



COMUNE DI LASTRA A SIGNA

Regolamento urbanistico

NORME

APPENDICE 2

UNITA' DI SPAZIO DI INTERESSE STORICO

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

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

Il Responsabile del Servizio Pianificazione
Arch. Marina Gargiulo

Il Sindaco
Angela Bagni

Il Responsabile del Servizio Edilizia privata
Geom. Franco Filippini

Gennaio 2015

SOMMARIO

PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA' EDILIZIE	pag. 1
SCHEDA 1 Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria a fronte monocellulare (tipo A – variante A1)	pag. 4
SCHEDA 2 Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte bicellulare (tipo B – variante B1)	pag. 8
SCHEDA 3 Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte pluricellulare (tipo D)	pag. 12
SCHEDA 4 Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca oggetto di fusioni e/o ristrutturazioni (tipo f/r)	pag. 16
SCHEDA 5 Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca trasformata (tipo T)	pag. 20
SCHEDA 6 Unità edilizia prenovecentesca a capannone (tipo K)	pag. 24
SCHEDA 7 Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria a fronte monocellulare (tipo An – variante A1n)	pag. 28
SCHEDA 8 Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte bicellulare (tipo Bn – variante B1n)	pag. 31
SCHEDA 9 Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte tricellulare (tipo Cn)	pag. 34

SCHEDA 10	pag. 37
Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria o di ristrutturazione in linea (tipo Dn)	
SCHEDA 11	pag. 40
Unità edilizia di base residenziale novecentesca di interesse storico-testimoniale (tipo N)	
SCHEDA 12	pag. 43
Unità edilizia novecentesca a capannone (tipo Kn)	
SCHEDA 13	pag. 46
Unità edilizia novecentesca coerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento (tipo Nc)	
SCHEDA 14	pag. 49
Unità edilizia novecentesca incoerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento (tipo Ni)	
SCHEDA 15	pag. 52
Elemento edilizio non codificato (tipo C)	
SCHEDA 16	pag. 55
Cinte murarie (tipo cm)	
SCHEDA 17	pag. 58
Unità edilizia speciale prenovescentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria (tipo U)	
SCHEDA 18	pag. 62
Unità edilizia speciale prenovescentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare (tipo M)	
SCHEDA 19	pag. 66
Unità edilizia speciale prenovescentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa (tipo MC)	

SCHEDA 20	pag. 70
Unità edilizia speciale prenovecentesca a impianto singolare o non ripetuto (tipo S)	
SCHEDA 21	pag. 74
Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria (tipo Un)	
SCHEDA 22	pag. 78
Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare (tipo Mn)	
SCHEDA 23	pag. 82
Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa (tipo MCn)	
SCHEDA 24	pag. 86
Unità edilizia speciale novecentesca a impianto singolare o non ripetuto (tipo Sn)	
SCHEDA 25	pag. 90
Unità edilizia prenovecentesca o novecentesca residenziale isolata - villa (tipo V –tipo Vn)	
SCHEDA 26	pag. 94
Unità edilizia prenovecentesca o novecentesca residenziale isolata rurale (tipo R –tipo Rn)	
SCHEDA 27	pag. 97
Unità edilizia residenziale isolata o in piccole aggregazioni (tipo E –tipo En)	
SCHEDA 28	pag. 101
Annessi agricoli (tipo aa –tipo aan)	
SCHEDA 29	pag. 104
Ruderi prenovecenteschi o novecenteschi (tipo x – tipo xn)	
SCHEDA 30	pag. 107

Manufatti singoli prenovecenteschi o novecenteschi (tipo ms – tipo msn)

PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA'
DI SPAZIO SCOPERTO CONCLUSO pag. 109

SCHEDA 31 pag. 110
Unità di spazio scoperto concluso:
parchi e giardini

SCHEDA 32 pag. 111
Unità di spazio scoperto concluso:
chiostri, corti e cortili con impianto progettato pertinenti a unità edilizie

SCHEDA 33 pag. 112
Unità di spazio scoperto concluso:
corti e cortili e altri spazi non caratterizzati pertinenti a unità edilizie

SCHEDA 34 pag. 113
Unità di spazio scoperto concluso:
spazi non caratterizzati autonomi

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie di cui alle schede da 1 a 12 e da 17 a 28 devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:

- a) alle coperture, essendo prescritta la conservazione o il ripristino, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo, della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi); in particolare non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese e la realizzazione, anche parziale, di coperture a terrazzo;
- b) agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- c) agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento;
- d) alle porte, alle finestre e alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni o altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia;
- e) agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti.

2. Il rispetto delle prescrizioni di cui al punto precedente può essere richiesto anche nei casi di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie di cui alle schede 12 e 13, nonché, in quanto pertinenti, nei manufatti edilizi di cui alle schede 15, 16, 29 e 30.

3. E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico-testimoniale, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra o in cotto, formelle, targhe, e simili.

4. E' altresì prescritta in ogni caso:

- a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, e altro, utilizzando gli stessi materiali;
- b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.

5. In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili può essere richiesta:

- a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;
- b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti, estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

6. La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
- b) soprattutto nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c) alla valutazione globale di un ambito sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, nel caso delle unità edilizie componenti zone storiche urbane intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affaccianti su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

7. E' consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino e alla installazione di:

- a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli;
- b) impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente nelle corti, nei cortili e negli altri spazi scoperti interni non caratterizzati, ivi comprese le chiostrine e i cavedi eventualmente esistenti, e in ogni caso in termini concordati con il competente ufficio tecnico comunale;
- c) antenne televisive, esclusivamente sulle coperture, e di norma per realizzare sistemi centralizzati;
- d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili;
- e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in coperture a terrazzo;
- f) scale interne di raccordo tra due piani dell'unità edilizia, interessando esclusivamente solai piani e comunque nel rispetto delle relative orditure; tali scale devono differenziarsi dagli ambienti in cui si inseriscono per forma e materiali, comunque leggeri, assimilandosi a elementi d'architettura d'interni, o arredi fissi;
- g) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

8. La realizzazione, in ogni unità edilizia eccettuate quelle di cui è ammissibile o prescritta la demolizione e ricostruzione, di sistemi e impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.

9. La realizzazione di nuove aperture, ove e per quanto ammissibile, salvo che per le unità edilizie di cui è ammissibile o prescritta la demolizione e ricostruzione, deve essere limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali.

10. La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e alla commercializzazione di beni, sempre ove e per quanto ammissibile, deve uniformarsi all'insieme dei seguenti criteri:

- a) devono essere in ogni caso salvaguardati gli impianti compositivi relativi al fronte interessato;
- b) le dimensioni delle bucatore devono essere rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;
- c) soprattutto nel caso delle unità edilizie componenti zone storiche urbane devono essere mantenute e/o riproposte le gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti affacciantisi sull'interessato elemento unitariamente identificabile di viabilità, ovvero sull'interessata unità di spazio scoperto concluso.

11. La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie, sempre ove e per quanto ammissibile, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, dettate da norme diverse da quelle del presente regolamento urbanistico, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.

12. In tutte le unità edilizie sono ammissibili, ferme restando le prescrizioni relative alle utilizzazioni stabilite compatibili, gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, purché non come unità funzionali autonome, e purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, e in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, e cioè le finestre a piano di falda di cui al punto 13;
- b) sia assicurata, in presenza di coperture, o di strutture portanti delle stesse, alterate o collabenti, il loro ripristino con gli stessi materiali, ove i medesimi corrispondano a quelli originari, oppure con materiali tradizionali;
- c) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media dei locali direttamente adibibili a tali utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,70; e l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a metri 2,40; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a metri 1,80.

13. Le finestre a piano di falda devono avere dimensioni non superiori a 2 metri quadrati ognuno, e non devono riguardare più di 1/16 della superficie della falda interessata.

14. In tutte le unità edilizie è ammissibile, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a metri 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili), la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:

- a) la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne;
- b) la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
- c) l'intervento differenzi la nuova struttura, dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola a un elemento d'architettura d'interni, o arredo fisso;
- d) l'altezza del soppalco dal pavimento nel caso di funzioni accessorie sia di almeno metri 2,40;
- e) l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sopra il soppalco, calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a metri 1,80, sia pari almeno a metri 2,40;
- f) l'angolo di cottura dei cibi, o altro apparato produttore di punti di fuoco, sia collocato al di sotto del soppalco solamente a condizione che il soppalco stesso non sia ligneo, o sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, e a condizione che presenti una doppia illuminazione-aerazione e un'altezza pari o maggiore a metri 2,40
- g) i locali da destinare a funzioni abitative dovranno comunque rispettare le prescrizioni e i requisiti igienico-sanitari stabiliti dalla vigente normativa per i locali di abitazione.

15. In tutte le unità edilizie sono ammissibili la manutenzione e il restauro dei piani interrati e seminterrati esistenti, nonché il ripristino dei piani interrati e seminterrati dei quali sia documentatamente dimostrabile la preesistenza, nell'osservanza delle pertinenti disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili delle unità edilizie cui ineriscono. Le trasformazioni relative ai piani interrati e seminterrati possono essere volte a renderli utilizzabili per servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani superiori.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 1	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA A FRONTE MONOCELLULARE (TIPO A – VARIANTE A1)	A A1 4
---	-------------	---	--------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovocentesca originaria a fronte monocellulare (tipo A) si intende l'elemento generalmente di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo prenovocentesco di seguito schematicamente codificato.

Elemento di schiera caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a un modulo o cellula, talvolta due, nella variante A1, per la presenza di uno stretto modulo dedicato al collegamento verticale, contenente la scala;
- b) profondità di edificazione da una a tre cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) rara presenza di elemento laterale passante, aperto, di comunicazione tra la via pubblica sul fronte e il cortile pertinenziale sul retro;
- e) scala tendenzialmente a rampa unica, ortogonale al fronte di edificazione, frequentemente in cellula specializzata, di dimensioni laterali ridotte, nella variante A1;
- f) composizione del prospetto articolata in un allineamento verticale di finestre (raramente due), cui corrispondono i vani, con porta frequentemente laterale;
- g) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice, con due affacci liberi, di cui il fronte su via pubblica e il retro su cortile pertinenziale.

Sono frequenti i fenomeni di aggregazione o fusione di due unità tra di loro o con altri elementi di schiera a fronte bicellulare o, più raramente, tricellulare con il mantenimento di un solo collegamento verticale, nonché con composizione del prospetto articolata in più allineamenti verticali di finestre (da due a quattro).

Meno frequente la permanenza dei due o più elementi di collegamento verticale.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 1	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA A FRONTE MONOCELLULARE (TIPO A – VARIANTE A1)	A A1 5
---	-------------	---	------------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.
3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta. Gli impianti igienico-sanitari devono essere preferibilmente localizzati:
 - a) nei casi di edifici monocellulari anche in profondità, in rapporto alla dimensione e alla forma della cellula, preferibilmente in angolo fra due muri ciechi, ovvero in aderenza a un muro cieco laterale o di fondo;
 - b) nei casi di edifici bicellulari o tricellulari in profondità, nella seconda cellula, in angolo fra due muri ciechi, o in aderenza a un muro cieco laterale o di fondo.
7. Restauro o ripristino degli ambienti interni.
8. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovescentesca; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovescentesca, è ammissibile con

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 1	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA A FRONTE MONOCELLULARE (TIPO A – VARIANTE A1)	A A1 6
---	-------------	---	------------------

esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

9. Mantenimento, in particolare, ove esistente, della scala in cellula specializzata, nella posizione in essere, se rispondente a quella descritta come caratteristica della categoria di appartenenza dell'unità edilizia.

10. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

11. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto ai precedenti punti 8 e 9.

12. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

13. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 1	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA A FRONTE MONOCELLULARE (TIPO A – VARIANTE A1)	A A1 7
---	-------------	---	--------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni ordinarie.**

2. Esclusivamente al piano terra:

- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **studi professionali.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 2	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE BICELLULARE (TIPO B – VARIANTE B1)	B B1 8
---	-------------	--	--------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovicesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, a fronte bicellulare (tipo B) si intende l'elemento generalmente di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo prenovicesco di seguito schematicamente codificato.

Elemento di schiera caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule, talvolta tre, nella variante B1, per la presenza di uno stretto modulo dedicato al collegamento verticale contenente la scala;
- b) profondità di edificazione da due a quattro cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) rara presenza di elemento laterale passante di comunicazione tra la via pubblica, sul fronte e il cortile pertinenziale, sul retro;
- e) scala tendenzialmente a rampa unica, ortogonale al fronte di edificazione, frequentemente in cellula specializzata di ampiezza ridotta, nella variante B1;
- f) composizione del prospetto articolata in due (tre nella variante B1), più raramente quattro, allineamenti verticali di finestre e porte;
- g) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice, con due affacci liberi, di cui il fronte su via pubblica e il retro su cortile pertinenziale.

Talvolta deriva da aggregazione di due organismi elementari (unità edilizie di tipo A), con soppressione di uno degli elementi passanti, ove fossero presenti, e di una delle scale.

Sono frequenti i fenomeni di aggregazione con altri elementi di schiera, a fronte monocellulare, bicellulare o tricellulare, generalmente realizzata con il mantenimento di un solo elemento passante aperto, di comunicazione, e di un solo collegamento verticale, nonché con composizione del prospetto articolata in più allineamenti verticali di finestre (da tre a cinque).

Meno frequente la permanenza di due o più elementi di collegamento verticale.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 2 UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE BICELLULARE (TIPO B – VARIANTE B1)	B B1 9
---	---	--------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.
3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili o prescritti quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, nei termini di quanto disposto al punto 5, dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di formare unità immobiliari servite autonomamente dalla scala.
7. Inserimento, o riordino, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, dei servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari.
8. Restauro o ripristino degli ambienti interni.
9. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovescentesca; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovescentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
10. Mantenimento, in particolare, ove esistente, della scala in cellula specializzata, nella posizione in essere, se rispondente a quella descritta come caratteristica della categoria di appartenenza dell'unità edilizia.

<p>Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico</p>	<p>Scheda 2</p>	<p>UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE BICELLULARE (TIPO B – VARIANTE B1)</p>	<p>B B1 10</p>
---	---------------------	---	---

11. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

12. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto ai precedenti punti 9 e 10.

13. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

14. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 2	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE BICELLULARE (TIPO B – VARIANTE B1)	B B1 11
---	-------------	--	---------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni ordinarie.**

2. Esclusivamente al piano terra:

- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato;**
- **pubblici esercizi**, limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
- **strutture associative.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 3	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE PLURICELLULARE (TIPO D)	D 12
---	-------------	--	---------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovocentesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, a fronte pluricellulare (tipo D) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo prenovocentesco di seguito schematicamente codificato:

Tipo a fronte pluricellulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre o più moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione da due a quattro cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) uno o più blocchi di scale talvolta in cellula specializzata;
- e) composizione del prospetto articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre e porte, con porta frequentemente in posizione centrale;
- f) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice, con uno o più affacci liberi, su pubblica via, e all'interno, su cortile pertinenziale.

Frequente la coincidenza dell'unità edilizia con l'isolato.

Frequente la derivazione da aggregazione e ristrutturazione di organismi elementari (A e B) o da ristrutturazione di edifici all'origine rurali, isolati e/o fortificati.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 3	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE PLURICELLULARE (TIPO D)	D 13
---	-------------	--	---------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.
3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché del prospetto di fondo, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti interni, o laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili o prescritti quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
6. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, di accorpate più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, e altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliare in due o più unità immobiliari, ma esclusivamente ove ognuna di queste ultime possa essere servita autonomamente dai collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.
7. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, di specializzare cellule non frontali di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non siano per ciò specializzate.
8. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, di suddividere la superficie delle cellule, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi, ovvero, compatibilmente con quanto disposto al punto 4, di stanze, a condizione che non vengano interrotti archi, volte, affreschi, decorazioni, e simili, eventualmente presenti.
9. Inserimento, o riordino, nel rispetto di quanto disposto ai punti 5, 7 e 8, dei servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari.
10. Restauro o ripristino degli ambienti interni.
11. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono ammissibili o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovicesca; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovicesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 3	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE PLURICELLULARE (TIPO D)	D 14
---	-------------	--	---------

12. Mantenimento, in particolare, della scala, o delle scale, originali, nella posizione in essere, e ove sussista tale fattispecie in cellula specializzata.

13. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

14. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto ai precedenti punti 11 e 12.

15. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

16. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

17. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ovvero al fronte sul retro, ove esistente, ovvero a quelli laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 3	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE PLURICELLULARE (TIPO D)	D 15
---	-------------	--	-------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni ordinarie;**
- **abitazioni specialistiche;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi, limitate a:**
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
- **strutture culturali, limitate a:**
 - **centri di ricerca;**
 - **musei;**
 - **sedi espositive;**
 - **biblioteche;**
 - **archivi;**
- **strutture associative;**
- **strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:**
 - **residenze sanitarie assistenziali.**

2. Esclusivamente al piano terra:

- **manifatture, limitate a:**
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio, limitato a:**
 - **esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi, limitati a:**
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **strutture ricreative, limitate a:**
 - **sale da ritrovo e da gioco.**

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:

- **attività ricettive, limitate a:**
 - **affittacamere;**
- **erogazioni dirette di servizi, limitate a:**
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **centri di calcolo.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 4	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA OGGETTO DI FUSIONI E/O RISTRUTTURAZIONI	f/r 16
---	-------------	---	---------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovocentesca oggetto di fusioni e/o ristrutturazioni si intende l'unità edilizia risultante dall'aggregazione di due o più elementi, o parti di elementi, originariamente autonomi, ovvero l'unità edilizia risultante da rilevanti interventi di ristrutturazione dell'unità originaria. Entrambi i processi di trasformazione hanno dato luogo a modifiche rilevanti delle caratteristiche proprie del tipo, o dei tipi, prenovocenteschi ai quali sarebbero stati riconducibili gli elementi originari; tali processi, infatti, hanno agito mediante integrazioni sia funzionali che stilistiche, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, alcuni degli elementi caratterizzanti il tipo, o i tipi, prenovocenteschi ai quali i predetti edifici sarebbero stati riconducibili. Frequente l'aggregazione di due o più elementi di schiera prenovocenteschi, originari a fronte monocellulare, bicellulare o pluricellulare, originariamente autonomi.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 4	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA OGGETTO DI FUSIONI E/O RISTRUTTURAZIONI	f/r 17
---	-------------	---	---------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Le trasformazioni volte, in alternativa:

- a consolidare l'assetto risultante dagli intervenuti processi di fusione e/o ristrutturazione, ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti;
- a ricostituire l'assetto precedente ai suddetti processi, in tal ultimo caso facendo riferimento al tipo, o ai tipi, prenovecenteschi originari, qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata ai predetti tipi.

2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili e ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione e/o ristrutturazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, ovvero a ricostituire gli assetti precedenti ai processi di fusione e/o ristrutturazione, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle a una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili o prescritte le modifiche e i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione e/o ristrutturazione, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ricostituzione degli impianti distributivi organizzativi precedenti ai processi di fusione e/o ristrutturazione, facendosi riferimento ai tipi delle unità edilizie di base residenziali prenovecentesche originarie individuati e schematicamente codificati, qualora essi siano attendibilmente riconoscibili.

5. Restauro o ripristino degli ambienti interni, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

6. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni che non comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ripristino dei collegamenti precedenti ai processi di fusione e/o ristrutturazione, facendosi riferimento ai tipi delle unità edilizie di base residenziali prenovecentesche originarie individuati e schematicamente codificati, qualora essi siano attendibilmente riconoscibili.

7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 4	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA OGGETTO DI FUSIONI E/O RISTRUTTURAZIONI	f/r 18
---	-------------	---	---------------

che ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure tenda alla ricostituzione degli assetti precedenti ai processi di fusione e/o ristrutturazione.

9. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero agli impianti che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 4	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA OGGETTO DI FUSIONI E/O RISTRUTTURAZIONI	f/r 19
---	-------------	---	---------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata a uno dei tipi prenovocenteschi individuati non ponga limitazioni:

- **abitazioni ordinarie;**
- **abitazioni specialistiche;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi, limitate a:**
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
- **strutture culturali, limitate a:**
 - **centri di ricerca;**
 - **musei;**
 - **sedi espositive;**
 - **biblioteche;**
 - **archivi;**
- **strutture associative;**
- **strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:**
 - **residenze sanitarie assistenziali.**

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali (e sempre salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata a uno dei tipi prenovocenteschi individuati non ponga limitazioni):

- **manifatture, limitate a:**
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio, limitato a:**
 - **esercizi di vicinato;**
- **pubblici esercizi, limitati a:**
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **strutture ricreative, limitate a:**
 - **sale da ritrovo e da gioco.**

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato (e sempre salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata a uno dei tipi prenovocenteschi individuati non ponga limitazioni alle utilizzazioni proprie del tipo):

- **attività ricettive, limitate a:**
 - **affittacamere;**
- **erogazioni dirette di servizi, limitate a:**
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **centri di calcolo;**
- **strutture per l'istruzione.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 5	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA TRASFORMATA	T 20
---	-------------	--	-------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca trasformata si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non corrisponde ad uno dei tipi prenovocenteschi individuati e schematicamente codificati, mentre è certa l'origine, testimoniata dal permanere di elementi preottocenteschi. In essa si riscontra infatti, assieme al sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto, il permanere di elementi caratterizzanti, planimetrici, e/o di prospetto, e/o materici, propri dei tipi preottocenteschi, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo, che renderebbero scarsamente attendibile la riconduzione ad un tipo specifico.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 5	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA TRASFORMATA	T 21
---	-------------	--	-------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Le trasformazioni volte a consolidare l'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute, ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.
2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili e ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.
3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle a una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili o prescritte le modifiche e i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle trasformazioni intervenute, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle trasformazioni intervenute.
5. Restauro o ripristino degli ambienti interni.
6. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni che non comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ripristino dei collegamenti precedenti alle trasformazioni intervenute.
7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente alle trasformazioni intervenute.
9. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.
10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che si intende costituire, o ricostituire, ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 5	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA TRASFORMATA	T 22
---	-------------	--	---------

11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 5	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA TRASFORMATA	T 23
---	-------------	--	-------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni ordinarie;**
- **abitazioni specialistiche;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi, limitate a:**
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
- **strutture culturali, limitate a:**
 - **centri di ricerca;**
 - **musei;**
 - **sedi espositive;**
 - **biblioteche;**
 - **archivi;**
- **strutture associative;**
- **strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:**
 - **residenze sanitarie assistenziali.**

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali:

- **manifatture, limitate a:**
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio, limitato a:**
 - **pubblici esercizi, limitati a:**
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **strutture ricreative, limitate a:**
 - **sale da ritrovo e da gioco.**

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:

- **attività ricettive, limitate a:**
 - **affittacamere;**
- **erogazioni dirette di servizi, limitate a:**
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **centri di calcolo.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 6	UNITÀ EDILIZIA PRENOVECENTESCA A CAPANNONE	K 24
---	-------------	---	---------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia prenovocentesca a capannone si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione distributivamente pari in genere a una cellula, dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;
- c) altezza di edificazione generalmente pari a uno o due piani;
- d) affaccio spesso libero sui quattro fronti;
- e) composizione del prospetto frontale caratterizzata da una grande apertura d'accesso (porta), presente a volte come centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
- f) composizione dei prospetti laterali caratterizzata da più allineamenti verticali di finestre;
- g) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato.
2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.
3. Restauro o ripristino dei prospetti, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti.
5. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti; volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico.
6. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, dei solai, anche con modificazione della quota, purché sia garantita la coerenza tra il nuovo impianto distributivo organizzativo interno e l'assetto architettonico esterno, essendo in particolare escluso che la nuova posizione dei solai sia tale da resecare le aperture di finestre e di porte esterne.
7. Possibilità di inserimento di nuovi solai, al fine di aumentare il numero dei piani, purché sia possibile nel rispetto di ogni altra prescrizione, e comunque sia garantita la coerenza tra il nuovo impianto distributivo organizzativo interno e l'assetto architettonico esterno, essendo in particolare escluso che la posizione dei nuovi solai sia tale da resecare le aperture di finestre e di porte esterne.
8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora modificazione, di eventualmente esistenti tramezzature di divisione delle superfici interne.
9. Possibilità di suddividere la superficie dei piani, ove già non lo sia, configurando un'unità edilizia pluricellulare in profondità, o anche frontalmente purché in coerenza con la partitura del prospetto, mediante tramezzature, per la realizzazione di servizi o, compatibilmente con quanto disposto ai punti 3 e 4, di stanze.
10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora modificazione, di scale esistenti, nonché possibilità di inserimento di nuove scale nei casi di unità edilizie di due o più piani.
11. Inserimento o modificazione degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.
12. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.
13. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche di impianto dell'unità

<p>Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico</p>	<p>Scheda 6</p> <p>UNITÀ EDILIZIA PRENOVECENTESCA A CAPANNONE</p>	<p>K</p> <p>26</p>
---	---	--------------------

edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

14. Conservazione o ripristino degli spazi liberi esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostruzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. Al piano terra nonché ai piani superiori ove esistenti, a condizione che l'intera unità edilizia sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva:

- **attività di supporto al commercio**, limitate a:
 - magazzini;
 - esposizioni merceologiche;
- **strutture culturali**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - teatri;
 - cinematografi;
 - locali di spettacolo;
 - impianti coperti per la pratica sportiva;
- **strutture religiose**.

2. Al piano terra, ed eventualmente anche ai piani superiori ove esistenti:

- **manifatture**, limitate a:
 - artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
 - artigianato di servizio;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - esercizi di vicinato;
 - pubblici esercizi, limitati a:
 - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;
 - osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - uffici privati;
 - studi professionali;
 - strutture associative;
 - strutture ricreative, limitate a:
 - sale da ritrovo e da gioco;
 - locali da ballo;
 - strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
 - istituti di analisi sanitaria;
 - ambulatori e centri di primo soccorso;
 - cliniche a ambulatori veterinari.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 7	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA A FRONTE MONOCELLULARE (TIPO An – VARIANTE A1n)	An A1n 28
---	-------------	---	---------------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria a fronte monocellulare (tipo An) si intende l'elemento di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.

Elemento di schiera, a fronte monocellulare, caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a un modulo o cellula, talvolta due, nella variante A1n, per la presenza di uno stretto modulo dedicato al collegamento verticale, contenente la scala;
- b) profondità di edificazione da una a due cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) composizione del prospetto articolata in un allineamento verticale di finestre, più raramente due;
- e) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 7	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA A FRONTE MONOCELLULARE (TIPO A _n – VARIANTE A1 _n)	A _n A1 _n
			29

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. Restauro degli elementi architettonici.
3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo; con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;
5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
6. Mantenimento, in particolare, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina e impianti igienico-sanitari.
7. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
8. Ripristino di parti eventualmente crollate o demolite.
9. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 7.
10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.
11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 7	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA A FRONTE MONOCELLULARE (TIPO An – VARIANTE A1n)	An A1n
			30

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni ordinarie.**

2. Esclusivamente al piano terra:

- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **studi professionali.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 8	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE BICELLULARE (TIPO Bn – VARIANTE B1n)	Bn B1n 31
---	-------------	--	-----------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, a fronte bicellulare (tipo Bn) si intende l'elemento di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.

Elemento di schiera, a fronte bicellulare, caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule, talvolta tre, nella variante B1, per la presenza di uno stretto modulo dedicato al collegamento verticale, contenente la scala;
- b) profondità di edificazione da una a due cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) composizione del prospetto articolata in due/tre allineamenti verticali di finestre (più raramente quattro/cinque), dei quali uno comprendente la porta;
- e) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 8	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE BICELLULARE (TIPO B _n – VARIANTE B _{1n})	B _n B _{1n} 32
---	-------------	---	---

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. Restauro degli elementi architettonici.
3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo; con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;
5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, nei termini di quanto disposto al punto 5, dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di formare unità immobiliari servite autonomamente dalla scala.
7. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
8. Ripristino di parti eventualmente crollate o demolite.
9. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 7.
10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.
11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 8	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE BICELLULARE (TIPO B _n – VARIANTE B1 _n)	B _n B1 _n 33
---	-------------	---	---

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni ordinarie.**

2. Esclusivamente al piano terra:

- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato;**
- **pubblici esercizi**, limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
- **strutture associative.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 9	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE TRICELLULARE (TIPO Cn)	Cn 34
---	-------------	--	----------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, a fronte tricellulare (tipo Cn) si intende l'elemento di schiera che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.

Elemento di schiera caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione da una a due cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) scala in cellula passante centrale;
- e) composizione del prospetto articolata in tre allineamenti verticali di finestre, dei quali quello centrale, comprendente la porta, frequentemente evidenziato;
- f) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice; presente anche con fronti liberi sui quattro lati.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 9	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE TRICELLULARE (TIPO Cn)	Cn 35
---	-------------	--	--------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. Restauro degli elementi architettonici.
3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali ove esistenti, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo; con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;
5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ricostruzione, se alterato, nei termini di quanto disposto al punto 5, della centralità dell'elemento distributivo orizzontale in tutti i piani in cui si presenta.
7. Possibilità di specializzare una delle cellule laterali non frontali per gli elementi di servizio, ove già non sia per ciò specializzata.
8. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o, compatibilmente con quanto disposto ai punti 3 e 4, di stanze.
9. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
10. Ripristino di parti eventualmente crollate o demolite.
11. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 9.
12. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.
13. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 9	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE TRICELLULARE (TIPO Cn)	Cn 36
---	-------------	--	----------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni ordinarie.**

2. Esclusivamente al piano terra:

- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi**, limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
- **strutture associative;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **sale da ritrovo e da gioco.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 10	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE IN LINEA (TIPO DN)	Dn 37
---	--------------	---	--------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria, o risultante da processi di ristrutturazione, in linea (tipo Dn) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato:

Tipo a blocco caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a più di tre moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione da una a tre cellule;
- c) altezza di edificazione da due a quattro piani;
- d) elemento centrale, generalmente passante, di distribuzione, comprendente la scala;
- e) composizione del prospetto articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre, di cui quello centrale generalmente comprendente la porta;
- f) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice; frequentemente fronti liberi sui quattro lati.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 10	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE IN LINEA (TIPO DN)	Dn 38
---	--------------	---	--------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. Restauro degli elementi architettonici.
3. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo; con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;
5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
6. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto al punto 5, di accorpate più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, e altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliare in due o più unità immobiliari, ma esclusivamente ove ognuna di queste ultime possa essere servita autonomamente dai collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.
7. Possibilità di specializzare cellule non frontali di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non per ciò specializzate.
8. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o, compatibilmente con quanto disposto ai punti 3 e 4, di stanze.
9. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
10. Ripristino di parti eventualmente crollate o demolite.
11. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 9.
12. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.
13. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 10	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE IN LINEA (TIPO DN)	Dn 39
---	--------------	---	--------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni ordinarie;**
- **abitazioni specialistiche;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi, limitate a:**
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
- **strutture culturali, limitate a:**
 - **centri di ricerca;**
 - **musei;**
 - **sedi espositive;**
 - **biblioteche;**
 - **archivi;**
- **strutture associative;**
- **strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:**
 - **residenze sanitarie assistenziali.**

2. Esclusivamente al piano terra:

- **manifatture, limitate a:**
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio, limitato a:**
 - **esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi, limitati a:**
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **strutture ricreative, limitate a:**
 - **sale da ritrovo e da gioco.**

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:

- **attività ricettive, limitate a:**
 - **affittacamere;**
- **erogazioni dirette di servizi, limitate a:**
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **centri di calcolo**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 11	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE	N 40
---	--------------	--	---------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale novecentesca di interesse storico-testimoniale si intende l'unità edilizia, realizzata in epoca novecentesca, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, insieme con le modalità insediative, quali la frequente presenza di una vasta area pertinenziale sistemata a giardino in cui l'edificio si colloca spesso centralmente, costituiscono testimonianza di un determinato periodo storico, con la permanenza di aspetti e di elementi, anche architettonici, o decorativi, di interesse storico.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 11 UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE	N 41
---	---	---------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del lotto e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).
2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici di interesse storico-testimoniale riconoscibili e ancora sussistenti.
- 3.. Restauro o ripristino dei fronti per gli aspetti e gli elementi di interesse storico-testimoniale esistenti e riconoscibili; in ogni caso le modificazioni degli esistenti assetti dei fronti devono essere realizzate salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi, e solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti.
4. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove abbiano riconoscibile interesse storico-testimoniale.
5. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale, ovvero ricostruzione, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 4; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazioni dell'altezza dell'unità edilizia.
6. Possibilità di inserimento di nuovi elementi, anche strutturali, nonché degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.
7. Possibilità di altre trasformazioni coerenti con il mantenimento delle caratteristiche configurative presenti, nonché degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili e ancora sussistenti.
8. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, pertinenziali dell'unità edilizia, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ove abbiano riconoscibile interesse testimoniale.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 11	UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE	N 42
---	--------------	--	---------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le altre categorie di unità edilizie novecentesche di base residenziali, alla quale l'unità edilizia interessata sia maggiormente affine per le sue caratteristiche strutturali, distributive e insediative.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 12	UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA A CAPANNONE	Kn 43
---	--------------	--	--------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca a capannone si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare, a capannone, caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;
- c) altezza di edificazione generalmente pari a due piani;
- d) composizione del prospetto frontale caratterizzata da una grande apertura d'accesso (porta), di frequente centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
- e) composizione dei prospetti laterali caratterizzata da più allineamenti verticali di finestre;
- f) modello di aggregazione seriale, lineare, semplice; frequentemente fronti liberi sui quattro lati.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 12 UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA A CAPANNONE	Kn 44
---	--	--------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato.
2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.
3. Restauro o ripristino dei prospetti secondo il modello di partitura riconoscibile, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti.
5. Ripristino, sostituzione, eliminazione, modifica e inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, e anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture e dei collegamenti verticali; tali interventi devono comunque garantire:
 - a) che le predette variazioni non comportino la modifica: del volume complessivo; della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture; della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;
 - b) che si consegua un'ottimale corrispondenza tra l'assetto architettonico esterno e l'impianto distributivo organizzativo interno; essendo in particolare escluso che le nuove posizioni dei solai o delle altre strutture siano tali da resecare le aperture di finestre e di porte esterne.
6. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche di impianto dell'unità edilizia.
7. Conservazione o ripristino degli spazi liberi esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostruzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 12	UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA A CAPANNONE	Kn
			45

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. Al piano terra nonché ai piani superiori ove esistenti, a condizione che l'intera unità edilizia sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva:

- **abitazioni ordinarie;**
- **abitazioni specialistiche;**
- **attività di supporto al commercio**, limitate a:
 - **magazzini;**
 - **esposizioni merceologiche;**
- **strutture culturali;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **teatri;**
 - **cinematografi;**
 - **locali di spettacolo;**
 - **impianti coperti per la pratica sportiva;**
- **strutture religiose.**

2. Al piano terra, ed eventualmente anche ai piani superiori ove esistenti:

- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi**, limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
- **strutture associative;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **sale da ritrovo e da gioco;**
 - **locali da ballo;**
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
 - **istituti di analisi sanitaria;**
 - **ambulatori e centri di primo soccorso;**
 - **cliniche e ambulatori veterinari.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 13	UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA COERENTE CON L'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO	Nc 46
---	--------------	---	--------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca coerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento si intende l'unità edilizia, realizzata, ricostruita o ristrutturata, per lo più nella seconda metà del '900, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e i cui elementi costitutivi, non presentano alcun interesse storico o architettonico, nemmeno di carattere testimoniale, ma il cui impianto fondiario, e le cui caratteristiche dimensionali, risultano coerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, e comunque con l'assetto risultante, presentemente, da tale vicenda. La succitata coerenza dell'impianto fondiario e delle caratteristiche dimensionali può non essere riconoscibile nelle unità edilizie presenti nei centri e nei nuclei della zona storica che l'art. 35 c. 3 della disciplina generale assegna alla presente categoria in quanto prive di una specifica campitura e di una distinta sigla nelle tavole contrassegnate con 4, che le indichino come appartenenti a una delle categorie di cui alla presente appendice 2, e in quanto realizzate nella seconda metà del '900.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 13 UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA COERENTE CON L'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO	Nc 47
---	---	--------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del lotto e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).
2. Possibilità di trasformazioni comprendenti, in alternativa:
 - A) il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, ed anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali;
 - B) la demolizione totale o parziale e la ricostruzione sull'identico sedime di un'unica unità edilizia; unicamente per le unità edilizie presenti nei centri e nei nuclei della zona storica che l'art. 35 c. 3 della disciplina generale assegna alla presente categoria e il cui impianto fondiario e le cui caratteristiche dimensionali vengano in sede di pratica edilizia dimostrate non coerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, e comunque con l'assetto risultante da tale vicenda, la demolizione totale o parziale e la ricostruzione di un'unica unità edilizia all'interno del preesistente sedime o su un sedime che presenta modeste variazioni motivate rispetto a quello preesistente.
3. Volume complessivo e altezza massima dell'unità edilizia risultante dalle effettuate trasformazioni non eccedenti il volume e l'altezza massima dell'unità edilizia preesistente. Volumi o altezze massime diverse sono consentibili o prescrivibili solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, si dimostri che erano caratterizzate da volumi o altezze massime diverse da quelle delle unità edilizie interessate le unità edilizie eventualmente insistenti sul medesimo sedime antecedentemente a quelle interessate e in epoca prenovecentesca.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 13	UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA COERENTE CON L'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO	Nc 48
---	--------------	---	---------------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche presenti dell'unità edilizia interessata, ovvero con le caratteristiche assunte dall'unità edilizia per effetto delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie, alla quale l'unità edilizia risultante dalle predette trasformazioni sia maggiormente affine per le sue caratteristiche strutturali e distributive e comunque nei limiti della gamma di utilizzazioni compatibili nell'articolazione della zona urbanistica in cui ricade l'unità edilizia.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 14	UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA INCOERENTE CON L'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO	Ni 49
---	--------------	---	--------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca incoerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento si intende l'unità edilizia, realizzata per lo più nella seconda metà del '900, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e i cui elementi costitutivi, non presentano alcun interesse storico o architettonico, nemmeno di carattere testimoniale, e le cui caratteristiche localizzative e/o dimensionali risultano incoerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, e comunque con l'assetto risultante, presentemente, da tale vicenda, ovvero tali da configurare un assetto contraddittorio con le predette regole conformative, e comunque incongruo rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 14 UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA INCOERENTE CON L'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO	Ni 50
---	---	---------------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Sostituzione delle unità edilizie, mediante demolizione e ricostruzione di altre diverse unità edilizie, sulla base di parametri ricavati dalla ricostruzione e interpretazione, fondata su adeguata documentazione, dell'organizzazione morfologica storica prenovocentesca, e comunque in termini tali da configurare un assetto maggiormente coerente con l'organizzazione morfologica consolidata del contesto insediativo circostante.
2. Volume complessivo delle unità edilizie da ricostruire non eccedente il volume delle unità edilizie preesistenti, salve indicazioni difformi ricavabili dalla organizzazione morfologica storica e comunque consolidata del contesto insediativo circostante.
3. Altezza massima delle unità edilizie da ricostruire non eccedente la media delle altezze massime delle unità edilizie contigue e/o circostanti, salvo che un'altezza superiore, comunque non eccedente l'altezza massima delle unità edilizie preesistenti, sia compatibile con l'organizzazione morfologica storica, e comunque consolidata, del contesto insediativo circostante.
4. Trasformazioni implicanti la ricostruzione di un volume complessivo delle unità edilizie da ricostruire eccedente il volume delle unità preesistenti, ovvero di una altezza massima delle unità edilizie da ricostruire eccedente la media delle altezze massime delle unità edilizie contigue e/o circostanti, devono essere disciplinate da piano attuativo, escluso dalla valutazione integrata ai sensi dell'art. 2 c. 3 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 4/R in quanto inerente piccole aree a livello locale sulla base dei criteri dell'art. 14 della legge regionale 01/2005.
5. Sino a quando non si proceda alla demolizione e ricostruzione, trasformazioni rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 14 UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA INCOERENTE CON L'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO	Ni 51
---	--	--------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche presenti dell'unità edilizia interessata, ovvero con le caratteristiche assunte dalle unità edilizie per effetto delle trasformazioni fisiche realizzate con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie, alla quale l'unità edilizia risultante dalle predette trasformazioni sia maggiormente affine per le sue caratteristiche strutturali e distributive e comunque nei limiti della gamma di utilizzazioni .

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 15	ELEMENTO EDILIZIO NON CODIFICATO	C 52
---	--------------	----------------------------------	----------------

Parte I - Descrizione

Per elemento edilizio non codificabile si intende il manufatto edilizio non classificabile come unità edilizia stante l'assenza di caratteristiche strutturali, distributive e compositive, nonché la frequente incongruità di collocazione nel lotto.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 15	ELEMENTO EDILIZIO NON CODIFICATO	C 53
---	--------------	----------------------------------	----------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

Nell'osservanza delle disposizioni relative all'unità di spazio scoperto concluso alla quale l'elemento edilizio inerisce, in alternativa:

- a) demolizione senza ricostruzione;
- b) mantenimento e consolidamento, in quanto abbiano caratteristiche formali e costruttive non incompatibili con il contesto e non alterino elementi di pregio, o comunque caratterizzanti, delle viciniori unità edilizie, ovvero ne riducano la fruibilità visiva.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 15	ELEMENTO EDILIZIO NON CODIFICATO	C 54
---	--------------	----------------------------------	----------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Nei casi di mantenimento, utilizzazioni di servizio e/o complementari a quelle compatibili nell'unità di spazio scoperto concluso alla quale l'elemento edilizio inerisce, oppure nelle viciniori unità edilizie.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 16	CINTE MURARIE	cm 55
---	--------------	---------------	----------

Parte I - Descrizione

La formazione e la recinzione con mura di Lastra a Signa e di Malmantile avvengono quasi simultaneamente, ma conclusosi, nella prima metà del XVI secolo, il ruolo militare dei due castelli, la concretezza materiale del rapporto tra mura e città diviene man mano più evidente per il progressivo addossarsi, o meglio integrarsi, con le mura di una fila discontinua di case in una sovrapposizione in cui, alternativamente, prevale l'uno o l'altro dei due elementi costitutivi, talché la cinta muraria ad oggi definibile e delimitabile, non può non ricomprendere, nel suo spessore, le costruzioni che nel tempo ne hanno inglobato parti o lacerti di maggiore o minor rilievo.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 16	CINTE MURARIE	cm 56
---	--------------	---------------	----------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. In coerenza con il processo di formazione e trasformazione consolidato nel tempo, le mura non devono essere "staccate" o isolate dalla città al fine di restaurarle e consolidarle, ma devono essere oggetto di un progetto unitario di restauro, articolato in termini differenziati a seconda dei vari tratti interessati e delle loro specifiche caratteristiche.

2. Tale progetto deve prevedere:

- a) la ricomposizione quantomeno parziale delle due porte demolite, operata sulla base della documentazione esistente;
- b) la riattivazione, ovunque possibile, dei percorsi di ronda e dei passaggi attraverso torri e torrette;
- c) il recupero contestuale delle mura e delle abitazioni connesse, in particolare sul fronte della Gora a Lastra a Signa;
- d) la eliminazione degli elementi impropri addossati, quali piccoli edifici, baracchette e tettoie;
- e) la ripulitura, il risanamento, il consolidamento e l'integrazione della struttura muraria, con particolare attenzione alla delicata struttura di coronamento.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 16	CINTE MURARIE	cm 57
---	--------------	---------------	----------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche presenti, ovvero con le caratteristiche assunte dalle unità edilizie risultanti dalle trasformazioni fisiche realizzate.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 17	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA UNITARIA	U 58
---	--------------	--	-------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale prenovicesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura unitaria si intende l'unità edilizia speciale, prenovicesca originaria, ovvero risultante da processi prenoviceschi di ristrutturazione, in cui la presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati, come nelle chiese e nei teatri.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 17	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA UNITARIA	U 59
---	--------------	--	---------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.
3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.
4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.
5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
7. Mantenimento o ricostituzione del vano unitario caratterizzante l'unità edilizia interessata, a tutti i piani in cui sia presente, ovvero documentatamente preesistente o comunque rispondente all'impianto distributivo organizzativo caratteristico del piano considerato.
8. Possibilità di modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
9. Restauro o ripristino degli ambienti interni.
10. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 17	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA UNITARIA	U 60
---	--------------	--	-------------

edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

11. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista:

- nei teatri: orizzontali e verticali, anche interessando vani accessori, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione;

- oltre che nei teatri, anche nelle altre unità edilizie: verticali esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

12. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

13. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 10.

14. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

15. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

16. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 17	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA UNITARIA	U 61
---	--------------	--	-------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Purché l'intera unità edilizia sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari, in ogni caso a opera di un unico soggetto utilizzatore:

- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici aperti al pubblico**;
 - **strutture culturali**;
 - **strutture associative**;
 - **strutture ricreative**, limitate a:
 - **teatri**;
 - **cinematografi**;
 - **locali di spettacolo**;
 - **sale di ritrovo e da gioco**;
 - **locali da ballo**;
 - **strutture religiose**.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 18	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE	M 62
---	--------------	--	-------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale prenovocentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura modulare si intende l'unità edilizia speciale, prenovocentesca originaria, ovvero risultante da processi prenovocenteschi di ristrutturazione, caratterizzata da una struttura a vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, come nei conventi e negli ospedali.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 18	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE	M 63
---	--------------	--	-------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.
3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.
4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.
5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
7. Mantenimento dei vani paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario, salva restando in ogni caso la possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti prenovocenteschi nelle unità edilizie risultanti da successivi processi di ristrutturazione.
8. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 7, mediante strutture amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
9. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 7, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 18	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE	M 64
---	--------------	--	-------------

10. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

11. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, chiostrì, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

12. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e distribuzione, salva possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti prenovecenteschi nelle unità edilizie risultanti da successivi processi di ristrutturazione.

13. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, nei vani accessori di cui al punto 9, ovvero esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti e scarsamente caratterizzati, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi e scarsamente caratterizzati, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

14. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

15. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 11.

16. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, può essere prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati, e in particolare che i predetti impianti igienico-sanitari siano installati in blocchi unificati, e comunque dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

17. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

18. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostrì, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 18	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE	M 65
---	--------------	--	-------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- **abitazioni collettive;**
- **attività ricettive**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni, e limitate a:
 - **ostelli per la gioventù;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **uffici giudiziari;**
 - **centri di calcolo;**
- **strutture per l'istruzione**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- **strutture culturali**, limitate a:
 - **centri di ricerca;**
 - **musei;**
 - **sedi espositive;**
 - **biblioteche;**
 - **archivi;**
- **strutture associative;**
- **strutture sanitarie e assistenziali**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni, e limitate a:
 - **ospedali, cliniche, case di cura;**
 - **ospedali diurni e altre strutture diurne;**
 - **poliambulatori;**
 - **residenze sanitarie-assistenziali;**
 - **istituti di analisi sanitaria.**

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia:

- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi**, limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 19	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE COMPLESSA	MC 66
---	--------------	--	--------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale prenovecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura modulare complessa si intende l'unità edilizia speciale, prenovecentesca originaria, ovvero risultante da processi prenovecenteschi di ristrutturazione, caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, è associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione, originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 19	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE COMPLESSA	MC 67
---	--------------	--	--------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.
3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.
4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.
5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
7. Mantenimento dei vani paritetici, degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dei vani di peculiare natura e dimensione, caratterizzanti l'unità edilizia, e altresì dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali dei predetti vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario, salva restando in ogni caso la possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti prenovocenteschi nelle unità edilizie risultanti da successivi processi di ristrutturazione.
8. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 7, mediante strutture amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
9. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 7, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 19	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE COMPLESSA	MC 68
---	--------------	--	--------------

rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

10. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

11. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, chiostri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

12. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e/o distribuzione, salva possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti prenoventeschi nelle unità edilizie risultanti da successivi processi di ristrutturazione.

13. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, nei vani accessori di cui al punto 9, ovvero esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti e scarsamente caratterizzati, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi e scarsamente caratterizzati, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

14. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

15. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 11.

16. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, può essere prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati, e in particolare che i predetti impianti igienico-sanitari siano installati in blocchi unificati, e comunque dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

17. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

18. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 19	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE COMPLESSA	MC 69
---	--------------	--	----------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- **abitazioni collettive;**
- **attività ricettive**, limitate a:
 - **ostelli per la gioventù;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **uffici giudiziari;**
 - **centri di calcolo;**
- **strutture per l'istruzione;**
- **strutture culturali;**
- **strutture associative;**
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
 - **ospedali, cliniche, case di cura;**
 - **ospedali diurni e altre strutture diurne;**
 - **poliambulatori;**
 - **residenze sanitarie-assistenziali;**
 - **istituti di analisi sanitaria.**

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia:

- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercia al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato;**
- **pubblici esercizi**, limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 20	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	S 70
---	--------------	---	-------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale prenovescentesca a impianto singolare o non ripetuto si intende l'unità edilizia speciale prenovescentesca che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel territorio lastrigiano (impianto non ripetuto).

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 20	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	S 71
---	--------------	---	-------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato.
2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.
3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.
4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.
5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili o prescritti solamente, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
7. Mantenimento dell'unità dei vani, con facoltà di variarne l'organizzazione interna, di norma solamente di quelli costituenti vani accessori, mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, nonché ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) e simili, essendo prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.
8. Restauro o ripristino degli ambienti interni.
9. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti o prescritti quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 20	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	S 72
---	--------------	---	-------------

si discostino da quelli identificabili come tipici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

10. Possibilità, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, di inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti e scarsamente caratterizzati, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi e scarsamente caratterizzati, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

11. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

12. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 9.

13. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

14. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

15. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 20	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	S 73
---	--------------	---	-------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie speciali, alla quale l'unità edilizia sia maggiormente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 21	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA UNITARIA	Un 74
---	--------------	--	----------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale novecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura unitaria si intende l'unità edilizia speciale, novecentesca originaria, ovvero risultante da processi novecenteschi di ristrutturazione, in cui la presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati, come nelle chiese, nelle sale di ritrovo e per spettacolo, nei padiglioni espositivi, nei teatri. Per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, tale unità edilizia rappresenta un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
2. Restauro degli elementi architettonici.
3. Mantenimento o ripristino dei prospetti caratterizzati secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti non caratterizzati, in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti.
4. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
5. Mantenimento o ricostituzione, in particolare, del vano unitario caratterizzante l'unità edilizia interessata, a tutti i piani in cui sia presente.
6. Possibilità di modificare l'assetto dei vani accessori, mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
7. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio.
8. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali propri della singola unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
9. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti, qualora sia necessario per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista:
 - nei teatri: orizzontali e verticali, anche interessando vani accessori, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione;
 - oltre che nei teatri, anche nelle sale di ritrovo e per spettacolo e nei padiglioni espositivi: verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.
10. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.
11. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 8.
12. Modifica e/o inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

<p>Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico</p>	<p>Scheda 21</p>	<p>UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA UNITARIA</p>	<p>Un 76</p>
---	----------------------	---	------------------

13. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto proprio della singola unità edilizia.

14. Conservazione del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 21	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA UNITARIA	Un 77
---	--------------	--	--------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Purché l'intera unità edilizia sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari, in ogni caso a opera di un unico soggetto utilizzatore:

- **attività di supporto al commercio**, limitate a:
 - **magazzini**;
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici aperti al pubblico**;
- **strutture culturali**;
- **strutture associative**;
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **teatri**;
 - **cinematografi**;
 - **locali di spettacolo**;
 - **sale di ritrovo e da gioco**;
 - **locali da ballo**;
 - **impianti coperti per la pratica sportiva**;
- **strutture religiose**.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 22	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE	Mn 78
---	--------------	--	--------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale novecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura modulare si intende l'unità edilizia speciale, novecentesca originaria, ovvero risultante da processi novecenteschi di ristrutturazione, caratterizzata da una struttura a vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, come negli ospedali, negli edifici per uffici, nelle scuole. Per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, tale unità edilizia rappresenta un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 22	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE	Mn 79
---	--------------	--	--------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
2. Restauro degli elementi architettonici.
3. Mantenimento o ripristino dei prospetti caratterizzati secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti non caratterizzati, in coerenza con assetti di cui si persegue il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti.
4. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
5. Mantenimento dei vani paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario.
6. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 5, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
7. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 5, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
8. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio.
9. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento o distribuzione caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di elementi orizzontali di collegamento o distribuzione che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.
10. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.
11. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali nei vani accessori di cui al precedente punto 7, ovvero esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, sempreché sia necessario per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 22	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE	Mn 80
---	--------------	--	--------------

12. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.

13. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 10.

14. Modifica e/o inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

15. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto proprio della singola unità edilizia.

16. Conservazione del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 22	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE	Mn 81
---	--------------	--	--------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari:

- **abitazioni specialistiche;**
- **abitazioni collettive;**
- **attività ricettive**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni, e limitate a:
 - **ostelli per la gioventù;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **uffici giudiziari;**
 - **centri di calcolo;**
- **strutture per l'istruzione**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- **strutture culturali**, limitate a:
 - **centri di ricerca;**
 - **musei;**
 - **sedi espositive;**
 - **biblioteche;**
 - **archivi;**
- **strutture associative;**
- **strutture sanitarie**, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni, e limitate a:
 - **ospedali, cliniche, case di cura;**
 - **ospedali diurni e altre strutture diurne;**
 - **poliambulatori;**
 - **residenze sanitarie-assistenziali;**
 - **istituti di analisi sanitaria.**

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia:

- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercia al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi**, limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie.**

3. Esclusivamente per gli edifici di proprietà comunale identificati come ex scuola di Brucianesi (catasto fabbricati fg. 11 p.lla 100) ed ex scuola di Calcinaia (catasto fabbricati fg. 6 p.lla 200):

- **abitazioni ordinarie.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 23	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE COMPLESSA	MCn 82
---	--------------	--	---------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale novecentesca, originaria o di ristrutturazione, a struttura modulare complessa si intende l'unità edilizia speciale, novecentesca originaria, ovvero risultante da processi novecenteschi di ristrutturazione, caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, è associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione, originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari. Per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, tale unità edilizia rappresenta un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
2. Restauro degli elementi architettonici.
3. Mantenimento o ripristino dei prospetti caratterizzati secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti non caratterizzati, in coerenza con assetti di cui si persegue il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti.
4. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
5. Mantenimento dei vani paritetici e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dei vani di peculiare natura e dimensione, caratterizzanti l'unità edilizia, e altresì dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario.
6. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 5, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
7. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 5, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
8. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio.
9. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento o distribuzione caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di elementi orizzontali di collegamento o distribuzione che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.
10. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti verticali che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.
11. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali nei vani accessori di cui al precedente punto 7, ovvero esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 23	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE COMPLESSA	MCn 84
---	--------------	--	---------------

verrebbero interessate, sempreché sia necessario per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

12. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.

13. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 10.

14. Modifica e/o inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

15. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto proprio della singola unità edilizia.

16. Conservazione del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari:

- **abitazioni specialistiche;**
- **abitazioni collettive;**
- **attività ricettive**, limitate a:
 - **ostelli per la gioventù;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **uffici giudiziari;**
 - **centri di calcolo;**
- **strutture per l'istruzione;**
- **strutture culturali**, limitate a:
 - **centri di ricerca;**
 - **musei;**
 - **sedi espositive;**
 - **biblioteche;**
 - **archivi;**
- **strutture associative;**
- **strutture sanitarie**, limitate a:
 - **ospedali, cliniche, case di cura;**
 - **ospedali diurni e altre strutture diurne;**
 - **poliambulatori;**
 - **residenze sanitarie-assistenziali;**
 - **istituti di analisi sanitaria.**

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia:

- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercia al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi**, limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 24	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	Sn 86
---	--------------	--	--------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale novecentesca a impianto singolare o non ripetuto si intende l'unità edilizia speciale novecentesca che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel territorio lastrigiano (impianto non ripetuto). Per le sue caratteristiche, comunque, tale unità edilizia costituisce un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 24	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	Sn 87
---	--------------	--	--------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato.
2. Restauro degli elementi architettonici.
3. Mantenimento o ripristino dei prospetti caratterizzati secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti non caratterizzati, in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti.
4. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.
5. Mantenimento dei vani riconoscibili come caratterizzanti l'unità edilizia interessata, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario.
6. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 5, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
7. Possibilità di modifiche dell'assetto dei vani non compresi tra quelli di cui al precedente punto 5 e non caratterizzanti l'unità edilizia, in esse essendo compresa anche la modifica della posizione e della quota dei relativi solai, purché siano ammissibili nel rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
8. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio.
9. Conservazione o ripristino dei collegamenti orizzontali e verticali caratteristici dell'unità edilizia interessata; il mantenimento di collegamenti che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.
10. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti, qualora sia necessario per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista:
 - orizzontali e verticali, anche interessando i vani di cui al precedente punto 7, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione,
 - verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni ove esistenti, ovvero a quelli di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia all'unità edilizia che all'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.
11. Ripristino o ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.
12. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 9.

<p>Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico</p>	<p>Scheda 24</p>	<p>UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO</p>	<p>Sn 88</p>
---	----------------------	---	------------------------------

13. Modifica e/o inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

14. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto proprio della singola unità edilizia.

15. Conservazione del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 24	UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	Sn 89
---	--------------	--	--------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie speciali, alla quale l'unità edilizia sia maggiormente affine per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 25	UNITÀ EDILIZIA PRENOVECENTESCA O NOVECENTESCA RESIDENZIALE ISOLATA - VILLA	V Vn 90
---	--------------	--	---------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia residenziale prenovescentesca, più raramente novecentesca, isolata, si intende l'unità edilizia residenziale, prenovescentesca, o novecentesca, originaria o risultante da processi di ristrutturazione, che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo di seguito schematicamente codificato.

Tipo edilizio caratterizzato da:

- a) impianto generalmente caratterizzato e gerarchizzato secondo un fulcro centrale, corte, o assiale, sala centrale, sala centrale passante;
- b) fronte di edificazione pari a tre o più moduli o cellule;
- c) profondità di edificazione pari a due o più moduli o cellule;
- d) altezza di edificazione da due a tre piani;
- e) composizione del prospetto frequentemente assiale articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre;
- f) affacci liberi su quattro lati;
- g) frequente presenza di portico, porticato, loggia, torre, torretta, altana, colombaia;
- h) muratura frequentemente mista pietra/cotto, tetto a falde in tegole e coppi;
- i) frequenti paramenti in pietra, quali portali, cornici, soglie, marcapiani, sottogronde, stemmi gentilizi; angoli dell'edificio in pietra o finta pietra e, negli edifici novecenteschi, balaustre in graniglia, parapetti in legno o in ferro;
- l) cancelli in ferro e inferriate alle finestre;
- m) presenza di giardino, giardino all'italiana, parco, oliveto, frutteto, pomaio, e simili, di spazi esterni quali resedi lastricati panoramici nonché di elementi architettonici e decorativi, quali statue, fontane, pozzi;
- n) frequente presenza di annessi in muratura, annesso agricolo, fienile (con grigliato in cotto e porta ad arco a tutto sesto al primo piano fuoriterza), stalla, di frequente per cavalli, frantoio, porcilaia, e simili.

Presente anche come trasformazione di edificio rurale padronale, di casa colonica, e simili.

Presente talvolta nella trasformazione/ristrutturazione in appartamenti, non sempre recente.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 25	UNITÀ EDILIZIA PRENOVECENTESCA O NOVECENTESCA RESIDENZIALE ISOLATA - VILLA	V Vn 91
---	--------------	--	---------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani. Conservazione ed eventuale ripristino degli elementi volumetrici caratterizzanti, quali torri, torrette, colombaie, logge, altane.
2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati. Conservazione e/o ripristino, in particolare, di tutti gli elementi architettonici caratterizzanti l'unità edilizia interessata quali portali, cornici, soglie, marcapiani, lesene, cornicioni, sottogronde, particolari decori, e simili.
3. Restauro e ripristino dei prospetti, ed in particolare della configurazione del prospetto frontale, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'unità edilizia interessata.
4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.
5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
6. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata.
7. Mantenimento o ricostituzione del numero dei vani caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati (sale e saloni), nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario.
8. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 7, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
9. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al punto 7, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
10. Restauro o ripristino degli ambienti interni e in particolare degli elementi decorativi interni quali pitture murali, stucchi, marmi, decori, e simili.
11. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali ed orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.
12. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e distribuzione.
13. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, nei vani accessori di cui al punto 9.

<p>Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico</p>	<p>Scheda 25</p>	<p>UNITÀ EDILIZIA PRENOVECENTESCA O NOVECENTESCA RESIDENZIALE ISOLATA - VILLA</p>	<p>V Vn 92</p>
---	----------------------	---	------------------------

14. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

15. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 11.

16. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

19. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento ai giardini e ai parchi a impianto progettato, nonché degli elementi di viabilità di raccordo con il territorio circostante, quali viali d'accesso e simili.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 25	UNITÀ EDILIZIA PRENOVECENTESCA O NOVECENTESCA RESIDENZIALE ISOLATA - VILLA	V Vn 93
---	--------------	--	---------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni rurali;**
- **abitazioni ordinarie;**
- **abitazioni specialistiche;**
- **attività ricettive**, limitate a:
 - **agriturismo;**
 - **affittacamere;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
- **strutture culturali;**
- **strutture associative;**
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
 - **residenze sanitarie assistenziali.**

2. Esclusivamente al piano terra:

- **commercio al dettaglio**, limitato a:
- **pubblici esercizi**, limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
- **sale da ritrovo e da gioco.**

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni, rurali o ordinarie o specialistiche, presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:

- **attività ricettive**, limitate a:
- **ostelli per la gioventù;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
- **uffici aperti al pubblico;**
- **centri di calcolo;**
- **strutture per l'istruzione.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 26	UNITÀ EDILIZIA PRENOVECENTESCA O NOVECENTESCA RESIDENZIALE ISOLATA RURALE	R Rn 94
---	--------------	---	---------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia residenziale isolata rurale si intende l'unità edilizia prenovescentesca, più raramente novecentesca, originaria o risultante da processi di ristrutturazione, presente, per lo più, in area extraurbana, generalmente isolata., la cui datazione storica di costruzione, confermata dal confronto con i fondamentali documenti catastali del 1861 e del 1939 è documentata, nelle unità edilizie prenovescenti, dal permanere di elementi architettonici ed edilizi e/o materici, propri dei tipi edilizi rurali prenovescenti, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo.

L'unità edilizia residenziale isolata rurale è in particolare caratterizzata da:

- a) altezza di edificazione da due a, più raramente, tre piani;
- b) affacci generalmente liberi su quattro lati;
- c) muratura generalmente in mattoni, tetto a falde in tegole e coppi;
- d) frequente presenza di contrafforti o muri a scarpa di rinforzo;
- e) frequente presenza di elementi quali portico, tettoia in muratura, forno, pozzo, torre, torretta, loggia;
- f) assai frequenti le cornici in pietra di porte e finestre, meno frequenti le soglie in pietra;
- g) presenti stemmi e immagini in ceramica o in terracotta, più raramente in pietra;
- h) presenza di spazi scoperti pavimentati in pietra, pietra comune, cotto, quali resedi, aie, belvedere, e simili;
- i) presenza di giardino rustico, orto, prato, oliveto, bosco, vigneto, serre, voliere;
- l) presenti annessi minori;
- m) cancelli in ferro, inferriate alle finestre.

Presente di frequente come trasformazione residenziale di case coloniche o complessi colonici (casa - fienile - tinaia) o di fattorie, scuderie, limonaie, e anche, raramente, di case signorili.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 26	UNITÀ EDILIZIA PRENOVECENTESCA O NOVECENTESCA RESIDENZIALE ISOLATA RURALE	R R _n 95
---	--------------	---	-------------------------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani. Conservazione ed eventuale ripristino degli elementi volumetrici caratterizzanti, quali torri, torrette, logge.
2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.
3. Restauro o ripristino dei prospetti, ove nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura proprio dell'unità edilizia interessata, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio dell'unità edilizia interessata; negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; possibilità, in alternativa, di introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.
6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ricostituzione, se alterata, nei termini di quanto disposto al punto 5, dell'integrità spaziale delle cellule, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta. Gli impianti igienico-sanitari devono essere localizzati preferibilmente sui lati della cellula opposti a quelli finestrati.
7. Restauro o ripristino degli ambienti interni.
8. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali caratteristici dell'unità edilizia interessata; possibilità, in alternativa, di introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.
9. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 8.
11. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 26	UNITÀ EDILIZIA PRENOVECENTESCA O NOVECENTESCA RESIDENZIALE ISOLATA RURALE	R R _n 96
---	--------------	---	-------------------------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni rurali;**
- **abitazioni ordinarie;**
- **abitazioni specialistiche;**
- **attività ricettive**, limitate a:
 - **agriturismo;**
 - **affittacamere;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
- **strutture culturali**, limitate a:
 - **centri di ricerca;**
 - **musei;**
 - **sedi espositive;**
 - **biblioteche;**
 - **archivi;**
- **strutture associative;**
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
 - **residenze sanitarie assistenziali.**

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali:

- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **pubblici esercizi**, limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **sale da ritrovo e da gioco.**

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:

- **attività ricettive**, limitate a:
 - **ostelli per la gioventù;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **centri di calcolo.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 27 UNITÀ EDILIZIA RESIDENZIALE ISOLATA O IN PICCOLE AGGREGAZIONI PRENOVECENTESCA O NOVECENTESCA	E En 97
---	---	---------------

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia residenziale isolata o in piccole aggregazioni, prenovicesca, più raramente novecentesca, generalmente in area extraurbana, si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non corrisponde a nessuno dei tipi urbani prenoviceschi o novecenteschi individuati e schematicamente codificati, mentre la datazione storica di realizzazione è testimoniata dal permanere, nelle unità edilizie, di elementi prenoviceschi o novecenteschi, e comunque è confermata dal confronto con i fondamentali documenti catastali del 1861 e del 1939. Nell'unità edilizia residenziale isolata o in piccole aggregazioni prenovicesca o novecentesca si riscontrano, insieme al sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto in area extraurbana, il permanere di elementi caratterizzanti, di prospetto e/o architettonici ed edilizi e/o materici, propri dei tipi prenoviceschi o novecenteschi, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo. L'attuale assetto deriva infatti prevalentemente sia dalla riconversione di strutture sostanzialmente già abitative quali case padronali, case coloniche, canoniche, sia dalla riconversione di annessi agricoli, in particolare fienili, sia dalla riconversione di strutture di trasformazione dei prodotti dell'agricoltura quali mulini e frantoi.

L'unità edilizia residenziale isolata, o in piccole aggregazioni, prenovicesca o novecentesca, è in particolare caratterizzata da:

- a) altezza di edificazione da due a, più raramente, tre piani;
- b) affacci generalmente liberi su quattro lati;
- c) struttura in muratura, a volte mista, pietra/mattoni, tetto a falde in tegole e coppi;
- d) presenza di elementi in pietra, quali cornici, più frequenti nelle porte di ingresso ad arco con chiave di volta, meno frequenti nelle finestre, negli stipiti, negli architravi e nei rivestimenti della base;
- e) diffusa presenza di contrafforti in muratura, scale esterne in pietra, torrette, piccoli porticati, grigliati in cotto, testimonianza questi ultimi dell'originario manufatto rurale;
- f) possibile presenza di elementi decorativi quali stemmi, cornici dipinte o in finta pietra, tracce di decorazioni pittoriche;
- g) rara la presenza di giardini, alberati e non, parchi, prati, resedi, spazi scoperti pavimentati in pietra o in cotto, vigneti, oliveti;
- h) presenza di piccoli annessi generalmente precari.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 27	UNITÀ EDILIZIA RESIDENZIALE ISOLATA O IN PICCOLE AGGREGAZIONI PRENOVECENTESCA O NOVECENTESCA	E En 98
---	--------------	---	-------------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Le trasformazioni volte a consolidare l'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute, ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.
2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili e ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.
3. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle a una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili o prescritte le modifiche e i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle trasformazioni intervenute, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle trasformazioni intervenute.
5. Restauro o ripristino degli ambienti interni.
6. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni che non comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ripristino dei collegamenti precedenti alle trasformazioni intervenute.
7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente alle trasformazioni intervenute.
9. In particolare, nel contesto delle trasformazioni di cui al punto 8, conservazione o riproposizione, ove preesistenti, delle murature miste pietra/cotto.
10. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.
10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia,

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 27	UNITÀ EDILIZIA RESIDENZIALE ISOLATA O IN PICCOLE AGGREGAZIONI PRENOVECENTESCA O NOVECENTESCA	E En 99
---	--------------	---	---------------

ovvero all'impianto che si intende costituire, o ricostituire, ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

11. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, pavimentati e non, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 27	UNITÀ EDILIZIA RESIDENZIALE ISOLATA O IN PICCOLE AGGREGAZIONI PRENOVECENTESCA O NOVECENTESCA	E En 100
---	--------------	---	----------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni rurali;**
- **abitazioni ordinarie;**
- **abitazioni specialistiche;**
- **attività ricettive**, limitate a:
 - **agriturismo;**
 - **affittacamere;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
- **strutture culturali**, limitate a:
 - **centri di ricerca;**
 - **musei;**
 - **sedi espositive;**
 - **biblioteche;**
 - **archivi;**
- **strutture associative;**
- **strutture sanitarie e assistenziali**, limitate a:
 - **residenze sanitarie assistenziali.**

2. Esclusivamente al piano terra, e a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali:

- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **pubblici esercizi**, limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
 - **sale da ritrovo e da gioco.**

3. A tutti i piani ove abbiano superficie utile superiore a 200 metri quadrati, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:

- **attività ricettive**, limitate a:
 - **ostelli per la gioventù;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **centri di calcolo.**

<p>Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico</p>	<p>Scheda ANNESSO AGRICOLO 28</p>	<p>aa aan 101</p>
---	---------------------------------------	---------------------------

Parte I - Descrizione

Per annesso agricolo (fienile, stalla, rimessa, deposito, magazzino, limonaia) si intende l'unità edilizia prenovocentesca, più raramente novecentesca, presente in area extraurbana, generalmente isolata, la cui datazione storica di realizzazione, confermata dal confronto con i fondamentali documenti catastali del 1861 e del 1939, è documentata, nelle unità edilizie prenovocentesche, dal permanere di elementi architettonici ed edilizi e/o materici, propri dei tipi edilizi rurali prenovocenteschi, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo.

L'annesso agricolo è in particolare caratterizzato da:

- a) altezza di edificazione generalmente di due piani con frequente tettoia annessa ad un piano con pilastri in mattoni;
- b) muratura in mattoni, tetto a falde in tegole e coppi;
- c) rari elementi in pietra quali cornici, marcapiani, soglie;
- d) rara la presenza di porte ad arco e finestre a lunetta, frequente la presenza di aperture ad arco al primo piano e grigliati in cotto prevalentemente nei fienili.

Di frequente presente nella trasformazione in abitazione, ma presente anche nella trasformazione ad annesso da casa rurale (con alloggio ai piani superiori)

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda ANNESSO AGRICOLO 28	aa aa _n 102
---	-------------------------------	--------------------------------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.
3. Restauro o ripristino dei prospetti, ove nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'unità edilizia interessata, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero, nelle loro forme e posizioni, e nelle loro dimensioni.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture esterne ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio dell'unità edilizia interessata. Possibilità di inserimento di nuove aperture nei prospetti, in particolare dei fronti laterali, del secondo piano fuori terra originariamente adibito a fienile; esse non devono discostarsi nella forma e nelle dimensioni da quelle già esistenti nei paramenti murari del piano interessato. Al di fuori dei casi predetti nuove aperture sono ammissibili o prescritte solo quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
5. Possibilità di inserimento di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.
6. Possibilità di inserimento di nuovi collegamenti verticali (scale).
7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico.
9. In particolare, nel contesto delle trasformazioni di cui al punto 8, conservazione o riproposizione, ove preesistenti, delle murature miste pietra/cotto.
10. Conservazione o, qualora se ne presenti la necessità, consolidamento, nel contesto delle operazioni di cui al punto 8, delle eventuali strutture verticali puntiformi interne ed esterne, quali i pilastri e i pilastri, generalmente in mattoni, a sostegno dei portici frontali e laterali.
11. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda ANNESSO AGRICOLO 28	aa aa _n 103
---	-------------------------------	--------------------------------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **zootecnia;**
- **attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura;**
- **abitazioni rurali;**
- **abitazioni ordinarie;**
- **attività ricettive**, limitate a:
 - **agriturismo;**
 - **affittacamere;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali.**

2. A tutti i piani, a condizione che sia interessato il pianoterra, nonché, dalla medesima utilizzazione, i piani superiori:

- **manifatture**, limitate a:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi commerciali di vicinato;**
- **pubblici esercizi**, limitati a:
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **attività direzionali;**
- **strutture culturali;**
- **strutture associative.**

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 29	RUDERI PRENOVECENTESCHI O NOVECENTESCHI.	X Xn 104
---	--------------	---	----------------

Parte I - Descrizione

Per ruderi si intendono gli elementi edilizi, più o meno consistenti, residui di distruzioni, di crolli o di demolizioni di unità edilizie, prenovocentesche o novecentesche, il cui interesse, almeno storico-testimoniale, è desumibile dai ruderi medesimi, ovvero da idonea documentazione cartografica, grafica, fotografica.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 29	RUDERI PRENOVECENTESCHI O NOVECENTESCHI.	X Xn 105
---	--------------	---	----------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Laddove i ruderi, altre tracce superstiti delle preesistenti unità edilizie, e la documentazione storica a esse relativa, consentano di definire le aree di sedime e le sagome fuori terra delle predette unità edilizie preesistenti, riedificazione di tali unità edilizie, sulla base di parametri ricavati dai medesimi ruderi, tracce e documentazione.
2. Laddove l'assieme degli elementi conoscitivi di riferimento di cui al punto 1 non consenta la definizione di quanto ivi indicato, mantenimento e consolidamento dei ruderi, e sistemazione dell'unità di spazio scoperto presumibilmente interessata dalle aree di sedime e dalle pertinenze delle preesistenti unità edilizie, con essenze di verde ornamentale, e altre sistemazioni a terra, in termini tali da conservare la memoria della edificazione storica.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 29	RUDERI PRENOVECENTESCHI O NOVECENTESCHI.	X Xn 106
---	--------------	---	----------------

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Nel caso di cui al punto 1 delle disposizioni afferenti alle trasformazioni fisiche ammissibili, ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia riedificata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie, alla quale l'unità edilizia riedificata sia maggiormente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 30	MANUFATTI EDILIZI SINGOLI PRENOVECENTESCHI O NOVECENTESCHI	ms mSn 107
---	--------------	--	--------------------------

Parte I - Descrizione

Per manufatti edilizi singoli, prenovicescenteschi o novecenteschi, si intendono i manufatti o i reperti isolati, di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali pozzi, fontane, tabernacoli, pilastri, statue, stemmi, immagini e simili, in pietra, mattoni, ceramica e terracotta.

Comune di Lastra a Signa Regolamento urbanistico	Scheda 30	MANUFATTI EDILIZI SINGOLI PRENOVECENTESCHI O NOVECENTESCHI	ms msn 108
---	--------------	--	--------------------------

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Restauro e/o valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.
2. Ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
3. Sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali.

1. Nelle unità di spazio scoperto concluso, e in particolare in quelle appartenenti alla categoria dei **parchi e giardini**, è prescritta la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale, e il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili; sono consentibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.
2. E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.
3. I nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono essere realizzati con muri in pietra o in mattoni, faccia a vista o intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno ovvero di cancelli metallici verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.
4. Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, diversi da quelli di cui al punto 2 e difformi da quanto prescritto al punto 3, vanno eliminati e sostituiti con elementi di delimitazione perimetrali conformemente a quanto disposto al medesimo punto 3.
5. Per la realizzazione di eventuali elementi di divisione interna, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al punto 3.
6. La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi quattro punti deve essere di norma riferita:
 - a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
 - b) nei casi di ricostruzione e di nuova costruzione, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
 - c) alla valutazione globale di un ambito sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, nei casi di unità di spazio scoperto ricadenti in zone storiche urbane intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciatisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.
7. La realizzazione di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.
8. Può essere consentita l'installazione di collegamenti verticali, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio di spazio scoperto concluso costituiscono pertinenze, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie sia consentibile ed espressamente prevista, e sia garantito il rispetto delle precedenti prescrizioni.
10. Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto concluso, nemmeno stagionale e realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno o in metallo.

1. Mantenimento o ricostituzione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:
 - incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire;
 - che non rivesta alcun interesse storico o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata;
2. Mantenimento degli eventualmente esistenti rapporti di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzazione di elementi di separazione da esse, ovvero di divisione interna, di qualsiasi tipo.
3. Mantenimento della coltivazione in essere, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre della stessa specie o, eventualmente, di specie analoghe.
4. Conservazione o ripristino delle ripartizioni geometriche degli spazi verdi, e in genere del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, ove si tratti di parchi o giardini disegnati.
5. Conservazione, o ripristino, della sistemazione esistente del fondo dei percorsi pedonali e degli spazi di sosta non sistemati a verde, risarcendolo, ove necessario, con gli stessi materiali esistenti; nei casi di ricostituzione di sistemazioni complessive preesistenti il fondo dei percorsi pedonali e degli spazi di sosta non sistemati a verde deve essere realizzato con i materiali originari, con riferimento a idonea documentazione, ovvero con materiali ritenuti congrui per raffronto con sistemazioni analoghe conservatesi; in tutti gli altri casi il fondo dei percorsi pedonali e degli spazi di sosta deve essere realizzato in ghiaia o in terra battuta e non deve riguardare più del 10 per cento di ogni unità di spazio scoperto interessata.
6. Conservazione o ripristino degli elementi di arredo.
7. Possibilità di realizzazione di nuovi elementi di arredo, quali panchine, gazebi, pergolati, piccole tettoie realizzate con tende avvolgibili o teli riponibili, attrezzature per il gioco dei minori, e simili, esclusivamente se amovibili, e realizzati in legno, o in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.
8. Conservazione o ripristino di elementi di delimitazione perimetrali, ove esistenti, ovvero ove si dimostri, mediante esauriente documentazione, che la loro presenza è stata propria dell'assetto originario del complesso interessato o della sua crescita organica nel tempo.

1. Conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire, che non rivesta alcun interesse storico o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.
2. Conservazione della pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Tale pavimentazione va altresì ripristinata e, ove necessario, sostituita e completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.
3. Mantenimento della coltivazione in essere, ove l'unità di spazio scoperto sia, anche parzialmente, sistemata a verde, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre della stessa specie o, eventualmente, di specie analoghe, e la conservazione o il ripristino delle ripartizioni geometriche degli spazi verdi, e in genere del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, ove si tratti di sistemazioni a verde disegnate.
4. Conservazione o ripristino degli elementi di arredo.
5. Possibilità, esclusivamente nelle corti e nei cortili, di realizzazione di nuovi elementi di arredo, quali panchine, gazebi, pergolati, piccole tettoie realizzate con tende avvolgibili o teli riponibili, e simili, esclusivamente se amovibili, e realizzati in legno, o in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.
6. Conservazione o ripristino di elementi di delimitazione perimetrali, ove esistenti, ovvero ove si dimostri, mediante esauriente documentazione, che la loro presenza è stata propria dell'assetto originario del complesso interessato o della sua crescita organica nel tempo.

1. Trasformazioni dipendenti da quelle consentibili o prescritte nelle unità edilizie di cui le unità di spazio scoperto interessate costituiscono pertinenza.
- 2 Conservazione della pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Tale pavimentazione va altresì ripristinata e, ove necessario, sostituita e completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a eventuali trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca.
3. Mantenimento della coltivazione in essere, ove l'unità di spazio scoperto sia, anche parzialmente, sistemata a verde, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre della stessa specie o, eventualmente, di specie analoghe.
4. Possibilità di realizzazione di elementi di arredo, quali panchine, gazebi, pergolati, piccole tettoie realizzate con tende avvolgibili o teli riponibili, e simili, esclusivamente se amovibili, e realizzati in legno, o in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.
5. Conservazione o ripristino di elementi di delimitazione perimetrali, ove esistenti, ovvero ove si dimostri, mediante esauriente documentazione, che la loro presenza è stata propria dell'assetto originario del complesso interessato o della sua crescita organica nel tempo.

1. L'insieme degli spazi non caratterizzati autonomi di ogni identificata zona storica urbana deve essere oggetto di un progetto unitario di sistemazione, articolato in termini differenziati a seconda delle specifiche caratteristiche dei diversi spazi interessati.
2. Di norma, e salva diversa indicazione, per specifici ambiti, di disposizioni componenti l'Appendice 1 del presente regolamento urbanistico, gli spazi non caratterizzati autonomi sono sistemati quali parchi e giardini, nell'osservanza, in quanto compatibili, delle disposizioni di cui alla scheda 31 della presente Appendice.