

## art. 13 - lo spazio edificato - classificazione

**1. Generalità.** Lo spazio edificato costituito dal patrimonio edilizio esistente viene classificato in maniera trasversale sull'intero territorio comunale ai sensi dell'art.55 della LR 1/2005 in:

- emergenze di valore storico-architettonico;
- emergenze di interesse documentale del moderno;
- tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale;
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale;
- edificato recente/edificato recente elementi incongrui.

In base allo statuto del territorio del Piano Strutturale i tipi di intervento ammessi per classe di edificio sono soggetti a ulteriori limitazioni riferite ai diversi sub-sistemi e ambiti (Parte 4), fatte salve le particolari casistiche disciplinate nelle Parti 2 e 5 delle presenti norme.

**2. Definizioni.** Le emergenze di valore storico architettonico. Si intendono per emergenze di valore storico-architettonico gli edifici che rappresentano emergenze nel territorio comunale tra cui gli immobili riconosciuti come "beni culturali" ai sensi del DLgs 42/2004 (Parte II, Titolo I).

**2.1 Individuazione.** Le emergenze di valore storico-architettonico sono individuate con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000 distinguendo quelli riconosciuti come "beni culturali" ai sensi del DLgs 42/2004 (Parte II, Titolo I).

**2.2 Disciplina degli interventi.** Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché con le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti. Sono esclusi dalle limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché dalla disciplina degli interventi della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti, gli interventi su edifici soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del DLgs 42/2004 (beni culturali).

Qualora all'interno degli immobili individuati come "beni culturali" siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, l'esecuzione di interventi edilizi sulle porzioni medesime non è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza e devono applicarsi le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

Gli ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma sono consentiti esclusivamente per servizi pubblici o privati di uso pubblico, nelle particolari casistiche disciplinate nella Parte 2 delle presenti norme, nel rispetto delle relative condizioni e prescrizioni.

**2.3 Recepimento.** Gli immobili interessati da decreti di notifica di vincolo ai sensi

del DLgs 42/2004 (Parte II, Titolo I) successivi all'efficacia del presente Regolamento, vengono classificati come emergenze di valore storico architettonico, con presa d'atto mediante determinazione dirigenziale.

**3. Definizioni.** Le emergenze di interesse documentale del moderno. Si intendono per emergenze di interesse documentale del moderno gli edifici realizzati a partire dal secondo dopo-guerra individuati sulla base dell'attenzione e del riconoscimento critico loro attribuito dalla letteratura di settore.

**3.1 Individuazione.** Le emergenze di interesse documentale del moderno sono individuate con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000.

**3.2 Disciplina degli interventi.** Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché con le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti. Gli ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma sono consentiti esclusivamente per servizi pubblici o privati di uso pubblico, nelle particolari casistiche disciplinate nella Parte 2 delle presenti norme, nel rispetto delle relative condizioni e prescrizioni.

**4. Definizioni.** Il tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale. Si intende per tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, quello in cui è riconoscibile il principio insediativo delle successive fasi di accrescimento della città compresi gli edifici o insiemi di edifici risalenti al secondo dopo-guerra correttamente integrati nel tessuto di matrice storica.

**4.1 Individuazione.** Il tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale è individuato con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000.

**4.2 Disciplina degli interventi.** Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché con le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti. Gli ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma sono consentiti esclusivamente per servizi pubblici o privati di uso pubblico, nelle particolari casistiche disciplinate nella Parte 2 delle presenti norme, nel rispetto delle relative condizioni e prescrizioni.

**5. Definizioni.** Gli edifici singoli o aggregati di interesse documentale. Si intendono per edifici singoli o aggregati di interesse documentale quegli edifici anche aggregati a formare nuclei o porzioni residue di tessuto che testimoniano i caratteri storici del paesaggio urbano e rurale.

**5.1 Individuazione.** Gli edifici singoli o aggregati di interesse documentale sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000.

**5.2 Disciplina degli interventi.** Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché con le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti. Gli ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma sono consentiti esclusivamente per

servizi pubblici o privati di uso pubblico, nelle particolari casistiche disciplinate nella Parte 2 delle presenti norme, nel rispetto delle relative condizioni e prescrizioni.

**6. Norme comuni.** La redazione del progetto di restauro e risanamento conservativo per gli edifici classificati come emergenze deve essere preceduta e accompagnata, al fine dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico-critiche. Gli studi devono riguardare l'opera originaria e le eventuali aggiunte o modifiche e devono essere costituiti da:

- ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche (catasti storici, antiche stampe, fotografie, rilievi, ecc.);
- rilievo grafico e fotografico che comprenda le finiture interne ed esterne, con indicazione dei materiali usati per pavimentazioni, infissi, ringhiere, soglie, davanzali e per le strutture portanti.

La redazione del progetto di restauro e risanamento conservativo per gli edifici classificati tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale e gli edifici singoli o aggregati di interesse documentale deve essere preceduta e accompagnata, al fine dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico-critiche. Gli studi devono riguardare l'opera originaria e le eventuali aggiunte o modifiche e devono essere costituiti da:

- ricerche iconografiche e di archivio;
- rilievo grafico e fotografico comprensivo di indicazione dei materiali utilizzati per i vari componenti edilizi.

In ogni caso per gli edifici soggetti a **oggetto di intervento di** restauro e risanamento conservativo (esclusi quelli di cui DLgs 42/2004) è prescritto il mantenimento:

- della consistenza dell'unità immobiliare legittimamente esistente, salvo i casi di recupero di quella originaria e documentata in relazione alla possibilità di frazionamento o fusione di unità immobiliari;
- delle superfici degli orizzontamenti strutturali esistenti, con la sola eccezione di puntuali ricostituzioni di porzioni crollate;
- della distribuzione dei locali legittimamente esistente, salvo i casi di recupero di quella originaria e documentata;
- degli elementi tipologici;
- della composizione dei prospetti sulla via pubblica, salvo il recupero di originari e documentati elementi o assetti.

Tali limitazioni devono intendersi estese anche agli interventi di manutenzione straordinaria.

**6.1 Limitazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia.** L'intervento di ristrutturazione edilizia su immobili classificati come:

- emergenze di valore storico-architettonico;
- emergenze di interesse documentale del moderno;
- tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale;
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale;

è soggetto alle seguenti limitazioni:

- non sia prevista la demolizione dell'edificio esistente ad eccezione delle superfetazioni;

- non sia incrementato il volume lordo complessivo;
- non sia modificata la sagoma ad esclusione della eliminazione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture;
- non sia modificata sostanzialmente la composizione dei prospetti sulla via pubblica;
- non sia modificata la distribuzione principale interna (androni, corpi scale, ecc);
- non siano modificati l'imposta e i materiali (salvo quando si operi su elementi privi di interesse) degli orizzontamenti strutturali;
- non sia modificata la quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili;
- siano mantenuti gli apparati decorativi ove presenti.

La redazione del progetto di ristrutturazione edilizia con il limiti di cui presente comma deve essere preceduta e accompagnata da uno studio che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'originale consistenza o le difformità rispetto al progetto originale per gli edifici di interesse documentale del moderno. Nel caso di dimostrate alterazioni, non sono da rispettare le limitazioni di cui sopra per le porzioni di edificio già oggetto di manomissione.

Nel rispetto delle limitazioni di cui sopra sono ammessi i seguenti interventi:

- mutamento di destinazione d'uso come individuato all'art.19 purché compatibile con le limitazioni sopra evidenziate;
- recupero della SUL all'interno della sagoma e del volume lordo di cui al successivo comma 8;
- recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui al successivo comma 9;
- frazionamento.

Tali interventi sono altresì consentiti negli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili notificati ai sensi della Parte II del DLgs 42/04, nei limiti del progetto autorizzato ai sensi degli art. 21 e 22 del Decreto medesimo e nel rispetto delle relative prescrizioni.

**7. Definizioni.** L'**edificato recente**. Si intende per edificato recente quello che non presenta elementi o caratteri di interesse documentale ed è costituito da:

- edifici o insiemi di edifici introdotti nel tessuto storico a partire dal secondo dopo-guerra;
- edifici o insiemi di edifici che hanno comportato intasamento del tessuto storico (edificato recente - elementi incongrui);
- tessuto di più recente formazione che forma l'insediamento urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzato dal mix funzionale dove sono anche presenti insediamenti a carattere specializzato prevalentemente dedicati alle attività produttive, commerciali e direzionali;
- edifici o insiemi di edifici sparsi nel territorio rurale che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale.

**7.1 Individuazione.** L'**edificato recente** è individuato per singolo edificio con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del

Regolamento Urbanistico in scala 1:2000 esclusivamente nei seguenti ambiti insediativi (zona A):

- nucleo storico;
- tessuti compatti di formazione otto-novecentesca;
- centri storici minori/borghi storici.

Non viene individuato per singolo edificio quando:

- è incluso nell'ambito dell'insediamento recente;
- è incluso nei sub-sistemi dei fiume Arno, Greve e del torrente Ema, della pianura coltivata, della collina coltivata, del bosco;
- è incluso nei resedi di pertinenza di edifici singolarmente individuati quali emergenze di valore storico architettonico, di interesse documentale del moderno e di edifici singoli o aggregati di interesse documentale, ricompresi nei seguenti sub-sistemi e ambiti:

sub-sistema dei fiume Arno, Greve e del torrente Ema;

sub-sistema della pianura coltivata;

sub-sistema della collina coltivata;

sub-sistema del bosco;

ambito dell'insediamento recente (zona B);

ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D).

**7.2 Disciplina degli interventi.** Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione, fermo restando che gli ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma, gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e gli interventi di nuova costruzione previa demolizione sono ammessi esclusivamente nelle particolari casistiche disciplinate nelle Parti 2, 4 e 5 delle presenti norme, nel rispetto delle relative condizioni e prescrizioni.

**8. Ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente.** Coerentemente con le finalità espresse nel Piano Strutturale di ottimizzazione dell'uso del patrimonio edilizio esistente è ammesso il recupero della SUL all'interno della sagoma e del volume lordo dell'unità immobiliare purché:

- non venga incrementato il numero delle unità immobiliari presenti alla data di adozione del presente Regolamento (25.03.2014, DCC 2014/C/00013);
- non venga modificata la destinazione d'uso nei 5 anni successivi alla fine dei lavori dell'intervento;
- non venga incrementato il numero delle unità immobiliari nei 5 anni successivi alla fine dei lavori dell'intervento;
- non alteri parti o assetti riconosciuti di pregio garantendo la conservazione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali che ne sostanziano il valore;
- sia garantita la dotazione di parcheggi stanziali di cui all'art.22;
- l'incremento sia contenuto entro il limite del 50% della SUL esistente;
- garantisca un opportuno miglioramento in termini di prestazione energetica dell'edificio da valutare in termini di riduzione di almeno il 10% dell'indice di prestazione EPI (kWh/mq anno).

Nel caso che il recupero di SUL all'interno della sagoma e del volume lordo dell'unità immobiliare sia contenuto entro 30 mq non è richiesto:

- il rispetto del limite di incremento entro il 50% della SUL esistente;

- il miglioramento della prestazione energetica;
- il rispetto della dotazione di parcheggi stanziali di cui all'art.22.

**8.1 Limitazioni.** L'incremento come ottimizzazione non è ammesso in caso di:

- Interventi di demolizione con ricostruzione;
- usi esclusi come definiti nella Parte 4 delle presenti norme.

**9. Recupero dei sottotetti ai sensi della LR 5/2010.** Negli edifici residenziali esistenti è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nei limiti e con le prescrizioni di cui alla LR 5/2010, nonché nel rispetto:

- della disciplina degli interventi, con particolare riguardo alla tutela delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali degli edifici in relazione alla loro classificazione;
- delle norme del Regolamento Edilizio inerenti l'aspetto esteriore degli edifici, con la sola eccezione delle limitazioni di numero e dimensioni di abbaini e lucernari ai fini del raggiungimento del rapporto aeroilluminante minimo prescritto dalla LR 5/2010, pari a 1/16, per i soli locali di abitazione primaria;
- di ogni altra normativa incidente sull'attività edilizia;
- delle ulteriori prescrizioni di carattere igienico-sanitario definite ai sensi dell'art.3, comma 6, della LR 5/2010, allo scopo di garantire livelli prestazionali analoghi a quelli derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie nazionali, come da tabella che segue.

<b>Fattispecie di riferimento ex LR 5/2010</b>	<b>Requisito da garantire</b>	<b>Ulteriore prescrizione ex art.6, comma 3 LR 5/2010</b>
Altezza media dei locali di abitazione inferiore a 2,70 m (ma almeno pari a 2,30 m)	Cubatura minima prescritta dalle norme nazionali per i vani di abitazione, pari al prodotto tra superficie minima ed altezza minima prescritti dal DM 05.07.1975	Incremento proporzionale della superficie dei vani in modo che il prodotto tra superficie ed altezza media sia almeno pari alla cubatura minima pari a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 24,30 mc per camera singola</li> <li>- 37,80 mc per camera doppia e soggiorno</li> </ul>
Rapporto aeroilluminante dei nuovi locali inferiore ad 1/8 (ma almeno pari ad 1/16) e conseguito esclusivamente tramite aperture a parete	Incremento del ricambio d'aria	Installazione impianti di immissione ed estrazione aria trattata con ricambio pari a 2 vol/h con sistema di recuperatore di calore

Ferma la necessità di adeguamento alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici, ove non già conseguita, devono inoltre essere garantiti i rapporti aeroilluminanti anche per superficie degli spazi di altezza inferiore ai minimi individuati dalla LR 5/2010, nel caso in cui tali spazi siano mantenuti in collegamento con i locali recuperati allo scopo di poter utilizzare fonti di luce diretta.