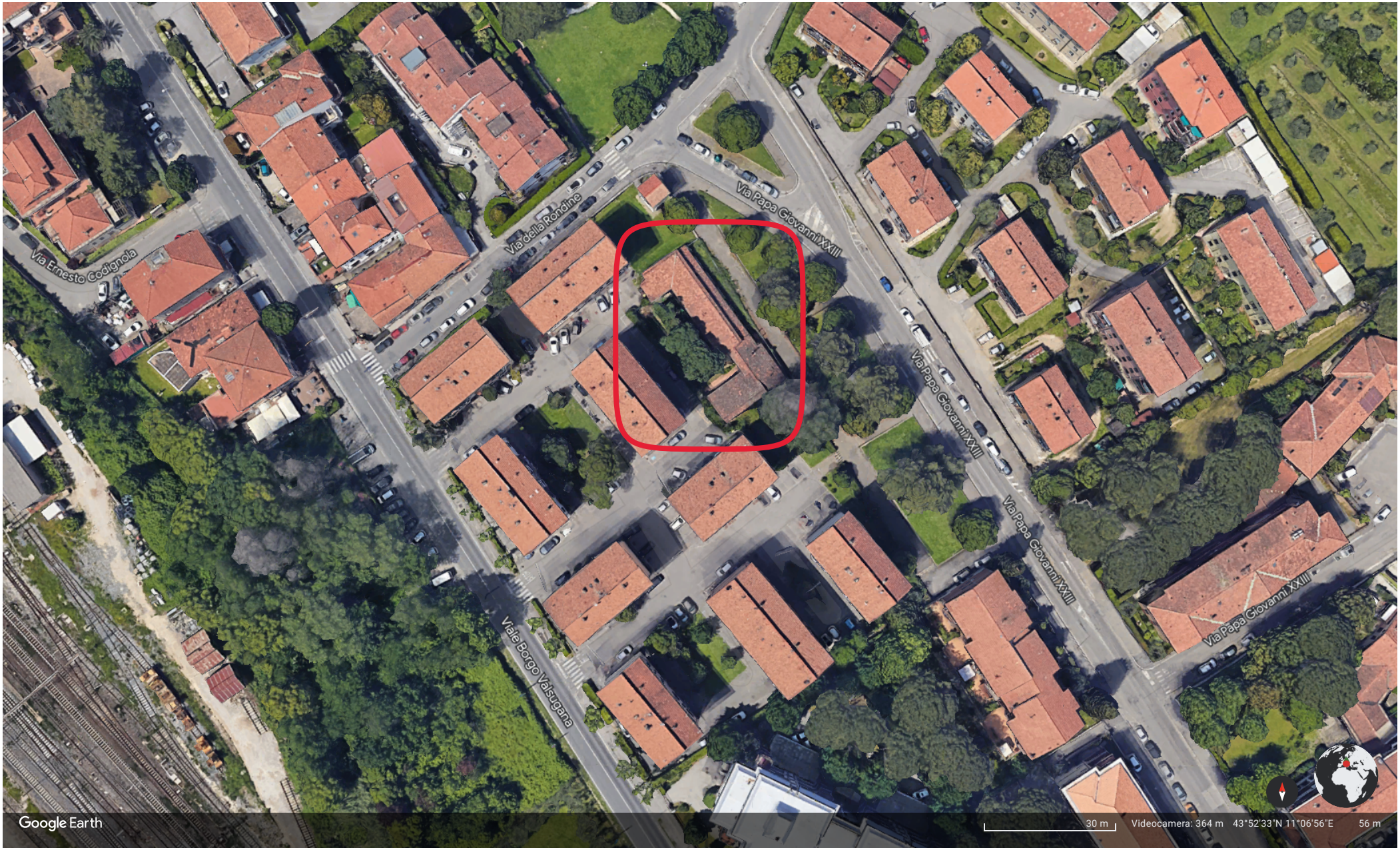

Via Ernesto Codignola
Via della Rondine
Via Papa Giovanni XXIII
Via Papa Giovanni XXIII
Via Papa Giovanni XXIII
Via Papa Giovanni XXIII
Viale Borgo Valsugana
Google Earth
30 m
Videocamera: 364 m 43°52'33"N 11°06'56"E
56 m

INSERTO FOTOGRAFICO

VISTA DA VIA PAPA GIOVANNI XXIII

VISTA DA VIA DELLA RONDINE

VISTA DA VIALE BORGOVALSUGANA

VISTA DA VIA PAPA GIOVANNI XXIII

VISTE DA RESEDE FRONTALE (LATO VIA PAPA GIOVANNI XXIII)

VISTA INTERNA

VISTA INTERNA

16-Mar-2023 11:12:50
Protocollo pratica T136040/2023

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (PO) PRATO
Foglio: 65

Data: 15/03/2023 - n. T145059 - Richiedente: BRDGLI77C45A059L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Prato

Dichiarazione protocollo n. PO0107290 del 27/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Prato
Viale Borgo Valsugana civ. 153

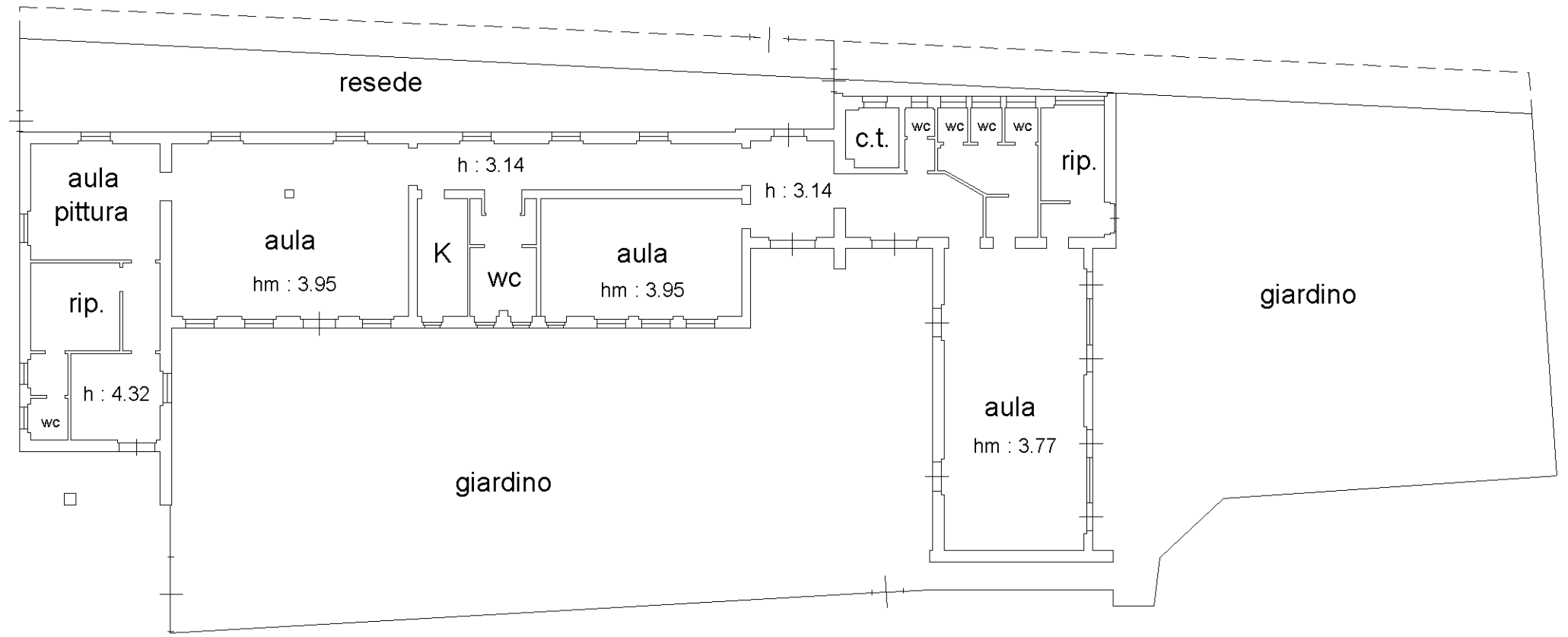
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 65
Particella: 1025
Subalterno:

Compilata da:
Piccioli Piero
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. N.

Scheda n.1 Scala 1: 200

PIANO TERRA

Via Papa Giovanni XXIII



NORD

10 metri

Data: 15/03/2023 - n. T145059 - Richiedente: BRDGLI77C45A059L

Direzione Provinciale di Prato
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2023

Dati della richiesta	**Comune di PRATO (Codice:G999)**
	Provincia di PRATO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 65 Particella: 1025**

INTESTATO

1	EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA Sede in PRATO (PO)	01937100970*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**65**	**1025**				**B/5**	**3**	**1.225 m³**	**Totale: 323 m²**	**Euro 2.151,04**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIALE BORGO VALSUGANA n. 153 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G999 - Foglio 65 - Particella 1025

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**65**	**1025**				**B/5**	**3**	**1.225 m³**		**Euro 2.151,04**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2004 Pratica n. PO0075167 in atti dal 27/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6921.1/2004)

Indirizzo	VIALE BORGO VALSUGANA n. 153 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G999 - Foglio 65 - Particella 1025

Direzione Provinciale di Prato
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**65**	**1025**				**B/5**	**3**	**1.225 m³**		**Euro 2.151,04**	COSTITUZIONE del 27/11/2003 Pratica n. PO0107290 in atti dal 27/11/2003 COSTITUZIONE (n. 523.1/2003)

Indirizzo	VIALE BORGO VALSUGANA n. 153 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/11/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPASede in PRATO (PO)	01937100970*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/11/2003 Pubblico ufficiale D'AMBRA Sede PRATO (PO) Repertorio n. 38076 - UR Sede PRATO (PO) Registrazione n. 999 registrato in data 18/12/2003 - COSTIT. DI SOC. Voltura n. 353.1/2004 - Pratica n. PO0004595 in atti dal 06/02/2004		

Situazione degli intestati dal 27/11/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PRATOSede in PRATO (PO)	01571110970*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/11/2003
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 27/11/2003 Pratica n. PO0107290 in atti dal 27/11/2003 COSTITUZIONE (n. 523.1/2003)		

Visura telematica

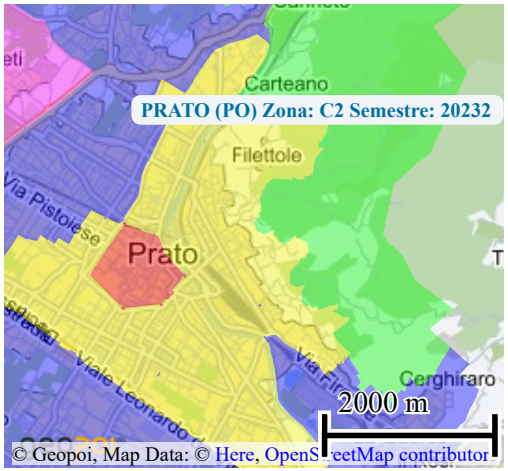
Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Viale Borgovalsugana 153,
Prato (PO)



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PRATO

Comune: PRATO

Fascia/zona: Semicentrale/PIETA` - GIOLICA - CASTELLINA - FILETTOLE - SACRA FAMIGLIA

Codice zona: C1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	950	1300	L	5	7,5	L

Stampa Legenda

comune di
PRATO

Disciplina dei suoli e degli insediamenti - Piano Operativo

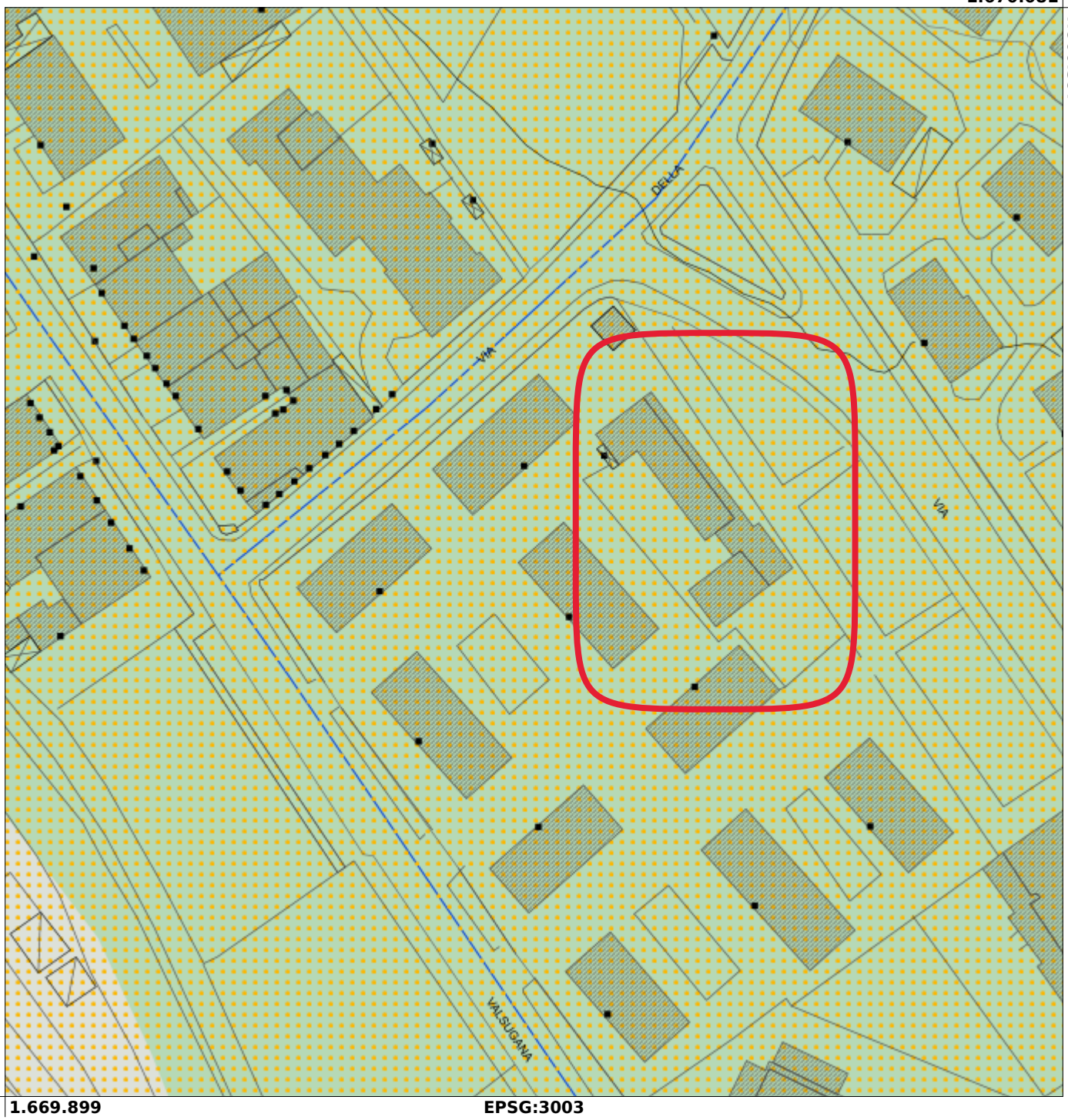
Scala 1 :500

SCALA 1:500

comune di
PRATO

Beni Culturali e Paesaggistici - Piano Operativo

Scala 1 :1.000



Titolo IV - Promozione della Qualità territoriale

Capo I - Disciplina delle attrezzature e dei servizi di interesse generale

Art. 24 Norme generali

1. Gli spazi, attrezzature ed impianti di interesse generale esistenti e di progetto, di livello territoriale o locale, sono distinti ed individuati con specifiche campiture e sigle nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.

2. Le aree e le attrezzature di cui al presente Capo concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968, e sono articolate nelle seguenti categorie e sottocategorie:

AI - aree per l’istruzione

- **AIb** servizi per l’istruzione di base
- **AIs** servizi per l’istruzione superiore
- **AIu** servizi universitari

AC - aree per attrezzature di interesse comune

- **ACa** servizi sociali e assistenziali
- **ACc** servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati
- **ACh** servizi ospedalieri e sanitari
- **ACr** servizi religiosi
- **ACe** edilizia residenziale pubblica
- **ACt** strutture tecniche e tecnologiche
- **ACtr** stoccaggio e trattamento rifiuti
- **ACu** servizi amministrativi e assimilati
- **ACm** servizi per la mobilità
- **Acim** servizi cimiteriali

AP - aree per spazi e parcheggi pubblici

- **APz** piazze e aree pedonali
- **APp** parcheggi
- **APc** aree sosta camper
- **APt** aree sosta tir

AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

- **AVp** verde attrezzato e parchi
- **AVo** orti sociali e urbani
- **AVs** aree sportive

3. Se non diversamente specificato nei successivi articoli, all’interno della medesima categoria è sempre consentito il passaggio tra le diverse sottocategorie senza che ciò comporti variante al Piano Operativo.

4. Ulteriore specificazione esemplificativa degli spazi, attrezzature ed impianti di interesse generale è contenuta al successivo Titolo VIII, art. 152.

5. Non sono comprese nelle attrezzature di cui al presente Capo gli spazi, attrezzature ed impianti privati, se non previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

6. Nelle aree ed immobili destinati a spazi, attrezzature e impianti di interesse generale di progetto, la realizzazione dello standard può attuarsi:

a. mediante espropriazione del bene, anche contestualmente all'approvazione del progetto di opera pubblica, ai sensi del D.P.R. n. 327/2001;

b. in alternativa all'esproprio, mediante convenzionamento con i privati titolari al fine di assicurare il perseguimento degli interessi generali. Nella convenzione possono essere disciplinate le modalità di realizzazione di eventuali strutture private a servizio di attività commerciali compatibili con lo standard, quali a titolo esemplificativo chioschi ed edicole, esercizi commerciali, strutture per attività sportive.

7. Nel caso di cui al precedente comma 6, nelle more di realizzazione dello standard, sono ammessi sui beni esistenti interventi di MO Manutenzione Ordinaria e di MS Manutenzione Straordinaria senza mutamento della destinazione d’uso. Non sono comunque consentiti:

a) alterazioni alla morfologia dei terreni;

b) realizzazione di nuove costruzioni;

c) depositi di merci e materiali;

d) realizzazione di recinzioni, se non con reti a maglia sciolta su pali in legno privi di fondazione;

e) eliminazione di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) o puntuali (alberi camporili).

8. Per la progettazione degli spazi, attrezzature e impianti di interesse generale devono essere rispettate le disposizioni qualitative di cui ai successivi articoli del presente Capo. Deve in ogni caso essere assicurata l’accessibilità di ogni tipologia di utente mediante sistemi integrati e inclusivi. La progettazione deve altresì fornire gli elementi di conoscenza e le necessarie verifiche di compatibilità paesaggistica in relazione ai fattori di impatto con il contesto e con eventuali elementi da tutelare, siano essi di carattere territoriale che architettonico, nonché le verifiche di fattibilità di cui al Titolo III.

9. Negli spazi, attrezzature e impianti di interesse generale di cui al presente Capo di titolarità privata, già esistenti, sono ammessi interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva e SE Sostituzione Edilizia, così come definiti all’art. 64 delle presenti NTA, previo adeguamento della convenzione che ne assicuri l'uso pubblico e le relative condizioni.

10. Negli spazi, attrezzature e impianti di interesse generale di cui al presente Capo di titolarità pubblica sono ammessi tutti gli interventi edilizi previa approvazione di progetto di opera pubblica, anche in deroga alle prescrizioni di cui al successivo Capo II del Titolo VII. Gli interventi sui beni tutelati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art. 10 comma 4 lett. g) e rappresentati nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 “Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica” sono comunque subordinati all’autorizzazione della competente Soprintendenza.

11. Negli immobili o porzione degli stessi cartograficamente ricompresi, ai sensi del presente Capo, negli ambiti individuati quali spazi, attrezzature e impianti di interesse generale esistenti è possibile la permanenza degli eventuali usi differenti legittimamente sussistenti alla data di adozione del Piano Operativo. Con riferimento a tali beni sono altresì consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo e RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa così come definiti all’art. 64 delle presenti NTA, anche con mutamento della destinazione d’uso verso funzioni non escluse nei tessuti circostanti.

12. Nelle “aree a rischio archeologico” rappresentate nelle tavole 11.1, 11.2 e 11.3 “Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica”, al fine di tutelare i beni accertati e le aree suscettibili di potenziali ulteriori ritrovamenti, tutti gli interventi che comportino modificazione dei suoli e, in particolare, scavi per una profondità eccedente l’asportazione dell’humus superficiale, è soggetta alle disposizioni di cui all’art. 150 bis delle presenti NTA.

13. Il Piano Operativo indica con apposito elaborato 08 “Beni sottoposti a vincolo espropriativo” le previsioni di opera pubblica reiterate dal previgente strumento urbanistico e le relative motivazioni.

Art. 27 Aree per l’istruzione (AI)

1. Le aree per scuole e università comprendono: asili nido e scuole per l’infanzia, le scuole elementari e medie (scuola dell’obbligo - AIb), le scuole secondarie superiori (AIs) e le sedi universitarie (AIu).

2. Nel perseguire l'obiettivo primario di migliorare la dotazione di scuole e sedi universitarie e qualificare quelle esistenti rispetto ai diversi tipi di domanda il Piano Operativo prescrive di:

a. garantire l’accessibilità e la sosta a tutti gli utenti eliminando barriere per soggetti diversamente abili;

b. garantire la realizzazione di parcheggi e spazi pavimentati secondo i criteri di qualità di cui ai successivi artt. 34, 35, 36, e con le indicazioni degli artt. 19 e 23 comma 4;

c. prevedere una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni all’area, sia ciclabili che pedonali;

d. connettere tali aree con la rete dei trasporti pubblici;

e. adeguare alle normative vigenti in materia antisismica e di riqualificazione energetica gli edifici, privilegiando, laddove tecnicamente possibile, l'utilizzo di tecnologie in cui la componente vegetale è componente essenziale (a titolo esemplificativo tetti e pareti verdi);

f. garantire l'incremento della dotazione verde secondo i criteri progettuali per giardini e parchi pubblici di cui all'art. 38 e art. 23 commi 4 e 7 delle presenti norme, dotando altresì gli stessi di attrezzature per lo sport collettivo ed individuale, prevedendo la dotazione di alberature che garantiscano comfort ambientale e ombreggiatura laterale degli edifici, oltre a costituire connessione ecologica con altri spazi verdi pubblici e privati;

g. aprire l'utilizzo dei plessi scolastici ad altri utenti promuovendo gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata) soprattutto per quanto riguarda palestre e impianti sportivi annessi.

3. I posti auto da realizzare all'interno delle aree scolastiche, anche in ragione della tipologia e classificazione delle medesime, sono dimensionati secondo le disposizioni di legge.

4. Devono essere altresì previsti, all'interno del resede delle strutture scolastiche, i seguenti spazi per la sosta delle bici :

a. AIb area minima di 10 mq;

b. AIs e AIu almeno 1 mq ogni 10 studenti (calcolati sulla base della massima capienza della struttura).

5. All'interno delle aree destinate a servizi per l'istruzione è possibile realizzare attrezzature di supporto alle attività che servano a migliorare la fruizione del servizio ed insediare attività complementari che siano con essi compatibili. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dei servizi. Tali attività complementari possono essere fruite anche da utenti esterni, solo se ubicate in locali con accesso autonomo dagli spazi utilizzati per la didattica.

6. Per l'adeguamento dei servizi esistenti e per l'implementazione di attività ad essi complementari sono sempre ammessi interventi di addizione volumetrica, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti.

7. Gli interventi di cui al precedente periodo e gli interventi di nuova edificazione non potranno superare il 50% di superficie coperta rispetto all'area scolastica individuata dal Piano della quale dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%.

Titolo VIII - Disciplina delle Funzioni

Art. 151 Norme generali

1. Gli usi insediati o insediabili sul territorio sono quelli elencati al successivo articolo che li identifica in attività, l'elenco non è esaustivo ma esemplificativo. In tali usi debbono anche intendersi comprese le attività complementari, anche ai sensi di specifiche norme di settore, benché afferenti ad altre categorie funzionali, purché strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività prevalente ed aventi spazi accessori ad esse collegate e/o correlate.

Art. 152 Categorie funzionali e loro articolazioni

1. Gli usi e loro articolazioni insediabili sul territorio comunale sono articolati secondo le seguenti categorie funzionali:

1.1 **"R" – Residenza.** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- Abitazioni singole permanenti e temporanee;
- Cohousing - abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni (ad esempio: lavanderia, micronido, laboratorio per il fai da te, stanze per gli ospiti, orti e giardini, sala delle feste con cucina professionale, palestra, piscina, internet caffè, spazi di coworking, etc.);
- Affittacamere professionali e non professionali;
- Bed & Breakfast professionali e non professionali;
- Case ed appartamenti vacanza;
- Residenze d'epoca;
- Case studio con destinazione prevalente abitativa;
- Edilizia convenzionata.

1.2. **"I" Industriale e artigianale.** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- **"I.1"** Produzione industriale e artigianale di beni o servizi, oppure trasformazione di beni, anche alimentari, agricoli e zootecnici; magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci);
- **"I.2"** Attività secondarie compatibili con le attività non produttive anche in forma di coworking di cui al Regolamento Edilizio;
- **"I.3"** Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto.

Nella categoria "I.1" sono comprese tutte quelle attività connesse alla produzione come ad esempio: laboratori per ricerca e sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e commerciali, abitazioni di servizio e di guardiania.

1.3. **"CI" Commerciale all'ingrosso e depositi.** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- **"CI.1"** Commercio all'ingrosso (materie prime agricole ed animali vivi, prodotti alimentari, bevande e prodotti del tabacco, beni di consumo, apparecchiature ICT, macchine ed attrezzature, in forma specializzata di altri prodotti e non specializzata);
- **"CI.2"** Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci.

1.4. **"CD" Commerciale al dettaglio.** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- **"CD.1"**Commercio in grandi strutture di vendita;
- **"CD.2"** Commercio in medie strutture di vendita;
- **"CD.3"** Commercio in esercizi di vicinato;
- **"CD.4"** Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, fast-food e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili;
- **"CD.5"** Distribuzione di carburanti (stazioni di servizio).

È fatta salva la disciplina che regola l'insediamento delle destinazioni commerciali (Regolamento del Commercio del Comune di Prato).

1.5. **"TR" Turistico – ricettivo.** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

Accoglienza di tipo alberghiero ed extra-alberghiero come definite dalla normativa Regionale sul turismo quali:

- alberghi, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, campeggi, villaggi turistici e quant'altro indicato nella normativa di settore;
- case per ferie, ostelli e quant'altro indicato nella normativa di settore.

1.6. **"D" Direzionale e servizi privati.** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- **"D.1"** Attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie); palazzi e aggregati d'uffici autonomamente organizzati:
  - sedi direttive e gestionali di agenzie;
  - aziende private;
  - fiere ed esposizioni merceologiche;
  - centri congressuali e di ricerca;
  - centri di formazione e simili;
  - parchi scientifici e/o tecnologici.
- **"D.2"** Attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose, svolte in singole unità immobiliari, integrate in edifici che comprendono anche altri usi e attività:
  - studi professionali e uffici privati (attività di progettazione, di consulenza legale, di consulenza in genere, di contabilità, di assicurazione, di pubblicità, di comunicazione, di studi di mercato, di coworking professionali, etc.);
  - agenzie varie (agenzie di assicurazione, di affari, di viaggio, immobiliari, di spettacolo e animazione), servizi di vigilanza e investigazione, impresa di pulizia, assistenza e riparazione elettrodomestici e simili;
  - attività di servizio alla persona e alla residenza di piccole dimensioni quali: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, tatuatori o piercing, centri benessere, istituti di bellezza, box-office (per spettacoli musicali, teatrali, cinematografici), onoranze funebri;
  - attività ricreative private quali: palestre e centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse;
  - attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca, uffici di informazione turistica.
- **"D.3"** Attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali: studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali, foresterie dotate di servizi a comune.
- **"D.4"** Servizi privati di interesse pubblico:
  - parcheggi coperti;
  - servizi sociali e ricreativi: centri civici e sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti; sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive;
  - servizi sportivi quali: palestre, piscine, centri sportivi polivalenti, campi sportivi coperti e scoperti;
  - servizi per la cultura e lo spettacolo quali: musei, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema, multiplex e multisala cinematografici, sale spettacolo, sale convegni e mostre, biblioteche;
  - servizi di assistenza socio-sanitaria, quali: centri di assistenza, case di riposo e case di cura, residenze protette; cliniche private, centri medici polispecialistici, ambulatori, poliambulatori e laboratori di analisi, centri fisioterapici, cliniche veterinarie;
  - servizi privati per la formazione e/o per servizi a carattere educativo: sedi di università private, scuole private paritarie, scuole materne private, centri di formazione professionale, scuole di alta formazione professionale, scuole di alta formazione e sviluppo d'impresa, campus per la formazione professionale, incubatori e acceleratori d'impresa, scuole private di lingue, informatica, musica, danza, recitazione, autoscuole;
  - università e servizi universitari quali: attrezzature didattiche e di ricerca, compresi i servizi connessi di tipo amministrativo, tecnico, sociale e culturale, residenze universitarie, scuole speciali di livello universitario.

1.7. **Aree ed attrezzature di interesse generale (esclusi i servizi privati di interesse pubblico "D.4"):**

- **AI** - **aree per l'istruzione**:
  - **AIb** servizi per l'istruzione di base quali: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;

- **AIs** servizi per l'istruzione superiore quali: scuole non dell'obbligo, scuole speciali;
- **AIu** servizi universitari quali: attrezzature didattiche e di ricerca, compresi i servizi connessi di tipo amministrativo, tecnico, sociale e culturale, residenze universitarie, scuole speciali di livello universitario.

- **AC** - **aree per attrezzature di interesse comune**:
  - **ACa** servizi sociali e assistenziali quali: centri di assistenza, case di riposo, campi per famiglie nomadi, residenze protette;
  - **ACc** servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati quali: musei, spazi espositivi, teatri, auditori, sale spettacolo, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli, mercati coperti e scoperti permanenti;
  - **ACh** servizi ospedalieri e sanitari quali: presidi ospedalieri, distretti sanitari;
  - **ACr** servizi religiosi quali: chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione;
  - **ACe** edilizia residenziale pubblica;
  - **ACt** strutture tecniche e tecnologiche quali: impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, telefonia;
  - **ACtr** impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue;
  - **ACu** servizi amministrativi e assimilati quali: servizi post-telegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari;
  - **ACm** servizi per la mobilità quali stazioni passeggeri e merci;
  - **Acim** servizi cimiteriali.
- **AP** - **aree per spazi e parcheggi pubblici**:
  - **APz** piazze e aree pedonali;
  - **APp** parcheggi;
  - **APc** aree sosta camper;
  - **APt** aree sosta tir.
- **AV** - **aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**:
  - **AVp** verde attrezzato e parchi quali: parchi e giardini in generale, parchi avventura;
  - **AVo** orti sociali;
  - **AVs** aree sportive quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, centri sportivi polivalenti, campi sportivi coperti e scoperti.

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività private che offrano servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

1.8. **"A" agricolo e funzioni connesse e complementari.** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- **"A.1"** Produzione agricola aziendale comprendente:
  - colture permanenti (vigneti, oliveti, frutteti, piante aromatiche, attività vivaistica in pieno campo, etc.);
  - colture non permanenti (orticoltura, floricoltura, cereali legumi, piante da foraggio, attività vivaistica in vasetteria);
  - selvicoltura (e relativi impianti e attrezzature);
  - allevamento di bovini, equini (anche addestramento e custodia di cavalli), suini, ovini, caprini, pollame, conigli e altri animali da cortile;
  - allevamenti zootecnici minori quali api, chiocciole e lombrichi;
  - allevamento di fauna selvatica;
  - pascolo;
  - acquacoltura in acque dolci e servizi connessi;
  - attività di supporto all'agricoltura quali: attività successive alla raccolta, lavorazione delle sementi, servizi di supporto alla selvicoltura e altre attività forestali connesse, lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali;
  - impianti fotovoltaici aziendali per produzione e cessione di energia elettrica e/o calorica da fonti rinnovabili.
- **"A.2"** Attività faunistico-venatorie aziendali quali:
  - caccia, cattura di animali e servizi connessi;
  - cinotecnica: attività di allevamento, selezione e addestramento delle razze canine;
  - pesca in acque dolci e servizi connessi;
  - attività di valorizzazione del territorio rurale e/o del patrimonio forestale mediante utilizzazione di attrezzature o risorse aziendali.
- **"A.3"** Attività connesse alla produzione agricola aziendale quali:
  - agriturismo e turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione, centri didattici, centri di organizzazione del tempo libero – parchi avventura a gestione aziendale - e centri culturali in territorio rurale);
  - cohousing rurale;
  - attività integrative commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
  - attività integrative artigianali: quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore, di impatto ambientale e di visibilità rispetto all'ambiente circostante;
  - attività integrative di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento per animali domestici a scopo commerciale, il loro addestramento e pensione o servizi per attività didattico culturali ricreative.

2. Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra categoria funzionale ammessa. È sempre consentito il passaggio dall'una all'altra destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, salvi i limiti posti dai successivi artt. 154, 155 e 156 con riferimento alle funzioni escluse. Sono fatte salve le norme relative ai requisiti di carattere igienico-sanitario necessario per la specifica attività e le specifiche norme di settore.

Art. 153 Ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso

1. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra diverse categorie funzionali è consentito, se l'immobile possiede le caratteristiche di agibilità richieste per la nuova funzione, e la nuova destinazione è ammessa dal Piano Operativo in riferimento al Tessuto o all'Ambito Rurale ed all'UTOE di appartenenza.

2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è consentito solo se è possibile procedere all'adeguamento o al reperimento degli standard urbanistici nella misura e secondo le modalità prescritte ai precedenti artt. 25 e 26 delle presenti norme: nel caso in cui si determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso solo se siano eseguiti contestualmente gli adeguamenti o reperimenti richiesti degli standard urbanistici.

Art. 154 Limitazione all'insediamento di nuove funzioni articolato per singole UTOE

1. La presente disciplina delle funzioni limita per alcune UTOE l'inserimento nel tessuto edilizio esistente di talune categorie funzionali o o sottocategorie, quali indicate nella seguente tabella:

UTOE	FUNZIONI ESCLUSE
UTOE 1	"I.1" Produzione industriale e artigianale "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuti "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita "CD.5" Distribuzione di carburanti "D.1" Attività direzionali in strutture complesse
UTOE 2a	"I" Industriale e artigianale "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi "CD.1"Commercio in grandi strutture di vendita "CD.5" Distribuzione di carburanti

UTOE 2b	“CD.1” Commercio in grandi strutture di vendita
UTOE 3	“R” Residenziale ai piani terra con unico accesso diretto dalla pubblica via “I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.1” Commercio in grandi strutture di vendita “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita oltre i limite del Regolamento Commercio del Comune di Prato “CD.5” Distribuzione di carburanti “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
UTOE 4a	“I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuti “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.1” Commercio in grandi strutture di vendita
UTOE 4b	“I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuti “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.1” Commercio in grandi strutture di vendita
UTOE 4c	“I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuti “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.1” Commercio in grandi strutture di vendita
UTOE 5	“CD.1” Commercio in grandi strutture di vendita
UTOE 6	“CD.1” Commercio in grandi strutture di vendita
UTOE 7	“CD.1” Commercio in grandi strutture di vendita
UTOE 8	“CD.1” Commercio in grandi strutture di vendita

Art. 155 Ulteriori limitazioni all’insediamento di alcune funzioni per singoli tessuti nel territorio urbanizzato

1. Ulteriori limitazioni all’insediamento di particolari categorie funzionali o sottocategorie nel patrimonio edilizio esistente sono indicate, in relazione ai singoli tessuti, nella seguente tabella:

PAESAGGI URBANI	**FUNZIONI ESCLUSE a seguito di cambio di destinazione d’uso**
URBANIZZAZIONI STORICHE	
TCS	“R” Residenziale ai piani terra con unico accesso diretto dalla pubblica via “I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio media struttura di vendita oltre i limiti del Piano Commercio comunale “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSL.1	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSL.1.1	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSL.2	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSL.3	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSR.1	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSR.2	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSR.3	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TSM.1	“I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
TSM.2	“I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
TSM.3	“I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
TSP.1	“A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE	
TL.1	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TL.2	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita

	“A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TL.3	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TL. 4	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TR.1	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TR.2	“I” Industriale e artigianale “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TR.3	“I” Industriale e artigianale “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TR.4	“I” Industriale e artigianale “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “A” Agricolo e funzioni connesse e complementari
TM.1	“I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
TM.2	“I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
TM.3	“I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
TP.1	-
TP.2	“R” Residenza
TP.3	-
TP.4	-
TP.5	-

Art. 156 Ulteriori limitazioni all’insediamento di alcune funzioni per singoli ambiti rurali nel territorio rurale

1. Ulteriori limitazioni all’insediamento di particolari categorie funzionali o sottocategorie nel patrimonio edilizio esistente sono indicate, in relazione ai diversi ambiti rurali, nella seguente tabella:

AMBITI RURALI	FUNZIONI ESCLUSE a seguito di cambio di destinazione d’uso
AR.1	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI.2” Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “D.1” Direzionale in strutture complesse
AR.2	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI.2” Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “D.1” Direzionale in strutture complesse
AR.3	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI.2” Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “TR” limitatamente alle strutture alberghiere “D.1” Direzionale in strutture complesse
AR.4	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI.2” Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “D.1” Direzionale in strutture complesse
AR.5	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “D.1” Direzionale in strutture complesse
AR.6	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “TR” limitatamente alle strutture alberghiere “D.1” Direzionale in strutture complesse
AR.7	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “D.1” Direzionale in strutture complesse
AR.8	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “D.1” Direzionale in strutture complesse
AR.9	“I.1” Produzione industriale e artigianale

	“I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “TR” Turistico-ricettivo “D.1” Direzionale in strutture complesse
AR.10	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “TR” Turistico-ricettivo “D.1” Direzionale in strutture complesse
AR.11	“I.1” Produzione industriale e artigianale “I.3” Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto “CI” Commerciale all’ingrosso e depositi “CD.2” Commercio in medie strutture di vendita “TR” Turistico-ricettivo “D.1” Direzionale in strutture complesse

Art. 157 Fattispecie particolari a titolo gratuito

1. Fatte salve le limitazioni di cui ai precedenti articoli per le esclusioni all’insediamento di alcune funzioni, non comportano corresponsione di oneri i passaggi, senza opere edilizie, dall’una all’altra categoria funzionale, che non determinino incremento di carico urbanistico. Resta ferma la disciplina di esenzione per le opere equiparate a servizi pubblici.

Titolo VII - Disciplina speciale per gli interventi su particolari emergenze del Patrimonio Territoriale esistente

Capo II - Disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale

Art. 140 Classificazione dell'edificato storico testimoniale

1. Sulla base di una campagna di rilevamento e di indagine storico-cartografica del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale, gli immobili e i complessi edilizi di interesse storico, architettonico, ambientale e documentale sono rappresentati con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" e classificati nelle seguenti categorie di tutela:

E1 - 1° grado di tutela: edifici o complessi di rilevante valore dichiarati anche solo in parte, di interesse culturale o comunque oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;

E2 - 2° grado di tutela: edifici o complessi di rilevante valore;

E3 - 3° grado di tutela: edifici o complessi di carattere storico-testimoniale.

2. L'elenco dell'edificato classificato quale E1 ed E2 e la documentazione di analisi conoscitiva sono contenute nell'elaborato 02 "Edifici di valore storico testimoniale_Elenco" allegato al Piano Operativo. Le relazioni tecniche di accompagnamento al titolo edilizio per progetti relativi ad interventi sugli immobili classificati E1 ed E2 devono fare espresso riferimento, anche ai sensi dell'art. 138 della L.R. n. 65/2014, alle schede conoscitive contenute negli elaborati da 02.01 a 02.32 allegate al Piano Operativo, nonché contenere approfondimenti e studi sulla originaria consistenza e le relative evoluzioni accompagnati da ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche (catasti storici, cabrei, fotografie), documentazione fotografica attuale, adeguata documentazione progettuale con tavole di rilievo grafico comprensive della descrizione degli elementi costitutivi interni ed esterni elencati al successivo art. 141.

3. Nel corso dell'istruttoria propedeutica al permesso di costruire o successiva alla proposizione della SCIA per interventi di RRC (Restauro e Risanamento Conservativo) e RIC (ristrutturazione conservativa) su edifici classificati E1 e E2 e su immobili di tipologia rurale E3 è acquisito il contributo del Nucleo di valutazione per gli edifici di pregio del Servizio Urbanistica.

Art. 141 Elementi costitutivi degli edifici di valore storico, architettonico, documentale

1. Il Piano definisce gli elementi costitutivi degli edifici e delle pertinenze di cui al presente Titolo al fine della loro individuazione e valutazione nei progetti edilizi:

2. Elementi costitutivi degli edifici

2.1 Elementi strutturali:

a. le strutture portanti, di fondazione, verticali continue (murature portanti in laterizio, murature portanti in pietra, muri perimetrali, muri a contrafforte) e puntiformi (pilastri e colonne), le strutture orizzontali (solai, terrazzi, balconi, elementi a mensola) le strutture voltate, gli archi, le strutture di copertura tradizionali di qualsiasi tipo (capriate lignee, etc.), le strutture di collegamento verticale (scale, ascensori), i porticati e le logge, gli elementi di presidio statico (catene, speroni).

2.2 Elementi complementari interni, esterni e di finitura:

a. elementi non strutturali della copertura: manto tradizionale in laterizio, apparecchiatura decorativa (cornicioni, mensole, sottogronda a dentelli in cotto), canali di gronda e pluviali, comignoli in cotto, canne fumarie;

b. controsoffittature piane, voltate, di antico impianto (volte in cannicciato, in muratura, in laterizio, controsoffittature lignee, cassettonati, soppalchi);

c. superfici parietali esterne ed interne: intonaci tradizionali, coloriture esterne, superfici murarie in materiale lapideo o laterizio;

d. pavimentazioni interne ed esterne con valore storico o tipologico (pietra, cotto, acciottolato);

e. elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, modanature, cornici, davanzali, basamenti, fregi, colonne, lesene, zoccolature, timpani, riquadrature, paraste, marca davanzali, conci d'angolo, rilievi, architravi, graffiti, bugnato di facciata e di spigolo, parapetti, partizione decorative, nicchie, edicole votive, crocifissi lignei, tabernacoli, maestà, stemmi, targhe, apparati pittorici, archetti pensili etc.;

f. elementi architettonici-tipologici minori di matrice rurale: buche colombaie e rondinaie, grigliati in mattoni e mandolati, grigliati di areazione, archeggiature, elementi in pietra identificativi, elementi decorativi etc.;

g. aperture (finestre, oscuranti, porte, lucernari, abbaini), infissi, serramenti, sopraluce in ferro, sistemi di oscuramento;

h. ringhiere, inferriate metalliche, elementi in ferro o ghisa, elementi di protezione (pensiline, tettoie), grate, cancellate, cancelli carrabili e relative colonne;

i. elementi tecnici: impianti tecnologici, pannelli solari, pannelli fotovoltaici.

3. Elementi costitutivi delle pertinenze:

a. muri di cinta storici, giardini, parchi, aie pavimentate, corti, aree inerbite di antico impianto, panchine in pietra o muratura, vasche, fontane, filari, siepi, alberature, singolarità vegetali, serre;

b. elementi costituenti impianti tecnici storici (ciminiere, forni , pozzi, cisterne, lavatoi, torri piezometriche, margoni).

Art. 144 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E3" - 3° grado di tutela

1. Sugli immobili o complessi immobiliari di cui alla categoria E3, e con le indicazioni e limitazioni di cui ai successivi commi, sono consentiti i seguenti interventi:

- MO Manutenzione Ordinaria;
- MS Manutenzione Straordinaria;
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo;
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa.

2. Disposizioni comuni per gli interventi

Sono consentiti gli interventi che tendono a conservare e recuperare i caratteri storici o tipologici e gli elementi complementari esterni e di finitura originari. Non sono ammesse trasformazioni tipologiche, alterazioni della composizione architettonica dei prospetti principali e sul fronte strada, modifiche di sagoma e volume ad esclusione degli adeguamenti alla normativa antisismica, antincendio e ad interventi di abbattimento delle barriere architettoniche e delle addizioni volumetriche AV.2 di cui al successivo comma 3 lett. j). Le operazioni necessarie per adeguamenti strutturali alle norme antisismiche non devono comportare alterazioni sostanziali degli elementi complementari esterni e di finitura come decorazioni, cornici etc.

Previo parere ASL e in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 138, comma 3, della L.R. n. 65/2014 è ammessa deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ove il rispetto puntuale di tali disposizioni contrasti con gli obbiettivi culturali e le esigenze di tutela dell'edificato di valore storico-testimoniale.

3. Interventi ammessi:

a. riorganizzazione funzionale e strutturale, compatibile e congrua con le caratteristiche tipologiche e materiche caratterizzanti l'edificio, salvaguardando in ogni caso pareti perimetrali e composizione dei prospetti;

b. sostituzione di strutture orizzontali che risultano incongrue con le caratteristiche tipologiche del fabbricato, da realizzarsi anche con modifiche alle quote di calpestio, purché non si configurino come sistematici svuotamenti dell'edificio e non comportino la modifica dei prospetti;

c. interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 5/2010 senza alcuna modificazione della morfologia strutturale delle coperture e delle superfici interessate dall'intervento;

d. per gli edifici di matrice formativo-tipologica rurale a titolo di esempio case coloniche, il rifacimento, il ripristino e la sostituzione di materiali tradizionali in pietra o laterizio dovrà prevedere una percentuale almeno pari al 50 % di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;

e. installazione di finestre a tetto con le limitazioni contenute nel Regolamento Edilizio e a condizione che i locali sottotetto siano abitabili, legittimamente abitati. Con esclusione dei fronti prospicienti la strada, nelle coperture sprovviste è ammessa l'installazione di un lucernario passo d'uomo per le operazioni manutentive;

f. inserimento di elementi accessori nelle singole unità immobiliari, (scale interne di collegamento e soppalchi), esclusivamente con l'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue, senza alterazione di elementi costitutivi di pregio; la superficie complessiva massima del soppalco non può superare il 30% della superficie del locale interessato e comunque non superiore a 16 mq;

g. interventi necessari al miglioramento delle prestazioni energetiche, tecnologiche ed impiantistiche, condotti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli immobili in modo tale da non alterare sostanzialmente ed in modo irreversibile gli elementi costitutivi degli edifici;

h. riapertura di logge, finestre o porte tamponate, senza modifica di forme, dimensioni e posizione, previa presentazione di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza degli elementi da modificare;

i. chiusura di logge o porticati non visibili dalla pubblica via con infissi vetrati allineati al filo interno della muratura;

j. sulle unità immobiliari presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto, interventi di addizione volumetrica (AV.2) da realizzarsi esclusivamente in corrispondenza del fronte tergale dell'immobile o del fronte laterale, in quest'ultimo caso solo qualora il medesimo non sia prospiciente la pubblica via, fino al limite del 20% della "Se" esistente, comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq. E' comunque esclusa la realizzazione di addizioni volumetriche sui lastrici solari.

   Gli interventi di cui al precedente punto, qualora operati in riferimento alle unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terreno, non possono determinare un incremento della proiezione a terra dell'edificio né la creazione di nuove volumetrie in aggetto comunque configurate.

   E' altresì ammessa la chiusura di logge e porticati prevista all'art.64 comma 2bis, nei limiti degli specifici parametri e prescrizioni già individuati per gli interventi AV.2.

   L'intervento deve essere realizzato in coerenza con i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio originario, gli spazi di pertinenza, il contesto esistente e deve assicurare il mantenimento della leggibilità delle stratificazioni storiche degli interventi edilizi.

k. demolizion e senza ricostruzione di superfetazioni o di addizioni recenti all'edificio che ne diminuiscono la coerenza e la leggibilità rispetto al suo assetto originario. Si deve considerare assetto originario dell'edificio quello assunto ad esito di tutte quelle stratificazioni storiche che, in un corretto intervento di restauro, devono essere conservate e documentate.

3.1 Con esclusione dei prospetti principali e dei fronti prospicienti la viabilità pubblica e nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'organismo edilizio, sono inoltre ammessi:

a. realizzazione di terrazze a tasca per una superficie non superiore a 6 mq, a condizione di un corretto inserimento architettonico sia in relazione alla tipologia del fabbricato che a quella della copertura (l'intervento non è ammesso per gli edifici di matrice formativo-tipologica rurale);
b. realizzazione di balconi e terrazze (l'intervento non è ammesso per gli edifici di matrice formativo-tipologica rurale);
c. realizzazione di pensiline, tettoie non computabili ai fini della "Se";
d. autorimesse interrate e cantine interrate;
e. limitate modifiche al sistema delle aperture per gli edifici a schiera nei tessuti lineari, sui fronti secondari e laterali capo schiera, finalizzate al miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie dell'immobile, nel rispetto dei caratteri architettonici esistenti;
f. soluzioni tecniche (ad esempio camini di luce), possono essere realizzati purché non comportino modifiche alla conformazione tipologica della copertura, né alterazioni di particolari elementi di pregio architettonico o tipologico.

4. Interventi non ammessi:

a. variazione delle coperture nelle forme, dimensioni, inclinazione della falda, misura e caratteristiche degli aggetti di gronda;
b. sostituzione delle tipologie delle strutture orizzontali se tipiche dell'impianto originario (solai a voltine, cannicciato, strutture voltate, solai in legno e laterizio) e di copertura (tetti con orditura principale e secondaria in legno);
c. rimozione o alterazione degli elementi complementari esterni e di finitura;
d. realizzazione di lastrici solari, abbaini;
e. ogni intervento comportante alterazione del rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti;
f. frazionamenti degli spazi aperti con recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura;
g. installazione di elementi di oscuramento per gli infissi di tipo tradizionale, laddove non sono congrui con le caratteristiche tipologiche dell'edificio (esempio matrice formativo-tipologica rurale) o non sono parte di una consolidata configurazione architettonica;
h. rimozione di mandolati o grigliati in laterizio, fatto salvo il tamponamento dall'interno e la conservazione dell'assetto originario dei prospetti;
i. realizzazione di scale esterne salvo obblighi derivanti da norme antincendio e di sicurezza.

5. Le funzioni insediabili e quelle escluse sono quelle consentite dal tessuto urbano o ambito rurale in cui l'edificio insiste, ed individuate al Titolo VIII "Disciplina delle Funzioni" delle presenti NTA.

Beni Culturali e Paesaggistici presenti sull'area

Beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I del Dlg.42/2004	Art. 136, DM. 108/1958 - Aree di notevole interesse pubblico
Zone di rinvenimenti archeologici	Aree a rischio acheologico

Vedi anche

Visualizza alla scala di piano 1:10.000