i lati di pareti piene o finestrate.
4. I garages privati possono essere realizzati nell'interrato, nel seminterrato, nel piano terreno non abitabile o in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale
5. La superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile, prevalentemente destinata a verde, e non presentare alcuna copertura o pavimentazione impermeabile secondo le quantità specificato al precedente art. 5.

Art. 17 - Palazzine

1. Si definisce "palazzina" l'organismo edilizio residenziale isolato, con pertinenze a giardino sui quattro lati, costituito da due o tre piani abitabili soprastanti eventuali interrato, seminterrato o piano terreno, riservati a locali accessori degli alloggi, cantine, garages, impianti. La palazzina in



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

genere comprende quattro o più alloggi disimpegnati da un unico corpo scala in posizione centrale. Il piano terreno può essere destinato ad attività commerciali (negozi), produttive (artigianato di servizio), sociali, assistenziali e ricreative. Sono consentiti loggiati e porticati.

2. Saranno preferite forme compatte dell'organismo edilizio e coperture a padiglione o piane. La copertura piana destinata a terrazza e giardino pensile, che non debbono sporgere rispetto ai sottostanti muri perimetrali, può essere parzialmente coperta con tettoie e altane non formanti volume e prive su tutti i lati di pareti piene o finestrate.
3. I garages privati possono essere realizzati nell'interrato, nel seminterrato, nel piano terreno non abitabile o in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.
4. La superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile, prevalentemente destinata a verde, e non presentare alcuna copertura o pavimentazione impermeabile secondo le quantità specificato al precedente art. 5.
5. L'area scoperta di pertinenza è usualmente condominiale; può essere utilizzata in parte per sosta automobili, ma in questo caso le piazzole di sosta e la viabilità di accesso devono avere suolo filtrante.

Art. 18 - Edificio in linea

1. Si definisce “edificio in linea” l'organismo edilizio residenziale con pertinenze a giardino sui quattro lati, o su tre lati, o sul fronte e sul retro o sul solo retro, costituito da non più di quattro piani abitabili soprastanti eventuali interrato, seminterrato o piano terreno riservati a locali accessori degli alloggi, garages, cantine, impianti. L'edificio in linea comprende normalmente alloggi serviti da corpo scale interposto e presenta un prevalente sviluppo in lunghezza. I corpi scala possono risultare separati dal fabbricato principale e collegati agli alloggi mediante passerelle. Il piano terreno può essere destinato ad attività commerciali (negozi), produttive (artigianato di servizio), sociali, assistenziali, ricreative. Sono consentiti loggiati e porticati.
2. La copertura, quando non piana, sarà a padiglione. La copertura piana destinata a terrazza e giardino pensile, che non debbono sporgere rispetto ai sottostanti muri perimetrali, può essere parzialmente coperta con tettoia



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

- e altana non costituenti volume, prive su tutti i lati di pareti piene o finestrate.
3. I garages privati possono essere realizzati nell'interrato, nel seminterrato, nel piano terreno non abitabile, o in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.
 4. La superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile, prevalentemente destinata a verde, e non presentare alcuna copertura o pavimentazione impermeabile secondo le quantità specificato al precedente art. 5.
 5. L'area scoperta di pertinenza è solitamente condominiale e può essere utilizzata in parte per sosta delle automobili ma in questo caso le piazzole di sosta e la viabilità di accesso devono avere suolo filtrante.

Art. 19 - Edificio a corte

1. Si definisce “edificio a corte” l’organismo edilizio in linea disposto continuativamente o separatamente attorno ad uno spazio centrale solitamente condominiale, a formare un isolato chiuso o parzialmente aperto.
2. Valgono per questa tipologia edilizia le regole stabilite per gli edifici in linea; è vietato utilizzare lo spazio centrale a sosta delle automobili in quanto deve costituire giardino condominiale o piazza alberata.
3. La superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile, prevalentemente destinata a verde, e non presentare alcuna copertura o pavimentazione impermeabile secondo le quantità specificato al precedente art. 5.

Art. 20 - Edificio a torre

1. Si definisce “edificio a torre” l’organismo edilizio residenziale con pertinenze a giardino sui quattro lati, costituito da quattro o più piani abitabili soprastanti eventuali interrato, seminterrato o piano terreno, riservati a locali accessori degli alloggi, cantine, garages; impianti. L'edificio a torre comprende normalmente tre o quattro alloggi per piano serviti da corpo scala centrale. L'edificio ha forma pressoché quadrata e deve presentare aperture sui quattro lati. Il piano terreno può essere destinato ad



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

- attività commerciali (negozi), produttive (artigianato di servizio), sociali, assistenziali, ricreative. Sono consentiti loggiati e porticati.
2. I garages privati possono trovare posto nell'interrato nel seminterrato nel piano terreno non abitabile o in corpo di fabbrica separato dall'edificio a torre.
 3. La superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile, prevalentemente destinata a verde, e non presentare alcuna copertura o pavimentazione impermeabile secondo le quantità specificato al precedente art. 5.
 4. L'area scoperta di pertinenza è di solito condominiale e può essere utilizzata in parte per sosta delle automobili, ma in questo caso le piazzole di sosta e la viabilità di accesso devono avere suolo filtrante.

Art. 21 - Edificio a ballatoio o galleria interna

1. Si definisce “edificio a ballatoio o galleria interna” l'organismo edilizio residenziale con pertinenze a giardino sui quattro lati, o sul fronte e sul retro, costituito da non più di quattro piani abitabili soprastanti eventuali interrato, seminterrato o piano terreno, riservati a locali accessori degli alloggi, cantine, garages, impianti. L'edificio è costituito da schiere di alloggi simplex o duplex disimpegnati da ballatoio esterno o da galleria interna. Il piano terreno può essere destinato ad attività commerciali (negozi), produttive (artigianato di servizio), sociali, assistenziali, ricreative. Sono consentiti loggiati e porticati.
2. La copertura deve essere piana, formante terrazza e giardino pensile e può essere attrezzata con tettoie e altane, e con locali ricreativi e di soggiorno a servizio di tutti gli alloggi dell'edificio.
3. I garages privati possono trovare posto nell'interrato, nel seminterrato, nel piano terreno, o in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.
4. La superficie totale del lotto deve costituire suolo permeabile, prevalentemente destinata a verde, e non presentare alcuna copertura o pavimentazione impermeabile secondo le quantità specificato al precedente art. 5.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

CAPO III
DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO
ESISTENTE

Art. 22 - Categorie di intervento di manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente.

1. Rientrano nella categorie della manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente, le seguenti opere:
 - Opere di Manutenzione Ordinaria **di cui all'art 79 comma 2 lettera a) L.R. 1/2005**
 - Opere di Manutenzione Straordinaria **di cui all'art 79 comma 2 lettera b) L.R. 1/2005**
 - Opere di Restauro e Risanamento Conservativo **di cui all'art 79 comma 2 lettera c) L.R. 1/2005**

2. Le opere suddette sono articolate e specificate come segue :

- ***Manutenzione Ordinaria (lett. a) art. 79 L.R. 1/2005)***

1. **Gli interventi di manutenzione ordinaria si dividono tra quelli che recano mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili quando siano eseguiti con materiali e caratteristiche diverse da quelle esistenti e riguardanti esclusivamente (vedi art.3.1.2 del R.E.C.):**
 - **Rifacimento del manto di copertura;**
 - **Rifacimento di gronde;**
 - **Cornici di finestre, davanzali, soglie e modanature;**
 - **Finestre e dispositivi di oscuramento e tinteggiature di facciate.**

e quelli che non incidono su tale aspetto di seguito elencati:

- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; sono ivi comprese le installazioni di nuovi impianti accessori se effettuate senza opere edili.
2. Tali interventi **possono recare mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili ma non possono comunque comportare alterazioni** agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

3. Sono comunque interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:
- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
 - pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
 - riparazione ed infissi interni, grondaie e canne fumarie;
 - riparazione di pavimenti interni.
- **Manutenzione Straordinaria (lett. b) art. 79 L.R. 1/2005)**
1. **Interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;**
2. Sono comunque interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
- rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
 - rifacimento degli infissi esterni;
 - rifacimento della sistemazione esterna;
 - rifacimento pavimenti o rivestimenti esterni;
 - rifacimento del manto di copertura e delle gronde.
3. Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:
- rifacimento o installazione di materiali di isolamento e impermeabilizzazione;
 - rifacimento o installazione di impianti in genere.
4. Sono inoltre considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità abitativa;



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

- realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
 - interventi interni all'unità abitativa anche interessanti le tramezzature che non alterino lo schema distributivo, sempre che siano finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari ed al miglioramento della utilizzazione;
 - consolidamento delle strutture di fondazione e di elevazione;
 - consolidamento e ricostruzione delle strutture di orizzontamento e di copertura condotte senza alcuna modifica della sagoma esterna dell'edificio;
 - costruzione di vespai e scannafossi.
5. Negli interventi di manutenzione straordinaria debbono essere usati materiali tecniche congrui rispetto al manufatto edilizio oggetto dell'intervento.
6. Negli edifici per i quali sono prescritte le categorie d'intervento c) si debbono usare i materiali e le tecniche di cui al successivo art. 23.
- ***Restauro e risanamento conservativo (lett. c) art. 79 L.R. 1/2005)***
1. **Interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.**

Sugli edifici sottoposti alla presente categoria, ivi compresi quelli ricadenti nella variante art. 5 L.R. 59/80 "Centro storico di Montelupo", limitatamente agli interventi riguardanti i prospetti è richiesto, ai sensi dell'art. 79 comma 4 lett.d) L.R. 1/2005, un preventivo rilascio di atto di assenso da parte del Comune di congruità dell'intervento con i caratteri storico, culturale, architettonico od estetico dell'edificio.

Il frazionamento in più unità abitative, da parte di operatore privato, è consentito purchè ogni unità abitativa abbia una superficie utile



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

minima di mq. 55.

Eventuali dimensionamenti inferiori potranno essere consentiti previa verifica di conformità alla tipologia edilizia e per un numero massimo di unità pari al 35% delle complessive previste (calcolato per difetto). Tale ammissibilità è subordinata all'individuazione di almeno un posto auto, da legare a vincolo pertinenziale alle unità abitative di superficie inferiore al minimo consentito ed è escluso da tale obbligo il tessuto edilizio storico sottoposto a limitazione o esclusione del traffico veicolare.

2. Sono da ricomprendere nella definizione di cui sopra le seguenti categorie:
- Restauro scientifico (c1)
 - Restauro (c2)
 - Risanamento conservativo (c3)
 - Ripristino tipologico o morfologico (c4)
 - Restauro urbano (c5).

RESTAURO SCIENTIFICO (c1)

Gli interventi di restauro scientifico riguardano manufatti, palazzi, edifici specialistici o complessi di alto valore storico artistico per i quali è prescritta la conservazione.

La conservazione consiste nella manutenzione sistematica del monumento da assoggettare allo studio ed alla salvaguardia integrale, storica e artistica, evitando usi che comportino alterazioni essenziali. Il monumento può essere eccezionalmente sottoposto a restauro: non sono ammessi ripristini, completamenti in stile o analogici e comunque interventi che cancellino il processo storico di formazione del monumento, salvi gli interventi indispensabili per la sua sopravvivenza, da attuare con tecniche e materiali di norma chiaramente individuabili se diversi da quelli originari.

RESTAURO (c2)

Gli interventi di restauro riguardano gli organismi edilizi che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi di restauro consistono in un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione, la quota ed i materiali dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

RISANAMENTO CONSERVATIVO (c3)

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano gli organismi edilizi per i quali sono perseguiti la conservazione degli elementi formali, tipologici e strutturali fondamentali.

Sono ammessi interventi di riorganizzazione funzionale interna, compresi gli accorpamenti e le suddivisioni delle unità immobiliari purchè non alterino le parti comuni (atrio, androne, scale) e assicurino la conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico decorativo.

I fronti prospettanti gli spazi pubblici devono essere conservati unitariamente nei loro aspetti architettonici e decorativi. L'apposizione di insegne, corpi illuminanti e serramenti, dovrà essere conforme ai caratteri originari dei fronti interessati e comunque adeguarsi alle prescrizioni di cui al successivo art. 23.

Devono essere mantenute le quote di imposta delle coperture, la loro geometria e gli andamenti delle falde.

Sono ammessi gli interventi di riparazione e sostituzione degli elementi di



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

finitura, fermi restando i materiali e i colori originali, ed il loro ripristino in caso di avvenuta manomissione, a norma di quanto prescritto al successivo art. 23.

Sono consentiti gli interventi di sostituzione e di consolidamento degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali originari.

In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti.

E' ammesso lo spostamento del controsoffitto dell'ultimo piano e la sostituzione con solaio portante, ai fini del recupero abitativo del sottotetto, purchè questo sia collegato esclusivamente con la sottostante unità abitativa, di cui costituisce estensione, mediante scala interna. Il nuovo solaio può occupare parzialmente la superficie del sottotetto in modo da costituire ballatoi di un doppio volume.

L'intervento non deve comunque alterare la quota di imposta della copertura, la geometria della copertura stessa e l'andamento delle falde, nè deve modificare le dimensioni e le posizioni delle finestre sui fronti prospettanti gli spazi pubblici o tamponarle, anche parzialmente. Di norma sono vietate terrazze a tasca. Sono ammesse finestre a filo falda nella misura massima di mq. 2 ogni 100 mq. di copertura.

E' consentita la realizzazione di superficie coperta o eventuali volumi che si rendano necessari per adeguare l'organizzazione funzionale o distributiva tra i vari corpi di fabbrica di un organismo edilizio ai fini di una destinazione d'uso ad esso compatibile. L'ammissibilità totale o parziale di tale intervento sarà stabilita dal Comune a seguito di valutazione del rispetto delle caratteristiche architettoniche-tipologiche.

E' ammesso sui fronti prospettanti spazi pubblici il ripristino degli elementi costitutivi del tipo edilizio, di cui sia reperita adeguata documentazione, quali la partitura delle aperture e le finiture.

Sui fronti interni prospettanti su cortili, è consentita l'apertura di nuove finestre e porte nel numero strettamente necessario al miglioramento igienico e funzionale

dell'alloggio, nelle dimensioni e nelle forme congrue con l'esistente. E' inoltre consentito la realizzazione di portici aperti per i quali deve essere dimostrato che non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente purchè il portico non interessi più di un fronte.

E' consentita inoltre su questi fronti la formazione di piccole terrazze di servizio di tipo tradizionale.

RIPRISTINO TIPOLOGICO MORFOLOGICO (c4)



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano gli organismi edilizi fatiscenti o parzialmente demoliti, o totalmente distrutti per eventi naturali e bellici, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la ricostruzione dell'organismo edilizio e la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi, scale, portici;
 - il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principati e particolari elementi di finitura.

RESTAURO URBANO (c5)

Sono soggetti alla categoria del restauro urbano gli spazi non edificati costituenti piazze, larghi, strade, vicoli, ponti, scalinate esterne, cortili, porticati, loggiati, giardini pubblici e privati compresi quelli storici, viali di accesso a ville e fattorie, gruppi di alberi che presentino interesse storico, artistico, ambientale, per i quali è perseguita la conservazione, consistente in opere di manutenzione e qualora necessarie, di restauro e di ripristino.

Devono essere conservati altresì gli arredi di impianto originario comprendente recinzioni, terrazzamenti, ciglioni, fontane, vasche, limonaie. E' vietato modificare la forma ed i livelli dello spazio non edificato, a meno che studi e documentazioni dimostrino situazioni diverse da quelle attuali e giustificino interventi di ripristino, comunque da valutare con molta cautela in quanto è sempre da rispettare il processo storico di formazione dello spazio tutelato.

Sono consentiti gli usi compatibili con i caratteri architettonici e ambientali di detti spazi e che non comportino, anche in tempi lunghi, degrado, alterazione o riduzione degli elementi costitutivi, della vegetazione, dei materiali e degli arredi originari. In connessione con gli usi compatibili sono ammesse piccole costruzioni di facile asportazione, per chioschi, di sosta e ristoro, servizi igienici, depositi di attrezzi.

E' vietato sostituire o modificare i materiali originari e quelli consolidati nella percezione pubblica, particolarmente per quanto riguarda le



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

pavimentazioni. La sostituzione delle parti degradate o mancanti deve attuarsi mediante materiali e tecniche uguali a quelli originari; in caso di assoluta e documentata impossibilità, si possono utilizzare materiali e tecniche diversi da quelli originari, chiaramente evidenziati rispetto alle porzioni conservate.

Le piante e le siepi rimosse per malattia o per opere di manutenzione devono essere immediatamente sostituite con uguali essenze, comunque autoctone o naturalizzate.

Per nuovi elementi di arredo urbano, quali panchine, illuminazione pubblica, cestini per rifiuti, cabine telefoniche, si devono utilizzare forme e materiali congrui con i preesistenti caratteri storici e artistici evitando di norma soluzioni in stile.

Art. 23 - Categorie di intervento di trasformazione del patrimonio edilizio esistente

1. Rientrano nella categorie di trasformazione del patrimonio edilizio esistente le seguenti opere:

- **Interventi di Ristrutturazione Edilizia di cui alla lettera d) art.79 comma 2 della L.R. 1/2005;**
- **Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui alla lettera e) art.79 comma 2 della L.R. 1/2005**
- **Interventi di Ristrutturazione Urbanistica di cui alla lettera f) art.78 comma 1 della L.R. 1/2005;;**
- **Interventi tesi alla realizzazione di addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia di cui alla lettera g) art.78 comma 1 della L.R. 1/2005;;**
- **Interventi di Sostituzione edilizia di cui alla lettera h) art.78 comma 1 della L.R. 1/2005;**

2. Le opere suddette sono articolate e specificate come segue:

• ***Ristrutturazione Edilizia (lett. d) art. 79 L.R. 1/2005)***

1. **Interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:**

- **le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici,**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 L.R. 1/2005 ovvero dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.

Il frazionamento in più unità abitative, da parte di operatore privato, è consentito purché ogni unità abitativa abbia una superficie utile minima di mq. 55.

Eventuali dimensionamenti inferiori potranno essere consentiti previa verifica di conformità alla tipologia edilizia e per un numero massimo di unità pari al 35% delle complessive previste (calcolato per difetto). Tale ammissibilità è subordinata all'individuazione di almeno un posto auto, da legare a vincolo pertinenziale alle unità abitative di superficie inferiore al minimo consentito ed è escluso da tale obbligo il tessuto edilizio storico sottoposto a limitazione o esclusione del traffico veicolare.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia come sopra definiti, si suddividono in due categorie:

(dA) : Interventi di trasformazione parziale dell'edificio



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

Rientrano in questa categoria gli interventi di ristrutturazione edilizia relativi alla riorganizzazione delle unità abitative, anche mediante accorpamenti e suddivisioni delle unità stesse, con limitate modifiche agli elementi strutturali e riorganizzazione dei prospetti tergali.

Accompagnano la categoria dA le seguenti parziali **addizioni funzionali** una-tantum, qualora consentiti dagli strumenti urbanistici comunali:

- dA.1) : nell'ambito del rifacimento della copertura dell'**edificio**, il rialzamento della quota di imposta della copertura fino ad un massimo di cm. 40 per formazione di cordolo perimetrale **o per rendere abitabile il sottotetto.**
- dA.2) : incremento volumetrico fino ad un massimo di mc. 18, per adeguamento igienico sanitario della singola unità abitativa. Tale incremento di norma non potrà interessare fronti prospicienti strade, piazze, o parti pubbliche e si dovrà inserire organicamente nella tipologia dell'immobile in modo da non creare squilibri compositivi o visivi.
- dA.3) : incremento volumetrico fino ad un massimo di mc. 60, per esigenze funzionali della singola unità abitativa. Tale incremento potrà essere utilizzato per limitato rialzamento dell'ultimo piano e/o per ampliamenti in orizzontale preferibilmente sul fronte tergale e dovrà costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile. Sono vietati sui fronti prospicienti strade, piazze, o parti pubbliche, incrementi in orizzontale. **Tali interventi ricadono nella ristrutturazione edilizia nel caso che non si configurino nuovi organismi edilizi intendendo per nuovi organismi l'aumento del numero delle unità abitative.**

dB) : Interventi di trasformazione totale dell'edificio

Rientrano in questa categoria gli interventi eccedenti la categoria dA) che comportano la completa riorganizzazione distributiva e funzionale anche con modifica totale degli elementi strutturali orizzontali e verticali, con i quali si può giungere a modificare totalmente l'**edificio ed anche la sua completa demolizione, solo con fedele ricostruzione, intendendo per quest'ultima quanto specificato al comma 2 lettera d) punto 1 dell'art 79 della L.R. 1/2005.**

Rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia, qualora consentite dagli strumenti urbanistici comunali, **le seguenti addizioni**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

funzionali una-tantum nel caso non configurino nuovi organismi edilizi intendendo con creazione di nuovi organismi l'aumento del numero delle unità abitative.

dB.1): incremento volumetrico di mc. 200, per esigenze funzionali dell'intero **edificio**. L'incremento volumetrico può essere utilizzato in ampliamento orizzontale e/o verticale dell'**edificio** esistente.

dB.2): rialzamento di un piano dell'intero **edificio** o di parte di esso, **per l'altezza necessaria alla realizzazione di un nuovo piano abitabile che in ogni caso non potrà avere un'altezza utile maggiore a ml. 3,30, in aggiunta al piano esistente.**

dB.4): **Riqualificazione del lotto di pertinenza tramite nuova realizzazione, riorganizzazione, ampliamento locali accessori e in genere opere pertinenziali coperte, previa eliminazione delle eventuali superfetazioni esistenti. La proposta di riqualificazione è subordinata a parere preventivo.**

Ricade nella ristrutturazione edilizia quando l'intervento dB4 risulta avere un volume inferiore al 20% rispetto all'edificio principale o all'unità abitativa di riferimento qualora l'edificio sia costituito da più unità abitative. Negli altri casi l'intervento dB4 è inteso come nuova edificazione.

Per ogni unità abitativa sono consentiti interventi per la formazione di locali accessori di **norma costituenti corpo di fabbrica staccato dall'edificio principale.**

E' consentita la realizzazione in ampliamento all'edificio principale solo nel caso che tale soluzione comporti una più funzionale utilizzazione del lotto di pertinenza e prefiguri una più congrua conformazione dell'edificio.

E' individuata una superficie coperta massima di mq. 25, compresi aggetti di dimensioni superiori a cm. 60, e di altezza non superiore a ml 2,40. L'altezza interna del locale non dovrà superare i ml. 2,50 misurati all'intradosso del colmo di copertura.

Nel caso di preesistenza di locali accessori della superficie coperta maggiore di mq. 25 per unità abitativa, detti locali possono essere ristrutturati anche mediante demolizione e



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

ricostruzione con possibilità di variare la localizzazione planimetrica, senza produrre aumenti di superficie utile.

Nel caso di preesistenza di locali accessori della **superficie coperta minore di mq. 25** per unità abitativa, detti locali possono essere ristrutturati anche mediante demolizione e ricostruzione con possibilità di variare la localizzazione planimetrica, fino al raggiungimento della **superficie coperta di mq. 25** per unità abitativa.

L'intervento sui locali accessori presenti nelle pertinenze dell'**edificio** è di **norma** subordinato a progetto unitario esteso a tutta l'area di pertinenza dell'organismo stesso o parte di essa qualora sia dimostrata l'autonoma utilizzazione e funzionalità.

Per i locali accessori realizzati con la presente categoria d'intervento non è ammesso mutamento di destinazione d'uso.

Il mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali di locali accessori preesistenti, anteriormente al Regolamento Urbanistico, preclude l'ammissibilità della presente categoria d'intervento.

dB.4)* Locali accessori in legno

In alternativa a locali accessori di cui alla categoria precedente d.B4 può essere posto nell'area di pertinenza dell'edificio principale un accessorio prefabbricato in legno per ogni unità abitativa che costituisce arredo dell'area di pertinenza del lotto, con le seguenti caratteristiche:

- dovrà essere semplicemente appoggiato sul suolo;
- dimensione max di 4 mq. di superficie coperta;
- altezza non superiore a 2,00 ml.

L'ammissibilità di tale installazione è subordinata:

- all'utilizzo esclusivo per rimessaggio attrezzi e arredi da giardino;
- all'assenza di qualunque altro tipo di locale accessorio (sia esso in muratura, in legno od altro materiale) sull'area di pertinenza dell'unità abitativa interessata;

Le caratteristiche e le condizioni di ammissibilità dovranno risultare, sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art.45 del



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

D.P.R.445/2000, nella comunicazione al Comune che costituirà atto di assenso all'installazione dell'accessorio in legno.

- ***Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (lett. e) art. 79 L.R. 1/2005)***

Riguardano tutti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli edifici per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga regole urbanistiche sul patrimonio edilizio esistente.

- ***Interventi di sostituzione edilizia (lett. h) art. 78 L.R. 1/2005)***

Gli interventi di sostituzione edilizia, sono intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sostanziale sulle opere di urbanizzazione.

Rientra nell'intervento di sostituzione la categoria dB, dB1, dB2 prevista nel vigente regolamento urbanistico nel caso di demolizione e ricostruzione con le caratteristiche di cui al comma precedente e quindi non assimilabili alla ristrutturazione edilizia.

Rientra altresì negli interventi di sostituzione l'incremento volumetrico dB.3 individuato nelle categorie d'intervento del Regolamento Urbanistico la cui entità è individuata nel 25% del volume esistente. Tale incremento è ammissibile esclusivamente previa totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, a condizione che l'altezza massima non superi quella degli edifici contermini. Per edificio è da intendersi quell'immobile del quale sia accertata l'autonoma utilizzazione e funzionalità.

- ***Ristrutturazione Urbanistica (lett. f) art. 78 L.R. 1/2005)***

- 1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e delle rete stradale**
- 2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a preventiva approvazione di un Piano Attuativo o ad intervento diretto condizionato però all'approvazione del progetto di fattibilità di cui all'art 8 comma 5 delle Regole Urbanistiche**



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

- *Demolizioni*
 1. Interventi di totale o parziale demolizione di edifici, senza ricostruzione, al fine della formazione di strade, piazza, giardini e qualsiasi altro tipo di spazio libero, pubblico o privato. Per detti edifici è ammesso esclusivamente l'intervento di manutenzione;
 2. **Interventi di totale o parziale demolizione di edifici all'interno delle unità d'intervento di sostituzione o classificati T9/T10 costituenti fase preliminare e non contestuale all'intervento di ristrutturazione urbanistica.**
 3. **Gli interventi di cui ai punti 1 e 2 sono sottoposti a denuncia di inizio attività di cui all'art. 79 comma 1 lett.d).**

- *Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia (lett. g) art. 78 L.R. 1/2005)*

Riguardano gli interventi di cui alle categorie dA3, dB1, dB2 nel caso che tali addizioni configurano nuovi organismi edilizi inteso per nuovi organismi edilizi l'aumento del numero di unità abitative.

Il frazionamento in più unità abitative, da parte di operatore privato, è consentito purchè ogni unità abitativa abbia una superficie utile minima di mq. 55.

Eventuali dimensionamenti inferiori potranno essere consentiti previa verifica di conformità alla tipologia edilizia e per un numero massimo di unità pari al 35% delle complessive previste (calcolato per difetto). Tale ammissibilità è subordinata all'individuazione di almeno un posto auto, da legare a vincolo pertinenziale alle unità abitative di superficie inferiore al minimo consentito ed è escluso da tale obbligo il tessuto edilizio storico sottoposto a limitazione o esclusione del traffico veicolare.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

Art. 23 bis – Correlazione tra L.R. 1/2005, Regolamento Urbanistico e modulistica

PERMESSO DI COSTRUIRE

L.R. 1/2005	Regolamento Urbanistico	Modulistica	
		Atto	Scheda
art. 78 comma 1 lett.a) “interventi di nuova edificazione	Progetti singoli in lotti di saturazione o progetti singoli in piani attuativi; intervento dB.4 di volumetria superiore al 20% dell'edificio principale o all'unità abitativa di riferimento qualora l'edificio sia costituito da più unità abitative	Permesso di costruire (PC)	PC. 1
art. 78 comma 1 lett.b) “Installazione di manufatti anche prefabbricati.....”		Permesso di costruire (PC)	PC. 2
art. 78 comma 1 lett.c) “Opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune”		Permesso di costruire (PC)	PC. 3
art. 78 comma 1 lett. d) “Infrastrutture ed impianti con trasformazione di suolo inedificato”(comprese antenne)		Permesso di costruire (PC)	PC. 4
art. 78 comma 1 lett. e) “Depositi di merci ed attività produttive all'aperto con trasformazione permanente del suolo”		Permesso di costruire (PC)	PC. 5
art. 78 comma 1 lett. f) “Interventi di ristrutturazione urbanistica”	Interventi T10 ; Unità d'intervento di sostituzione (U.I.S.) e T10 con modifica sostanziale opere di urbanizzazione.	Permesso di costruire (PC)	PC. 6



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

art. 78 comma 1 lett. g) "Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilata alla ristrutturazione edilizia"	Interventi dA.3-dB.1-dB.2 Nel caso si configurino nuovi organismi edilizi (aumento del numero di unità abitative).	Permesso di costruire (PC)	PC. 7
art. 78 comma 1 lett. h) "Interventi di sostituzione edilizia"	Interventi T9 e T10 senza interventi sostanziali sulle opere di urbanizzazione; Ricadono altresì' gli interventi, dB, dB1, dB2 non assimilabili alla ristrutturazione edilizia	Permesso di costruire (PC)	PC. 8



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

L.R. 1/2005	Regolamento Urbanistico	Modulistica	
		Atto	Scheda
art. 79 comma 1 lett. a) "Interventi di nuova edificazione con disposizioni piano - volumetriche da piano attuativo"	Piani attuativi con disposizioni piano - volumetriche tipologiche formali e costruttive	Denuncia di inizio attività (DIA)	PC1/DIA1
art. 79 comma 1 lett. b) "Opere di rinterro e scavo non connesse ad attività edilizia"		Denuncia di inizio attività (DIA)	DIA 2
art. 79 comma 1 lett. c) "Mutamento di destinazione d'uso anche in assenza di opere"		Denuncia di inizio attività (DIA)	DIA 3
art. 79 comma 1 lett. d) "Demolizione di edifici non preordinate alla ricostruzione"		Denuncia di inizio attività (DIA)	DIA 4
art. 79 comma 1 lett. e) "Occupazioni di suolo per esposizioni o deposito di merci senza trasformazione permanente del suolo"		Denuncia di inizio attività (DIA)	DIA 5
art. 79 comma 1 lett. f) "Ogni altra trasformazione non soggetta a permesso di costruire"		Denuncia di inizio attività (DIA)	DIA 6



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

L.R. 1/2005	Regolamento Urbanistico <i><u>Interventi sul patrimonio edilizio esistente</u></i>	Modulistica	
		Atto	Scheda
art. 79 comma 2 lett. a) "Interventi di manutenzione ordinaria con mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili"	Intervento denominato "a" allegato D al R.U. Da T1 a T10; da S1 a S4;	Denuncia di inizio attività (DIA)	DIA 7
art. 79 comma 2 lett. b) "Interventi di manutenzione straordinaria"	Intervento denominato "b" allegato D al R.U. Da T1 a T10; da S1 a S4;	Denuncia di inizio attività (DIA)	DIA 8
art. 79 comma 2 lett. c) "Interventi di restauro e risanamento conservativo"	Intervento denominato "c" allegato D al R.U. T1-S1 a restauro; T2-S2 a risanamento conservativo;	Denuncia di inizio attività (DIA)	DIA 9
art. 79 comma 2 lett. d) "Interventi di ristrutturazione edilizia"	Intervento denominato "dA, dA.1, dA.2 e dB. dA.3 – dB1 – dB2 nel caso non si aumenti il numero delle unità abitative. dB.4 con volume inferiore al 20% rispetto all'edificio principale o all'unità abitativa di riferimento qualora l'edificio sia costituito da più unità abitative" allegato D al R.U. <u>T3-T4-T5-T6-T6*-T7-T8.</u> T9 e T10 esclusivamente per il dA. S3-S4 <u>per destinazioni d'uso non agricola;</u>	Denuncia di inizio attività (DIA)	DIA 10



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

Art. 24 - Materiali e tecniche costruttive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente – sistemazioni esterne.

1. Tutti gli interventi sugli edifici siano antichi, moderni o contemporanei, devono comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali e decorativi, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, le regole seguenti.

a) materiali:

Devono essere conservati i materiali originari, anche nella loro forma e nella loro collocazione; è ammessa la sostituzione con materiali eguali delle sole parti deteriorate e irrecuperabili.

In caso di assoluta e documentata irripetibilità di materiali eguali, si potranno utilizzare materiali analoghi, comunque tradizionali o conformi, evidenziando le porzioni di sostituzione.

b) intonaci, rivestimenti esterni e colori

In caso di degrado devono essere ripristinati gli intonaci, i rivestimenti esterni e i colori originari. Gli intonaci devono essere di tipo 'civile' mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velo finale tirato a fratazzo con malta di calce. Sono esclusi intonaci plastici, al quarzo e similari.

Si eviterà la messa in vista di elementi costruttivi originariamente intonacati: archi di mattoni o in pietra, chiavi e ricorsi in pietra.

Si devono per quanto possibile riprendere i colori originari, individuati sulla base di tracce residue sull'edificio o per analogia con edifici coevi. In mancanza di documentazione storico-stilistica attendibile, la tinteggiatura esterna dovrà corrispondere a quelle tradizionali presenti in zona. E' vietato l'uso di colori al quarzo, acrilici patinati o simili.

E' prescritto sempre e comunque il mantenimento, restauro e ripristino, all'interno e all'esterno degli edifici, di decorazioni, cornici, marcapiani o marcadavanzali, fregi, disegni, graffiti, affreschi, finestre finte, anche se ne restino solo tracce o documentazioni, anche fotografiche.

c) finestre e porte esterne



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

Gli infissi esterni di norma devono essere in legno, verniciati a corpo o in essenze tradizionali al naturale, nelle forme tradizionali, usualmente a due ante. In presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in ferro verniciato.

In caso di aperture molto piccole sono consentite finestre a una sola anta, per aumentare la luminosità dei vani; in questo caso sono comunque vietati infissi metallici.

Sono vietati serramenti in alluminio di qualsiasi tipo e colore in edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo. Sono altresì vietate le finestre sul filo esterno delle murature.

Non è ammesso alcun dispositivo di oscuramento esterno delle aperture dotate di fasce o cornici di pietra a vista; l'oscuramento sarà realizzato mediante "scuretti" e tende interni.

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane in legno a due ante, o a un'anta per aperture piccole, verniciate a corpo con colori tradizionali e del tipo "alla fiorentina".

Sono vietate serrande avvolgibili, saracinesche metalliche, controporte sul filo esterno del muro su edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo.

Per le porte di accesso dall'esterno sono prescritti portoni a due ante, o a un'anta in caso di aperture strette, del tipo tradizionale in legno verniciato a corpo o in essenze tradizionali al naturale. E' vietata la finitura "a perlinato".

Le porte esistenti di pregevole fattura e originarie devono essere mantenute e utilizzate nella loro posizione originaria.

Di norma non è ammessa la formazione di pensiline, tettoie o di qualsiasi altro tipo di copertura esterna protezione delle porte di ingresso su edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo a meno che non si tratti di ripristino di protezioni originarie risultanti da documentazioni attendibili

d) pavimenti interni:

I pavimenti interni devono essere mantenuti nelle forme e nei materiali originali, soprattutto negli spazi di distribuzione (portici, logge, ingresso, cucina, scale ecc.) su edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

e) rivestimenti interni:

I rivestimenti interni originali devono essere conservati e, ove necessario, ripristinati con materiali eguali o analoghi su edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo.

f) rivestimenti esterni:

Devono essere conservati e ripristinati, ove degradati, i rivestimenti esterni originali su edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo.

g) insegne e scritte:

Devono essere conservate e ripristinate, ove degradate, le scritte e le insegne originarie esistenti, anche se individuabili solo da tracce residue su edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo.

Sono vietate di norma le insegne e le scritte verticali e quelle non comprese entro le cornici e i riquadri decorativi delle facciate sugli edifici a prevalente destinazione residenziale.

h) coperture:

Le coperture devono essere conservate nelle forme, nelle dimensioni e nei materiali originali e/o tradizionali. Su edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo le parti degradate devono essere sostituite con materiali eguali, preferibilmente di recupero; solo in caso di assoluta e documentata impossibilità di reperire materiali di recupero o eguali di nuova fattura, si potranno utilizzare materiali analoghi.

La quota di imposta, la geometria delle falde e le pendenze dovranno rimanere inalterate salvo norme specifiche.

Non è ammessa la formazione di terrazze a tasca, di abbaini e di lucernari, su edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo, salvo quanto ammesso con la categoria c3 per quanto riguarda le finestre a filo falda.

Ogni intervento sulle coperture dovrà comunque comportare l'eliminazione di quelle in materiali diversi e incongrui: eternit, plastica, lamiera, etc; e di sovrastrutture-depositi, antenne, stenditoi, etc.- alle quali si dovrà dare decorosa e unitaria sistemazione.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

La grande e la piccola orditura in legno dei tetti: travi di colmo, puntoni, falsi puntoni, capriate, arcarecci e terzere, travicelli, correnti dovranno essere conservati, o sostituiti con materiali analoghi in caso di degrado su edifici oggetti a restauro e/o risanamento conservativo.

I comignoli originari e di valore tradizionale devono essere conservati o ripristinati in caso di degrado; nuovi comignoli devono essere realizzati nelle forme e con materiali tradizionali. Sono vietati comignoli in eternit o prefabbricati, tipo Shunt e simili su edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo.

i) opere di consolidamento:

Le opere di consolidamento delle strutture e delle fondazioni, nonché la realizzazione di vespai e scannafossi devono essere realizzate in modo da non alterare l'aspetto architettonico dell'edificio e il rapporto di questi con il terreno circostante;

l) rifacimento e installazione di impianti:

Le centrali termiche devono essere ubicate all'interno dell'edificio, in locali marginali. Gli impianti non devono comunque determinare volumi tecnici esterni alla sagoma delle coperture.

La posa in opera di tubazioni non deve alterare, arrecare danno e/o degrado alle strutture architettoniche, ad archi e volte, a decorazioni, fregi, cornici, a murature a faccia vista.

Per il decoro delle facciate non sarà possibile il posizionamento di parabole, impianti in genere quali ad esempio caldaie, elementi esterni di condizionamento aria, pilozzi, ecc. senza la previsione di soluzioni integrate con la facciata. Interventi incongrui con il decoro della facciata saranno oggetto di sanzioni pecuniarie.

Gli impianti di sollevamento, di ascensore, i servizi igienico-sanitari non devono alterare l'impianto tipologico dell'edificio, né comportare tagli di volte, archi; manomissione di elementi architettonici significativi.

Preventivamente ad ogni intervento devono essere rimosse alterazioni morfologiche e tipologiche di precedente realizzazione: latrine pensili, suddivisione della cucina originaria, tamponamento di logge, porticati e archi.

m) spazi esterni e arredi vegetazionali:



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

Gli spazi esterni dell'edificio cortili, aie, giardini, marciapiedi, etc.-devono considerarsi parte essenziale dell'organismo architettonico che si intende conservare.

Contestualmente agli interventi sugli edifici dovrà essere effettuata un'adeguata sistemazione dell'area di pertinenza privilegiando sistemazioni a verde. Nell'eventualità della previsione di rampe di accesso alle aree a parcheggio interrato o seminterrate la loro pendenza non potrà superare il 20%.

E' vietato rimuovere i materiali originari, modificare i dislivelli, la forma e le disposizioni degli spazi esterni costituenti l'impianto originale. In presenza di alterazioni del disegno di tali spazi e dei loro materiali, in ogni intervento si procederà al ripristino, con materiali originari di recupero o con materiali di recente fattura ma eguali a quelli originari. Si useranno la pietra, il mattone, la mattonella di cemento, in relazione alle caratteristiche storico-artistiche dell'edificio.

In particolare, devono essere mantenute e ripristinate integralmente le aie, usualmente pavimentate in mattoni o pietra.

La vegetazione esistente, costituita da alberi e siepi, di impianto originario o comunque di consolidata percezione, deve essere mantenuta e, dove occorra, ripristinata o sostituita con eguali essenze arboree e arbustive, comunque autoctone o naturalizzate.

n) arredi esterni:

Gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona, con utilizzo di pietra, legno, mattone. **Si intendono ad esempio per accessori e arredi: muretti, marciapiedi, forni e barbecue prefabbricati o direttamente realizzati ma di pari consistenza a quelli prefabbricati, locali accessori in legno di cui alla categoria d.B4*, recinzioni in rete a maglia sciolta senza opere edilizie.** L'arredo vegetazionale, costituito da gruppi di alberi, alberi isolati e siepi, di impianto originario o congruente con il contesto ambientale, deve essere conservato; ove risulti degradato o sostituito con interventi incongrui deve essere ripristinato integralmente;

I cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, e qualsiasi altro tipo di conduttura, devono essere interrati o in traccia nelle murature; non devono comparire sulle facciate, né attraversare strade, cortili, giardini e, in genere, tutti gli spazi pubblici.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

CAPO IV
DELLE OPERE IN TERRITORIO AGRICOLO

Art. 25 - Regole tipologiche per nuovi edifici abitativi rurali

1. La tipologia dei nuovi edifici abitativi dovrà ripetere i caratteri tipici delle costruzioni rurali tradizionali, improntati alla massima semplicità, adottando di norma forme compatte. Si dovrà preferire la dimensione orizzontale rispetto a quella verticale: le costruzioni non potranno avere più di due piani, pari all'altezza massima fuori terra di mt. 7,00, salvo sovraccorpo di un piano, sulla copertura, avente i caratteri tipologici di cui al successivo comma 5.
2. Le facciate devono presentare un'articolazione con partiture regolari, ed una prevalenza dei pieni sui vuoti. Sono vietati balconi, pensiline, terrazze, e corpi aggettanti in genere. Eventuali strutture aperte come logge e terrazzi saranno ricavate nel corpo del fabbricato. Si deve in ogni caso escludere il ricorso a eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione locale.
3. Finestre e porte potranno essere incorniciate con pietra o con fasce di colore. I davanzali devono essere in pietra o comunque in materiale tradizionale. E' da escludere l'uso del marmo.
4. Le logge e i portici, da collocare di norma al centro del fabbricato, devono essere interni al fabbricato stesso, senza sporgenze, e, se presenti al piano terreno e al primo piano dovranno essere coassiali.
5. La superficie coperta del corpo di fabbrica sovrammontante la copertura, non può essere maggiore del 30% della superficie coperta del fabbricato sottostante. Il corpo stesso avrà preferibilmente posizione centrale rispetto al sottostante edificio; potrà presentare una superficie aperta maggiore di quella del corpo di fabbrica principale.
6. La facciata principale, dovrà essere riconoscibile dalla prevalenza di aperture e dal maggior decoro architettonico.
7. Non sono ammesse scale esterne a sbalzo. Le eventuali scale esterne devono essere addossate interamente al corpo di fabbrica e poggiare su muro pieno, continuo fino a terra. Possono essere coperte; dovranno comunque dare su una loggia prima dell'accesso all'interno. Sono ammesse



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

- anche scale doppie; nel qual caso dovranno essere simmetriche e centrali rispetto al corpo di fabbrica principale.
8. La copertura dovrà essere improntata alla massima semplicità; sono ammesse unicamente coperture a due falde (a capanna) o a padiglione, in relazione all'articolazione della pianta. E' da escludere la formazione di sporti di gronda con forti aggetti, l'introduzione di elementi fuori sagoma, fatto salvo il corpo sovrammontante di cui al precedente comma 5. Le pendenze delle coperture non dovranno di norma superare il 30%.
 9. Le gronde dovranno essere in legno di sporgenza contenuta. I canali di gronda dovranno essere in rame o in ferro.
 10. Sulle parti laterali e tergali sono ammessi portici aperti esterni al fabbricato, da realizzare con pilastri quadrati e copertura a una falda, per una profondità non maggiore di m. 4,50.
 11. Devono essere mantenuti per quanto possibile gli andamenti del terreno, le quote, i dislivelli, le opere di sostegno originarie; eventuali dislivelli dovuti alle nuove costruzioni devono essere realizzati con prode erbose o con muri in pietra. Sono vietati i muri a retta in cemento a vista.

Art. 26 - Regole tipologiche per nuove costruzioni accessorie

1. Le costruzioni edilizie accessorie principali degli edifici rurali e di quelli con destinazione d'uso non agricola consistono in:
 - annessi agricoli in genere;
 - depositi per attrezzi agricoli;
 - garage, ricoveri, tettoie;
 - manufatti precari;
 - impianti di servizio;
 - fabbricati per servizi agricoli o allevamenti;
 - silo.

2. Ai punti seguenti sono stabilite le regole per dette tipologie

a) Annessi agricoli in genere

Si definiscono annessi agricoli le costruzioni in genere strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola: depositi, magazzini, locali produttivi, ricoveri per animali etc.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

Gli ampliamenti o le nuove costruzioni devono porsi in organico rapporto con i fabbricati esistenti o di progetto sia per quanto riguarda la tipologia, sia per quanto riguarda i caratteri stilistici e i materiali costruttivi.

Non sono in ogni caso ammesse tipologie costruttive proprie di fabbricati produttivi urbani. In particolare, sono vietati capannoni in prefabbricato.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti regole:

- La localizzazione deve essere congruente con i caratteri morfologici del sito e dell'insediamento esistente in modo da aggiungersi a esso in maniera organica;
- Sono vietati movimenti di terra che alterino la configurazione del luogo;
- I nuovi volumi, o quelli in ampliamento, dovranno avere forme semplici, compatte e lineari;
- La misurazione del volume, in riferimento all'Ente preposto all'ammissibilità e quantificazione (Provincia o Circondario), è effettuata "vuoto per pieno" salvo diversa disposizione degli Enti preposti all'ammissibilità della quantità volumetrica rispetto alle esigenze dell'attività agricola;
- L'annesso agricolo è soggetto alle seguenti caratteristiche :
 - dovrà' pavimentato in cemento;
 - il manufatto dovrà essere costruito con materiali tradizionali con superficie esterna debitamente intonacata e imbiancata;
 - non sono ammessi manufatti in lamiera;
 - le coperture dovranno essere a due falde con pendenza massima del 30%;
 - il manto di copertura dovrà essere in laterizio;
 - l'altezza massima fuori terra non dovrà superare di norma mt 3,00 salvo diverse altezza motivate da specifiche esigenze dell'attività agricola. E' in ogni caso prescritta un'altezza massima di ml 7,00;
 - l'accesso dovrà risultare unico ed avere una superficie minima di 4,00 mq;
 - la superficie finestrata non dovrà eccedere mq 1,50 ;
 - l'altezza interna dei parapetti dovrà essere non inferiore a ml 1,50.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

b) Depositi per attrezzi agricoli

Per ogni fondo agricolo coltivato, quando non esistano volumi utilizzabili per depositi attrezzi, è ammesso, in assenza di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, un solo deposito, inteso come contenitore di attrezzi da realizzare fuori terra, con superficie lorda massima di mq. 20 per superfici fino ad un ettaro di terreno coltivato con un massimo di mq.25 per superfici di terreno superiori ad un ettaro, e altezza interna non superiore a m. 2.50 misurata all’imposta della copertura. La copertura dovrà essere a capanna con pendenza non superiore al 30% I piccoli depositi o per attrezzi devono essere accuratamente inseriti nell’orditura dei campi e negli elementi naturali presenti (cespugli, canneti ecc.) o comunque schermati con essenze vegetali tipiche del luogo.

Per i depositi di attrezzi valgono inoltre i seguenti criteri:

- gli spazi aperti esterni devono essere adeguatamente sistemati in coerenza e continuità con i caratteri degli spazi circostanti utilizzando i dislivelli presenti per interrare in parte l'annesso;
- per i percorsi di accesso si devono utilizzare sentieri e viabilità esistenti;
- non sono ammesse recinzioni di qualsiasi natura;
- è vietato il deposito di materiali all'aperto se non per esigenze stagionali;
- l'approvvigionamento idrico deve essere realizzato con pozzi e serbatoi autonomi;
- il manufatto fuori terra deve essere realizzato in legno o in muratura tradizionale, di forma semplice o con materiali leggeri e non di scarto: non è ammesso l'uso di lamiera e altro materiale di risulta (assi, lastre di pietra, di plastica, eternit, etc.);
- il manto della copertura a capanna deve essere in legno o in cotto, la copertura piana, quando possibile, deve essere coperta da terreno vegetale;
- la pavimentazione interna deve essere in legno o in terra battuta; sono vietate le smaltate di cemento o altro materiale che modifichi permanentemente il suolo;



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

c) Garages, ricoveri, tettoie

Non sono ammesse costruzioni di garages (box), ricoveri, tettoie ecc., in prefabbricati, in lamiera o materiale di risulta. I garages, ove possibile per l'andamento naturale del terreno potranno essere realizzati interrati o seminterrati. Non è consentita la realizzazione in trincea di rampe di accesso a volumi interrati su terreni pianeggianti o che comunque siano tali da produrre alterazione del paesaggio rurale

Gli indispensabili arredi di servizio, quali contenitori, serbatoi idrici, depositi di gas, condutture ecc., dovranno essere collocati in posizioni defilate e riparate dalla vista e accuratamente protetti con paraventi verdi. La schermatura dovrà avvenire con essenze vegetali tipiche del luogo.

d) Manufatti precari

Sono vietati i manufatti precari quali baracche, capanne, ovili, pollai ecc. sparsi sui campi, e costruiti con materiali di rimedio quali assi, lastre di plastica o di metallo, reti etc.

I manufatti precari possono essere realizzati solo a carattere di temporaneità ai sensi della L.R. 64/95 e successive modificazioni. La loro collocazione non dovrà dar luogo alla realizzazione di percorsi di accesso o ad alterazione dello stato dei luoghi. Dovranno pertanto essere collocati in siti raggiungibili da strade poderali, sentieri o altra viabilità esistente ed inseriti accuratamente nel contesto ambientale, preferendo di norma la non visibilità da strade o altri spazi pubblici. Dovranno in ogni caso essere mantenuti in modo decoroso.

I manufatti precari dovranno essere realizzati con strutture in materiale leggero, smontabili, semplicemente appoggiati a terra. Sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

Dovrà essere prevista apposita polizza fidejussoria o altra forma di garanzia a giudizio del Comune con oggetto le spese relative alla loro demolizione e rimessa in pristino dei luoghi, maggiorate del 35%, a scadenza del periodo della loro temporaneità. Tale polizza o altra forma



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

di garanzia sarà incamerata ad accertata inadempienza della rimessa in pristino dei luoghi

e) Impianti di servizio

Impianti di accumulo idrico, depositi di gas ecc. dovranno essere collocati in posizioni riparate dalla vista e protetti con schermature di essenze vegetali diversificate e tipiche del luogo in modo tale da non avere l'effetto recinto verde.

f) Fabbricati ad uso servizi agricoli, produzione e trasformazione agricola, allevamenti.

La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli, alla produzione e trasformazione agricola, ad allevamenti, dovrà verificare, in relazione alla dimensione dell'intervento l'impatto visivo sul contesto preesistente.

Non sono in ogni caso ammesse tipologie costruttive proprie di fabbricati produttivi urbani.

Si adotteranno preferibilmente murature intonacate. Il prefabbricato può essere utilizzato eccezionalmente per fabbricati di grandi dimensioni a condizioni vengano adottate congrue soluzioni di mitigazione dell'impatto visivo, ricorrendo anche a schermature di verde con alberi di alto fusto.

In ogni caso la copertura dovrà essere a falde inclinate, con manto in cotto.

Gli edifici per allevamenti devono rispettare le seguenti distanze minime, salvo diverse disposizioni di specifici regolamenti :

- a. m. 20 dai confini del fondo aziendale.
- b. m. 300 da zone residenziali, centri e nuclei abitati
- c. m. 20 dalle strade di pubblico transito
- d. m. 80 dalle case di abitazione

Tali distanze minime devono essere rispettate anche nei confronti dei recinti utilizzati per delimitare gli spazi aperti ad uso degli animali.

Le presenti disposizioni valgono anche per i canili, i gattili, e comunque per tutti gli edifici in genere utilizzati per il ricovero di animali, anche se non destinati ad attività di riproduzione ed allevamento.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

g) Silo

I silo necessari allo stoccaggio devono essere localizzati in maniera discreta e schermata. Per quanto possibile, tenendo conto delle esigenze produttive delle singole aziende, si preferiranno silo di altezze contenute anche se in numero maggiore.

Non sono ammessi silo nelle zone collinari e alberate.

Art. 27 – Sistemazioni Esterne

1. Le sistemazioni esterne comprendono tutte le opere, non strettamente edilizie, ma che riguardano gli spazi esterni degli edifici:
 - viabilità di accesso;
 - spazi esterni pertinenziali;
 - aree di sosta per automezzi;
 - recinzioni;
 - illuminazione esterna
 - accessori ed arredi;
 - campi da tennis e piscine;
 - monumenti ed opere d'arte.
2. Le regole e i criteri seguenti, si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio che comportano sistemazioni esterne e per nuove costruzioni.

a) Viabilità di accesso

I nuovi percorsi carrabili o tratti stradali privati di accesso agli edifici, dovranno presentare dimensioni modeste e compatibili con la morfologia del terreno, e con le caratteristiche di arredo consolidate (pavimentazione, muri a retta, recinzioni, alberature etc.). Per quanto possibile dovranno ricalcare i tracciati esistenti, adeguandosi all'andamento naturale del terreno. Gli interventi di rettifica del tracciato viario, ove consentiti, dovranno essere comunque tali da non incidere sull'assetto paesistico.

In caso di tratti stradali di accesso alle nuove costruzioni particolarmente lunghi, è opportuno prevedere alberi ad alto fusto sui loro lati, scelti tra le specie vegetazionali presenti in zona.

b) Spazi esterni pertinenziali



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

Le aree inedificate interposte tra gli edifici, o comunque a essi pertinenti, devono essere lasciate libere per consentire il massimo di permeabilità visiva.

Le pertinenze degli edifici saranno mantenute il più possibile a verde al fine di assicurare la permeabilità del suolo. I dislivelli e gli andamenti del terreno saranno conservati.

I percorsi interni potranno essere in ghiaia, in acciottolato con ciottoli di fiume, in terra battuta.

Le pavimentazioni esterne originarie devono essere conservate e, dove necessario, ripristinate.

In particolare le pavimentazioni esterne di marciapiedi, aie, aree di riposo e di lavoro, se ripristinate, dovranno essere in mattone pieno o pietra arenaria. Sono da evitare le sistemazioni a carattere urbano consistenti in vialetti, aiuole, prato all'inglese, etc.

Le nuove opere di pavimentazione esterne, non riconducibili ad interventi di ripristino, dovranno essere realizzate con materiali filtranti per ridurre i ruscellamenti.

La vegetazione esistente, alberi e siepi, di riconosciuto impianto originario, deve essere mantenuta e, dove necessario, ripristinata o sostituita con eguali essenze arboree e arbustive, e, comunque autoctone o naturalizzate

L'introduzione di nuovo arredo vegetazionale a corredo del complesso edificato deve essere prevista in rapporto agli edifici esistenti e di progetto, secondo le disposizioni tradizionali. Dovranno essere utilizzate essenze arboree tipiche e tradizionali: noce, quercia, rovere, acero, gelso, cipresso (con esclusione di tutti i tipi di cipresso esotico), pioppo, acacia, etc.; analogamente essenze arbustive quali rosmarino, biancospino, lavanda, glicine, rosa canina, erica, alloro, bosso, etc.. Le nuove alberature previste saranno progettate in modo tale che, insieme agli edifici, definiscano gli spazi aperti, i percorsi, e gli spazi di sosta e di parcheggio.

c) Aree per sosta automezzi

Le aree per la sosta auto saranno ricavate in posizione discreta e schermata, seguendo i segni naturali esistenti (fossi, filari, alberi, sentieri ecc.) ed escludendo l'uso di forme eccessivamente regolari tipiche del



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

disegno urbano, sia per la delimitazione dell'area che per l'organizzazione degli spazi di sosta.

Le aree per la sosta auto dovranno essere in terra battuta o comunque sistemate con materiali permeabili.

d) Recinzioni

I tradizionali elementi divisorii e di confine (filari o alberi isolati, siepi, chiusure di vario tipo, steccate, arginature, fossi), fondamentali nel disegno del paesaggio agrario toscano, i muri di recinzione in pietra non squadrata lungo le strade che risalgono i pendii collinari ed i muri intonacati, di fondamentale importanza paesaggistica, devono essere conservati, se ancora presenti, o per quanto possibile, ripristinati.

Sono vietati tagli o sostituzioni di alberi, fatti salvi i casi di malattie o senescenza e gli interventi di potatura e manutenzione in quanto la vegetazione ha una funzione di decoro, di protezione (dagli smottamenti su terrazzi e ciglioni, dai venti, dall'erosione), di ripopolamento animale.

Devono essere privilegiati i progetti di riordino fondiario che prevedano il ripristino o la creazione di siepi con uso di specie ed ecotipi locali.

Le nuove delimitazioni delle proprietà saranno realizzate, di norma, sfruttando i segni già presenti sul terreno: fossi, muri a retta, filari di alberi, cespugli, dislivelli del terreno.

Le recinzioni non devono costituire, in qualunque materiale e forma realizzate, un cordone continuo intorno all'insediamento; esse saranno diversificate e dovranno permettere sempre una certa visibilità all'interno.

Non sono ammesse recinzioni per gli insediamenti se non in caso di recinzioni già storicizzate o come schermatura di elementi incongrui; deve essere sempre garantita l'attraversabilità delle strade, l'accessibilità agli insediamenti e ai beni architettonici.

La realizzazione di nuove recinzioni dovrà prevedere l'uso di materiali e tipologie che meglio si integrino nel contesto paesaggistico, preferibilmente con siepi ed elementi di essenze locali, o comunque tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili, con divieto dell'uso del filo spinato.

Le recinzioni ubicate nel resede o comunque nelle vicinanze di edifici rurali, dovranno essere realizzate in legno o con pali e rete su cui



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

addossare le siepi. Sono ammesse recinzioni in pietra o muratura intonacata sul lato di accesso.

Le recinzioni, a carattere temporaneo e con materiali leggeri (paletti in legno e reti a maglie larghe) sono ammesse solo per gli allevamenti e per le aree soggette a rimboschimenti.

Le eventuali recinzioni delle aree produttive agricole, non potranno determinare la formazione di fondi chiusi ed in ogni caso non dovranno ostruire strade vicinali, consentire il passo a terra di fauna di piccole dimensioni (distacco minimo da terra di m. 0,20, qualora non si usino siepi) e sia di altezza non superiore a m. 1.80, siano comunque creati varchi e/o scavalchi ogni m. 100.

Possono essere costituiti fondi chiusi, con recinzioni aventi le caratteristiche di cui sopra, nei seguenti casi:

- pertinenza di abitazioni e coltivazioni particolari, quali le tartufaie, su non più del 20% della proprietà, con vincolo, registrato e trascritto a cura e spese del privato, a non costituire fondo chiuso sul rimanente 80% della proprietà;
- allevamenti zootecnici e colture ortoflorovivaistiche.

e) Illuminazione esterna

L'illuminazione delle zone a giardino deve tendere soprattutto a valorizzare gli aspetti del verde evitando luminosità uniforme disponendo una serie differenziata di sorgenti luminose senza appiattire l'ambiente verde.

E' preferibile, in genere, utilizzare diversi tipi di sorgenti luminose a seconda che si debbano illuminare percorsi, spazi all'aperto ecc.

f) Accessori ed arredi

Si intendono per accessori e arredi: muretti, marciapiedi, forni, fontanili, pozzi, barbecue, recinzioni, fioriere, aie, strade di accesso, piste ecc.

I manufatti esistenti che presentino per materiali e caratteristiche i valori tipici dell'ambiente rurale devono essere conservati e mantenuti. In fase di progettazione si dovrà provvedere all'individuazione di eventuali manufatti che per materiali e tipologie costruttive non siano compatibili con l'intorno ambientale e prevedere la loro schermatura attraverso la



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

piantumazione di essenze arboree autoctone o naturalizzate e/o la sostituzione con altri maggiormente congrui;

Ogni nuovo manufatto dovrà, di norma, essere localizzato all'interno dell'area di pertinenza (resede) dell'edificio. La progettazione dovrà tenere conto delle caratteristiche del resede stesso e prevedere l'utilizzazione di materiali e tipologie tradizionali.

In ogni caso i nuovi manufatti dovranno essere qualitativamente inseriti nell'ambito del paesaggio relativo all'edificio o all'area, e presentare disegno e materiali congrui con la preesistenza.

g) Campi da tennis, piscine

La realizzazione dei campi da tennis e delle piscine è soggetta alle seguenti regole:

1. deve essere mantenuto il migliore rapporto con l'andamento del terreno, evitando sbancamenti e muri a retta; eventuali dislivelli (da mantenere comunque in dimensioni molto contenute), e dovranno essere realizzati con prode erbose;
2. sono vietati piazzali di cemento o asfalto; le pavimentazioni saranno limitate allo stretto necessario, e sempre in pietra o mattoni; le restanti parti saranno con manto erboso;
3. i campi da tennis e le piscine saranno schermati con siepi e gruppi di alberi di alto fusto;
4. devono essere rispettati gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
5. per le schermature a verde e per le piantumazioni si devono utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili.
6. il campo da tennis non deve essere localizzato in nessun caso a distanza maggiore di m. 75, dai fabbricati esistenti e di progetto;
7. in nessun punto il piano del campo deve discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno.
8. la piscina non deve essere localizzata in nessun caso a distanza maggiore di m. 50, dai fabbricati esistenti e di progetto;
9. il bordo superiore della piscina, non può avere in nessun punto una quota discostata d'oltre cm. 50 in più o in meno rispetto alle quote originarie del terreno;



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

h) Monumenti e opere d'arte

Sono monumenti e opere d'arte le opere con funzione celebrativa (come croci, tabernacoli ecc.), ponti, muri di sostegno, e in genere manufatti di piccole dimensioni, solitamente ubicati lungo pubbliche vie, quali cippi, lapidi ed edicole votive.

I monumenti e le opere d'arte esistenti devono essere conservati, ove necessario restaurati e ripristinati, mantenendo il contesto in cui sono inseriti: argini, muri di recinzione, vie poderali, ecc.

Dovrà inoltre essere accuratamente perseguito il ripristino di arredi o edifici di servizio quali fonti, abbeveratoi, cavalli dell'acqua, ponti ecc.

Sono ammessi nuovi monumenti e opere d'arte tesi a segnalare e valorizzare siti di importanti avvenimenti storici, siti di fama letteraria o leggendaria, punti di importanza toponomastica legati a usi e tradizioni, siti archeologici;

La progettazione di nuove opere d'arte dovrà tenere conto della morfologia del terreno e delle caratteristiche dell'area. In caso di dismissione o sostituzione delle opere dovrà essere previsto il ripristino dello stato originale dei luoghi. Si utilizzeranno materiali locali al fine di armonizzare le opere al contesto architettonico-paesaggistico locale.



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

CAPO V

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 28 - Norme transitorie

Per gli interventi edilizi in corso, eseguiti in conformità ad atti abilitativi efficaci prima dell'adozione della presente Variante Normativa, ivi comprese le eventuali varianti in corso d'opera e/o finali viene individuato un periodo di un anno dalla definitiva approvazione della presente Variante Normativa entro il quale il richiedente può applicare le disposizioni contenute nell'Allegato D della Variante 2001.

Montelupo Fiorentino, 16 novembre 2006

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO
Arch. Riccardo Manetti



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

ALLEGATI GRAFICI AGLI ARTICOLI 6, 9 E 10
DELL'ALLEGATO D) VARIANTE NORMATIVA

fig.1

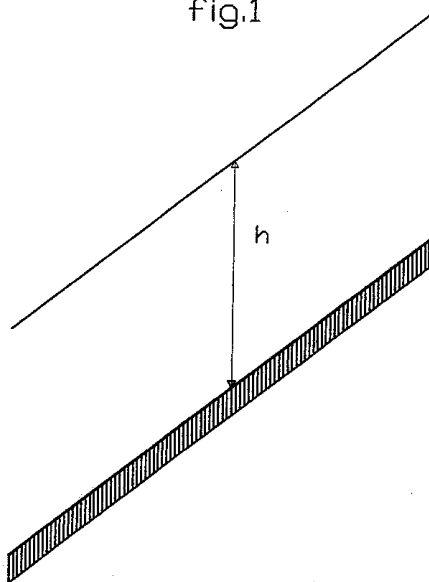
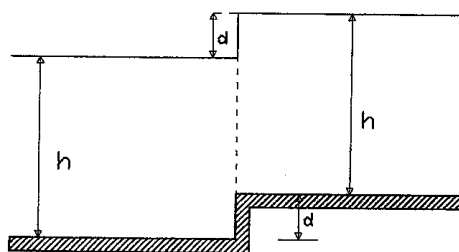


fig.2





REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)

ALLEGATI GRAFICI AGLI ARTICOLI 6, 9 E 10
 DELL'ALLEGATO D) VARIANTE NORMATIVA

fig.3

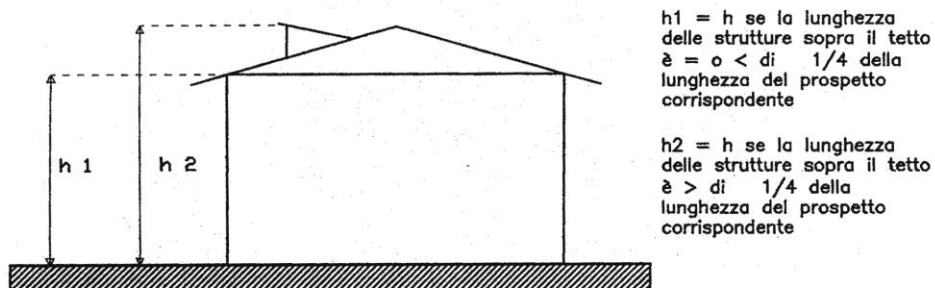
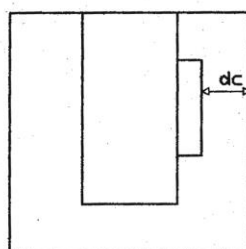
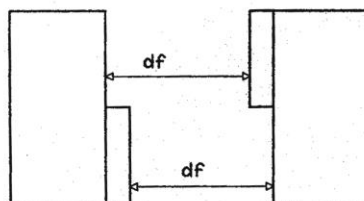


fig.4



tale distanza non viene presa in considerazione

dc = distanza dai confini



df = distanza dai fabbricati



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Allegato D)