



# Comune di San Casciano in Val di Pesa

Provincia di Firenze

---

NORME

DI

ATTUAZIONE

DEL P. R. G.

Il Sindaco  
Agostino Tesio

*Bartera*  
*F. Bartolini*

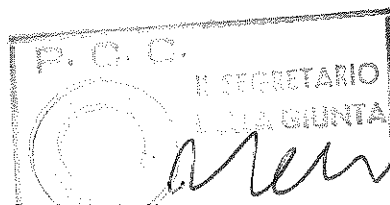
REGIONE TOSCANA

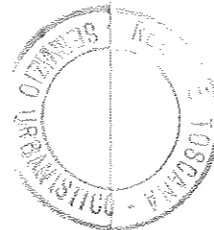
APPROVATO CON MODIFICAZIONI  
COME D. E. C. REGIONALE DELLA  
GIUNTA REGIONALE

N. 8797 DEL 19 NOV. 1975

IL PRESIDENTE

F. TO BARTOLINI





## TITOLO I

### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### ARTICOLO I - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Al sensi della Legge 17.8.1942 n. 1150, modificata con la Legge 6.8.1967 n. 765, la disciplina urbanistica del Territorio Comunale viene regolata dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio.

#### ARTICOLO II - NORME GENERALI

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Zona stabilite dal P.R.G. in mancanza di Piani Particolareggiati, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti Norme.

Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme alle prescrizioni di zona, ma indici urbanistici superiori a dette prescrizioni, potranno essere demoliti, previa autorizzazione del Sindaco, e ricostruiti nel rispetto degli indici caratteristici della zona. Comunque potranno essere consentite trasformazioni interne che non alterino la tipologia e gli elementi strutturali, che non aumentino il carico urbanistico e che siano giustificate da esigenze funzionali ed igieniche.

Allo scopo di perseguire miglioramenti igienico-abitativi potranno anche essere consentiti aumenti di volume per la quantità strettamente necessaria, comunque fino ad un massimo di 100 mc. E ciò solo qualora non sia possibile ottenere tali miglioramenti con soluzioni diverse.

#### ARTICOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nel rispetto delle leggi vigenti, del Regolamento Edilizio e delle presenti Norme, l'attuazione del Piano avverrà:

- a) - mediante interventi edilizi diretti;
- b) - mediante interventi urbanistici preventivi che si distinguono nei seguenti:
  - 1) Piani Regolatori Particolareggiati (art. 13 della legge 17.8.1942 n. 1150); artt. 26 e 27 della Legge 22.10.1971 n. 865 e corrispondenti successive modifiche e integrazioni;
  - 2) Piani Planivolumetrici di lottizzazione di iniziativa di privati (art. 8 della Legge 6.8.1967 n. 765 e successive modifiche e integrazioni);
  - 3) Piani di Zona per l'attuazione della Legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni.

#### ARTICOLO IV - STRUMENTI DI CONTROLLO

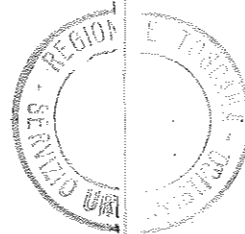
Per il controllo dell'ordinata attuazione del P.R.G. viene istituita una commissione urbanistica comunale, fatti salvi i compiti della Commissione Edilizia; essa avrà funzione consultiva e sarà formata da:

- a) - Sindaco in qualità di Presidente;
- b) - Assessore all'Urbanistica e ai LL.PP.;
- c) - Soprintendente ai Monumenti o un suo rappresentante;
- d) - n. 4 esperti di urbanistica, designati dal Consiglio Comunale, di cui 2 nominati dalla maggioranza e 2 dalla minoranza;
- e) - n. 3 rappresentanti del Consiglio Comunale; nominati dal Consiglio stesso, di cui 2 nominati dalla maggioranza e 1 dalla minoranza;
- f) - n. 2 rappresentanti dei Sindacati, nominati dal Consiglio Comunale, fra le Organizzazioni maggiormente rappresentative della Zona;
- g) - Capo Ufficio Tecnico Comunale;
- h) - Segretario Comunale.

Il Sindaco potrà chiamare a far parte della Commissione, a seconda dei problemi trattati, altri esperti. L'Amministrazione Comunale chiederà il parere di questa commissione per l'esame dei Piani Particolareggiati, per le varianti al P.R.G., per la formazione dei comparti edificatori, per l'esame delle lottizzazioni private, e nei casi specificatamente indicati dalle presenti Norme.

I pareri della Commissione Urbanistica saranno regolarmente verbalizzati e motivati.





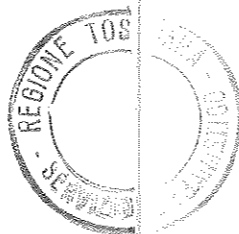
## CAPO II INDICI URBANISTICI

### ARTICOLO V - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del Territorio Comunale sono regolate secondo le seguenti definizioni:

- 1 - S1 Urbanizzazione primaria:  
L'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847 dichiara opere di urbanizzazione primaria le seguenti:
- strade residenziali;
  - spazi di sosta e di parcheggio;
  - fognatura;
  - rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - pubblica illuminazione;
  - spazi di verde attrezzato.
- 2 - S2 Urbanizzazione secondaria:  
Sono le opere indispensabili alla vita del quartiere e poste al suo diretto servizio: scuole, chiese, centri sociali, e culturali, ambulatorio, mercati, attrezzature sportive, parchi di quartiere, etc.
- 3 - Sf Superficie fondiaria:  
Per superficie fondiaria si intende l'area edificatoria al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2.
- 4 - St Superficie Territoriale:  
Per superficie territoriale si intende l'area comprendente le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1, secondaria S2 e la superficie fondiaria Sf:  $St = S1 + S2 + Sf$ .  
La Superficie Territoriale St è misurata comprendendo le strade perimetrali per la metà della loro superficie.
- 5 - P.A. Valore percentuale delle superfici per le opere di urbanizzazione primaria S1, rispetto alla superficie territoriale St.
- 6 - Sc Superficie coperta:  
E' la proiezione sul terreno della superficie esterna del Piano di maggiore estensione, anche se detto Piano risulta essere quello interrotto, con la esclusione dei soli oggetti, costituiti da balconi, pensiline, gronde.
- 7 - H Altezza:  
Per altezza dei fabbricati si intende la distanza intercorrente fra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.  
Per riferimento alla sommità si intende:
- l'incontro dell'estradosso della copertura con il Piano della facciata, quando la copertura è piana;
  - l'incontro dell'intradosso della copertura con il Piano della facciata, quando la copertura è inclinata;
- Per riferimento alla base si intende:
- l'incontro della costruzione con il marciapiede di protezione del fabbricato;
  - l'incontro della costruzione con il terreno, comunque modificato rispetto all'andamento naturale, quando non esiste il marciapiede.
- Il riferimento alla sommità deve essere a quota non superiore a quella della superficie parallela al riferimento alla base, presa come fondamentale, e posta all'altezza massima consentita. Solo i volumi tecnici, cioè camini, gli extracorsa degli ascensori, i serbatoi dell'acqua possono derogare, qualora sotto le falde di un tetto inclinato gli ambienti raggiungano l'altezza minima di ml. 1,80, il riferimento alla sommità deve essere inteso come l'incontro dell'intradosso della copertura con il Piano delle superfici delimitanti la zona avente altezza maggiore od uguale a ml. 1,80.  
Qualora i locali dell'ultimo piano o del sotto tetto non siano soffitati, nell'individuazione del riferimento alla sommità, deve essere





8 - V

**Volume:**

Il volume rappresenta la misura del solido generato dall'edificio per la parte fuori terra. Il suo valore si ottiene dal prodotto della superficie coperta  $S_c$  per l'altezza  $H$ .

Nel caso in cui l'altezza non sia costante, deve essere calcolato un valore medio di questa grandezza, tale da tener conto della incidenza delle varie altezze costituenti il fabbricato.

Tale valore medio, detto altezza media ponderata  $H_{mp}$ , si calcola dividendo la superficie esterna della parte fuori terra dell'edificio per il suo perimetro.

Qualora sotto le falde di un tetto inclinato, gli ambienti raggiungono l'altezza minima di ml. 1,80, oppure i locali dell'ultimo piano o del sotto tetto non siano soffittati nel calcolo del volume il fattore altezza  $H$ , deve essere introdotto tenendo conto dell'individuazione del riferimento alla sommità, secondo quanto definito per i casi analoghi del punto 7 del presente articolo. Per i volumi interrati saranno valutati i volumi eccedenti il 30% del volume fuori terra. Il volume delle eventuali chiostre, pozzi di aereazione sarà considerato come facente parte del volume del fabbricato.

9 - K

**Rapporto di copertura:**

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta  $S_c$  e la superficie fondiaria  $S_f$ .

10 - If

**Indice di fabbricabilità:**

Esprime il volume in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria. Agli effetti della valutazione dell'indice di fabbricabilità  $I_f$ , il volume dei porticati, delle logge e verande, sarà valutato al 50%. Quanto i porticati siano destinati ad uso pubblico, il loro volume per la parte effettivamente libera sarà escluso dal calcolo del volume totale. Ciò non comporta tuttavia alcuna modifica al rapporto di copertura e all'altezza massima consentita.

**ARTICOLO VI - AREA PERTINENTE - AREA EDIFICABILE**

Per area pertinente si intende la superficie di terreno vincolata al fabbricato esistente, o progettato, o da ampliare, o da ricostruire. Tale area deve essere continua. A questo fine non potranno essere sommate aree non continue, anche se facenti parte della stessa proprietà ed aventi uguale destinazione prevista dal P.R.G..

Questo vincolo è tale da rispettare gli indici urbanistici di zona, cioè il rapporto di copertura  $K$  e l'indice di fabbricabilità  $I_f$ .

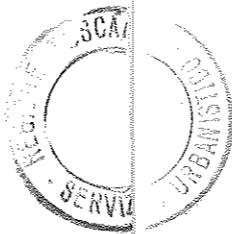
Non possono essere considerati come facenti parti dell'area pertinente le aree pubbliche, né le aree di proprietà privata, ma di suo pubblico, come le strade e le piazze private.

Qualsiasi area di pertinenza di costruzioni già eseguite o autorizzate non potrà essere computata per le altre costruzioni, qualora con la sua sottrazione vengano superati per i fabbricati esistenti o autorizzati gli indici e le caratteristiche urbanistiche di zona.

Il Comune si riserva in ogni caso e in ogni momento la facoltà di chiedere la trascrizione sui registri ipotecari, a spese del proprietario, di un atto di vincolo in soddisfazione dei comi precedenti.

La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni di P.R.G. non conferisce il titolo di edificabilità al terreno, che manchi delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 10 L. 6.8.1967 n. 765.





TITOLO I I

CAPO I ATTUAZIONE DEL PIANO

ARTICOLO VII - MODALITA' DI INTERVENTO

- Il P.R.G. si attua secondo due modi:
- intervento urbanistico preventivo;
- intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è obbligatorio in tutte le zone nelle quali l'indice di fabbricabilità supera il valore  $I_f = 3m^2/mq.$ ; come stabilisce del 6° comma dell'art. 17 Legge 6.8.1967 n. 765, e nei casi ove espressamente richiesto nella stesura della presente normativa.

ARTICOLO VIII - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata all'approvazione di un progetto urbanistico consistente in un Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica o di una lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, secondo le procedure previste dalla Legge Urbanistica 6.8.1967 n. 765 e successive modificazione.

ARTICOLO IX - UNITA' MINIMA URBANISTICA

I Piani Particolareggiati si applicano con riferimento alla zona urbanistica di intervento, prevista dal P.R.G..

Il Piano Particolareggiato può interessare una parte della zona, unità minima di intervento, che verrà individuata a cura del Comune mediante delibera consiliare sentito il parere della commissione urbanistica comunale.

ARTICOLO X - PRESENTAZIONE PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Circa le modalità di presentazione e realizzazione dei progetti di lottizzazione, si rimanda alla deliberazione che il Consiglio Comunale ha adottato allo scopo di definire la normativa generale PER GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ai sensi dell'art. 8 della Legge 6.8.1967 n. 765.

Tale deliberazione definisce gli oneri a carico dei lottizzanti, l'elenco dei documenti necessari per la presentazione dei progetti di lottizzazione, il disciplinare relativo alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria.

ARTICOLO XI - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove non è richiesto intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di licenza di costruzione, subordinando il rilascio della licenza stessa all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione del successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza, ai sensi del 5° comma dell'art. 10 della Legge 6.8.1967 n. 765.

ARTICOLO XII - DESTINAZIONE DEI SUOLI E DEI FABBRICATI

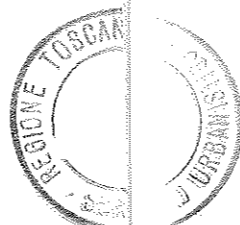
La destinazione dell'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto, come in quegli per l'intervento urbanistico preventivo.

CAPO II VARIANTI AL PIANO

ARTICOLO XIII - VARIANTI AL PIANO

Qualunque cambiamento da apportare alle previsioni del P.R.G.; è subordinato alla preventiva formazione e richiesta di autorizzazione alla variante, da inoltrare ai sensi delle disposizioni vigenti, a cura del Comune, all'Organo di tutela della Regione, con le eccezioni previste:





- dal 4° comma dell'art. 3 della Legge 18.4.1962 n. 167, per la formazione dei Piani per le Zone dell'Edilizia Economica e Popolare;
- dall'art. 5 della Legge 22.12.1969 n. 952 con modificazione del decreto Legge 24.10.1969 n. 701 recante norme integrative e modificative della Legge 8.7.1941 sull'Edilizia Scolastica e Universitaria;
- dall'art. 3 della Legge 1.6.1971 per l'Edilizia Ospedaliera e Universitaria;
- nei casi previsti dall'art. 1 della citata legge 1.6.1971 n. 291.

T I T O L O   I I I   Z O N I Z Z A Z I O N E

ARTICOLO XIV - ZONE DEL P.R.G.

Il Territorio Comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee ai sensi dell'art. 17 della Legge 6.8.1967 n. 765, come risulta dagli elaborati grafici del P.R.G.:

- 1 - ZONA A - parti del territorio di particolare interesse storico-architettonico-ambientale;
- 2 - ZONA B - di completamento;
- 3 - ZONA C - di espansione;
- 4 - ZONA D - destinate ad insediamenti produttivi;
- 5 - ZONA E - destinate ad usi agricoli;
- 6 - ZONA F - destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

La normativa delle suddette zone è contemplata nei successivi artt. quanto non espressamente citato nelle presenti norme, vale quanto prescritto dal Decreto Ministeriale 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444.

ARTICOLO XV - ZONE A

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Sottozona A<sub>1</sub> - centri storici - Gli edifici ricadenti in questa zona sono da destinarsi prevalentemente alla residenza e ad attrezzature di interesse collettivo; sono consentite per altro attività tradizionalmente integrate col tessuto abitativo, purchè non contrastino con le caratteristiche storico ambientali della zona.

In tali zone il Comune redigerà P.P. di esecuzione estesi all'intera area. Detti Piani saranno ispirati a criteri di restauro conservativo col rispetto degli artt. del Decreto Ministeriale 2.4.68 riguardanti le zone omogenee A. Possono essere consentite le demolizioni di corpi di fabbrica privi di valore architettonico, per la bonifica del tessuto o per la bonifica di giardini e cortili. I privati singolarmente o riuniti in consorzio legalmente costituito a norma delle vigenti leggi, potranno proporre analoghi piani con il rispetto dei suddetti criteri. Per la delimitazione delle unità urbanistiche di intervento si rimanda a quanto stabilito dall'art. 9. Comunque l'entità minima di intervento non dovrà essere inferiore ad un isolato. Prima dell'approvazione dei Piani di esecuzione di iniziativa comunale o privata, sono consentite soltanto modifiche interne o opere di consolidamento purchè non alterino le caratteristiche strutturali, edilizie ed architettoniche esistenti, con divieto di aumenti di volume e di demolizione e ricostruzione.

Sottozona A<sub>2</sub> - Comprende aree urbane sostanzialmente da conservare in quanto integrative dei centri storici o nuclei e complessi di particolare pregio architettonico e ambientale. La destinazione di zona è prevalentemente residenziale e per attrezzature di interesse collettivo; sono consentite peraltro





attività tradizionalmente integrate con il tessuto abitativo purché non contrastino con le caratteristiche storico-ambientali della zona.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) - per edifici di valore storico e storico-architettonico e storico-ambientale, il solo restauro conservativo; non è ammessa la demolizione e la ricostruzione. Possono essere consentite le demolizioni di corpi di fabbrica privi di valore architettonico.
- b) - per gli edifici moderni, cioè posteriori alla data 1900, sono ammesse le ristrutturazioni degli stessi, senza demolizione e ricostruzione. E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere anche se precarie, i giardini, i cortili e in genere tutti gli altri spazi liberi.

**Sottozona A<sub>3</sub>** - Presso che nel territorio comunale esistono numerosi e notevoli complessi di architetture minore come ville fattorie, nuclei colonici di notevole pregio ambientale e spesso anche architettonico, il Piano, nell'intento di salvaguardare sia l'integrità architettonica di questi complessi che le caratteristiche ambientali circostanti vincola questi organismi architettonici al mantenimento delle loro caratteristiche, sia formali che di inserimento nell'ambiente, impegna inoltre ad una corretta manutenzione delle aree circostanti. Si intende comunque che saranno consentite trasformazioni agrarie che rendono più efficiente la conduzione agricola dell'azienda, anche nel senso della specializzazione della coltura. Le zone A<sub>3</sub> interessano terreni a destinazione prevalentemente agricola; pertanto la destinazione dei terreni compresi nella zona in oggetto corrisponde a quella delle ZONE AGRICOLE E e cioè consentito la edificazione di manufatti ad uso prettamente agricolo secondo quanto previsto dall'art. 19 relativo alle zone E.

La edificazione per scopi esclusivamente agricoli dovrà rispettare i seguenti indici:

If = 0,03 di cui If = 0,01 per le residenze  
 Hmax = ml. 7,00 (comunque non più di due piani fuori terra).

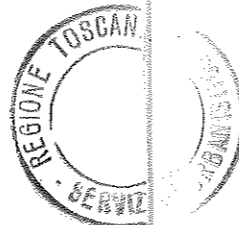
I progetti per strutture in zone A<sub>3</sub>, nei limiti parametrici indicati, saranno subordinati a prescrizioni che l'Amministrazione avrà facoltà di impartire, quanto a scelta di posizione per il migliore inserimento ambientale. Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) - per gli edifici di valore storico o storico-ambientale o storico architettonico il solo restauro conservativo;
- b) - per gli edifici moderni, cioè posteriori alla data 1900, sono ammesse le ristrutturazioni degli stessi senza demolizione e ricostruzione.

Per la destinazione deuso vale quanto descritto dall'art. 19 delle ZONE AGRICOLE. I proprietari sono tenuti anche a mantenere in perfetto stato i manufatti esistenti connessi all'agricoltura alla cui manutenzione è indispensabile per un ordinato,assetto del Territorio; ovvero: muri a secco, muri a retta, fossetti di regolamentazione delle acque, etc..

Attorno ai nuovi edifici dovranno essere messe a dimora piante di alto fusto di essenza locale, in ragione di una pianta ogni 100 mc. di costruzione, di altezza allatto della messa dimora di almeno ml. 3.. Dette piante dovranno essere disposte in modo tale da ottenere un effetto paesaggistico schermando contemporaneamente le nuove costruzioni. Il progetto ne dovrà indicare le ubicazioni.





Qualora la proprietà dell'azienda agricola sia in parte compresa A3 e in parte compresa in zona E, la nuova costruzione dovranno essere ubicate nella zona E, computando al fine del calcolo degli indici urbanistici sopra detti, ovvero:

If max = 0,03      If per abitazioni = 0,01  
 H max = 7,00 ml. (cosunque non più di 2 piani fuori terra).

**ARTICOLO XVI - ZONE DI COMPLETAMENTO B**

Sono definite zone B e come tali contraddistinte negli elaborati di progetto le parti del Territorio totalmente e parzialmente edificate in base a quanto prescritto dal Decreto Ministeriale 2.4.960 art. 2. Tali zone sono destinate prevalentemente ad abitazioni; in esse potranno essere consentiti: negozi, studi professionali, piccole attività produttive che tradizionalmente sono integrate con il tessuto abitativo esistente senza recare molestia alle abitazioni esistenti, locali per spettacoli, alberghi, uffici pubblici o private e tutte quelle attività che non rechino disturbo alle abitazioni esistenti, intralcio alla circolazione e non siano in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona. Sono esclusi macelli, ospedali, industrie.

Tipi di intervento: è ammesso un intervento urbanistico diretto in tutte le sottozone B1 B2 B3 B4 B5 B6.

Caratteristiche urbanistiche delle sottozone B:

AREE EDIFICABILI	K	H MAX	If MC/MQ.
B1	40%	10,50 non più di tre piani fuori terra	3,00
B2	40%	10,50 non più di tre piani fuori terra	2,50
B3	40%	8,00 due piani fuori terra	2,00
B4	25%	8,00 due piani fuori terra	1,50
B5	25%	8,00 due piani fuori terra	1,00
B6	20%	8,00 due piani fuori terra	0,50

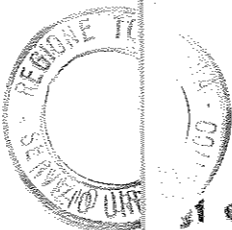
**ARTICOLO XVII - ZONE C DI ESPANSIONE**

Sono definite zone "C" e come tali contraddistinte negli elaborati di progetto le parti del Territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificati o nelle quali la edificazione non raggiunga i limiti stabiliti del Decreto Ministeriale 2.4.68 n. 144 art. 2 punto 8. In questa zona è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo che si attuerà mediante Piani Particolareggiati d'iniziativa dell'Amministrazione Comunale o lottizzazioni convenzionate in accordo alle leggi o decreti vigenti. Tale zona sono destinate prevalentemente alla residenza e ai servizi necessari ad essa, quali negozi, piccole attività artigianali di servizio purchè non producano rumori o odori molesti, o altri disturbi alle abitazioni, uffici, autorimesse, banche, negozi, alberghi, locali di ricreazione. Sono escluse nelle zone "C" attività produttive moleste, macelli, ospedali, industrie, e tutte quelle attività che sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nella zona "C" dovrà essere assicurata una percentuale P.A. di aree per l'urbanizzazione primaria di cui alle tabelle allegate ai grafici e alla successiva tabella del presente articolo.







Delle superfici relative alle opere di urbanizzazione primaria (P.A.), i parcheggi ed il verde attrezzato devono almeno essere dimensionati nella misura seguente:

- parcheggi - mq. 3,00 per ogni 100 mc. di volume realizzabile della lottizzazione;
- verde attrezzato - mq. 2,50 per ogni 100 mc. di volume realizzabile nella lottizzazione.

Caratteristiche urbanistiche delle Sottozone "C".

AREE EDIFICABILI	P.A.	K	H max. ml	If MC/MQ.
C1	40%	30%	10,50 tre piani fuori terra	3,00
C2	40%	30%	10,50 tre piani fuori terra	2,50
C3	30%	25%	8,00 due piani fuori terra	2,00
C4	30%	25%	8,00 due piani fuori terra	1,50
C5	30%	25%	8,00 due piani fuori terra	1,00

Limiti di distanza fra i fabbricati: valgono le prescrizioni dell'art. 9 del Decreto Ministeriale 2.4.968.

If - va applicato nelle aree fabbricabili definite da apposita campitura come risulta dagli elaborati grafici, detratta la percentuale (P.A.) per le opere di urbanizzazione primaria.

Nelle tavole di P.R.G. con uguale campitura delle zone C, ma con la sigla L.C. e P.E.E.P. sono indicate rispettivamente le lottizzazioni convenzionate e le zone di edilizia economica e popolare in applicazione della legge 18.4.1962 n. 167.

Per quanto riguarda le lottizzazioni convenzionate si rimanda agli elaborati grafici e alle convenzioni regolarmente approvate e giacenti presso gli Uffici Comunali. Per quanto riguarda invece le zone di P.E.E.P. si deve fare distinzione fra quelle già approvate e quelle ancora da approvare.

Per quelle già approvate vale quanto detto per le lottizzazioni convenzionate. Quelle da approvare sono le seguenti:

- 1) - Mercatale per n. 540 vani e una superficie minima di 3.000 mq. per asilo nido;
- 2) - Spedaletto divisa in 2 zone, per un totale di 4.500 vani;
- 3) - San Pancrazio per 100 vani;
- 4) - Montefiridolfi per 100 vani.

Il Piano indica in genere la sola pertinenza, lasciando al Piano Particolareggiato il reperimento delle aree per attrezzature e per le urbanizzazioni. In alcuni casi il P.R.G. indica comunque alcune strutture pubbliche, al rispetto delle quali saranno tenuti i progettisti coi rispettivi Piani Particolareggiati.

#### ARTICOLO XVIII - ZONE PRODUTTIVE D

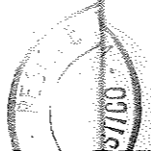
Sono zone destinate a complessi produttivi, stabilimenti, impianti, laboratori artigianali. I singoli interventi (intervento edilizio diretto) sono consentiti solo nelle zone di saturazione D1, nelle zone di espansione D2 D3 è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo costituito da Piani Particolareggiati o da lottizzazioni convenzionate estese all'intera zona nel rispetto dell'art. 5 del Decreto Ministeriale 2.4.968.

In tali zone sono escluse le industrie insabubri di prima classe di cui al regio decreto 12.7.1972 e successive modificazioni.

Le industrie di prima classe esistenti all'atto di adozione del Piano saranno mantenute, il loro eventuale potenziamento sarà limitato e condizionato alla realizzazione di tutti quegli accorgimenti tecnici necessari ad eliminare gli inconvenienti ecologici insiti nel tipo di industria.

In queste zone è esclusa la costruzione di edifici per abitazione salvo un alloggio per il titolare dell'azienda e quello necessario alla custodia delle singole industrie e comunque per una volumetria non superiore ai 1000 mc..

Caratteristiche delle sottozone D:





**AREE EDIFICABILI**

	<u>K</u>	<u>H max. ml.</u>	<u>If mc/mq.</u>
D1 Saturazione	60%	10	3
Proposta con l'adozione consiliare n. 298 del 17.12.1973 e riconfermata con deliberazione n. 137 del 30.4.975			
D1 Saturazione	40%	10	3
Proposta con deliberazione della Giunta Regionale n. 2596 del 26.3.75			
D2 Industriali	50%	10	4
D3 Artigianali	50%	10	4

All'altezza massima prevista può essere derogato in caso di comprovata assoluta necessità funzionale derivante dal tipo di industria. Nelle zone D2 e D3 è necessario assicurare una superficie minima per strade, parcheggi, servizi, attività collettive, di cui almeno il 20% deve essere riservato alle attività collettive e verde pubblico.

Con riferimento alla zona industriale della Pesa in località Calzaiole il piano individua con apposita campitura e con la sigla AS, un'area destinata ad attrezzature di servizio della citata zona industriale.

Vi potranno essere realizzate esposizioni, uffici di rappresentanza e commerciali, eventuali attrezzature di carattere sociale e culturale per gli addetti alle industrie della zona (ambulatorio, locali per attività sindacali, sale di riunioni, mensa etc.).

La progettazione inerente a tale zona deve essere fatta unitariamente a tutta la zona industriale della Pesa. Gli edifici artigianali o industriali esistenti nel centro abitato del Capoluogo e indicati nelle Tavole di P.R.G. con la campitura delle zone produttive D1 possono ampliarsi nel rispetto delle caratteristiche urbanistiche della sottozona a cui appartengono perchè siano adibiti al tipo di attività svolta alla data di adozione del P.R.G..

Nel caso di cessazione di attività alla data di adozione del P.R.G. non è ammessa l'utilizzazione dei volumi esistenti per altri tipo di attività industriale ma unicamente per attività artigianali compatibili con le caratteristiche residenziali delle zone adiacenti.

Per l'edificio della tipografia Stianti e per l'area di pertinenza individuata nel P.R.G. con la campitura delle zone produttive, nel caso di cessazione dell'attuale attività si prevede la restituzione agricola (zona E) a vincolo stradale per tutto il comparto.

**ARTICOLO XIX - ZONE E - ZONE AGRICOLE**

Questa zona è esclusivamente destinata all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura. E' consentito solo la edificabilità per le abitazioni degli agricoltori e delle opere e manufatti occorrenti alla conduzione del fondo agricolo.

Tali costruzioni dovranno essere commisurate alle esigenze di riorganizzazioni delle aziende agricole e di gruppi di aziende consorziate o cooperative di lavoratori agricoli e dovranno essere giustificate da pareri scritti dell'Ispettorato dell'Agricoltura (Regione Toscana) e dall'Ufficio Agricoltura della Provincia.

E' vietato la edificazione nelle zone boschive, la superficie boschiva non sarà conteggiata al fine degli indici urbanistici.

Sono peraltro ammesse le costruzioni adibite alla trasformazione dei prodotti agricoli o ad altre attività strettamente connesse alle attività agricole dell'azienda e non aventi caratteristiche tali da configurarsi come fabbricati industriali che in tal caso dovranno insediarsi nelle apposite zone D. Le costruzioni a servizio diretto della agricoltura compreso le abitazioni dovranno rientrare nell'indice di fabbricabilità uguale 0,05 mc/mq. di superficie fondiaria. Per le zone agricole decadenti entro i limiti delle zone vincolate dalla Soprintendenza ai Monumenti ai sensi della legge 29.6.39 n. 1497 l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere 0,03 mc/mq.

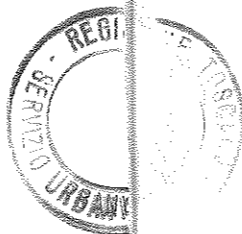
La parte di volume ad uso di abitazione non potrà superare If=0,01 mc/mq. l'altezza dei nuovi fabbricati non dovrà superare i ml. 7,00 (non più di due piani fuori terra).



Le costruzioni dovranno rispettare le distanze dal ciglio stradale stabilite dagli elaborati grafici del presente P.R.G. comunque dovranno essere rispettate le distanze minime previste dal Decreto Ministeriale 1.4.968. La distanza delle strade vicinali non dovrà essere inferiore comunque a ml. 10. Le nuove costruzioni destinate ai lavoratori agricoli, saranno consentite, ovviamente con il rispetto dell'indice di fabbricabilità = 0,01 mc/mq. solo nel caso che l'azienda agraria non disponga di altre idonee costruzioni esistenti adibite ad abitazione. Qualora esistono delle abitazioni affittate a persone non addette all'agricoltura dovranno quelle essere recuperate per i lavoratori agricoli prima di procedere alla autorizzazione di nuove abitazioni.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. allo scopo di evitare l'abbandono e la decadenza e garantirne la conservazione e la integrità si prevede la seguente normativa:

- a) COSTRUZIONI OCCUPATE DA AGRICOLTORI può essere eseguita la ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione. Qualora il volume esistente sia pari quello massimo ammesso, la ricostruzione può mantenere il volume iniziale, perché sia conservata rigidamente la destinazione per uso agricolo e non venga spostata l'ubicazione. Le costruzioni antiche, e comunque anteriori a 1900, possono essere sottoposte al solo restauro conservativo. Saranno ammessi lavori tendenti a soddisfare esigenze igieniche e di abitabilità. Non saranno ammesse le demolizioni e le ricostruzioni.
- b) ABITAZIONI GIÀ OCCUPATE DA PERSONE NON ADDETTE ALL'AGRICOLTURA: è consentita la sola ristrutturazione senza aumento di volume e senza demolizione e ricostruzione. Non è consentita la trasformazione d'uso degli edifici a dediti alle attività agricole. È fatto obbligo di mantenere un ordinato assetto della proprietà: (muri a retta, fossetti di regolamentazione delle acque, mantenimento del bosco).
- c) ABITAZIONI VUOTE: a richiesta del proprietario potranno essere destinate a case per persone non addette all'agricoltura, la trasformazione d'uso sarà consentita solo se verrà esaurientemente dimostrata l'inutilità per scopi agricoli mediante la presentazione di un Piano di trasformazione dell'azienda dal quale risulti la qualità o la quantità delle colture, l'organico necessario per garantire la conduzione agricola, la disponibilità delle abitazioni necessarie per i lavoratori agricoli dipendenti, e l'eventuale eccedenza di volumi abitativi non più necessari per l'attività agricola. Tuttavia dovrà essere in ogni caso assunta una superficie di terreno pertinente tale da rispettare l'indice di fabbricabilità  $I_f = 0,01$  e comunque tutta l'area pertinente all'atto di adozione del presente piano nel caso che l'indice sopra detto non possa essere verificato. Vale inoltre quanto detto al precedente punto b). Dovrà essere prevista la stipula di una convenzione tra il richiedente e il Comune che stabilisca l'impegno del richiedente ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria secondo un apposito progetto da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale e a versare un contributo per le opere di urbanizzazione secondaria pari a quello previsto per le aree edificabili, delle zone di espansione residenziale. La convenzione dovrà inoltre stabilire gli obblighi del richiedente circa la manutenzione dei manufatti esistenti connessi all'agricoltura quali muri a secco, muri a retta, fossetti di regolamentazione delle acque etc.. Per quanto riguarda i volumi adibiti ad attività agricole la loro razionale utilizzazione e l'eventuale trasformazione di uso ad abitazione dovranno essere definite dai Piani Particolareggiati previsti dalle zone A3 e più in generale dai Piani Zonali dell'agricoltura. Per applicare con sicurezza le norme del presente articolo, di proprietari delle aree ricadenti nelle zone E, A3, F2 dovranno fornire al Comune il resoconto della situazione abitativa delle loro proprietà, sia come consistenza sia come valori formali sia circa la loro effettiva utilizzazione. Tale resoconto deve essere aggiornato e fissato al 17.12.1973, data di adozione del presente P.R.G..



I tempi e la modalità di presentazione del resoconto saranno stabiliti dalla Amministrazione Comunale indipendentemente dalle necessità contingenti di trasformazione edilizia delle singole proprietà.

#### ARTICOLO XX - ZONE F

Sono le parti del territorio destinate a parchi territoriali. L'assetto del Parco dovrà essere regolato da apposito Piano Particolareggiato che il Comune redigerà in accordo con Enti e Associazioni che intendono consorziarsi per la realizzazione ed eventuale gestione del Parco. Il P.P. dovrà rispettare la conservazione di bosco e dovrà essere compilato in accordo con l'Ispettorato Forestale.

Premesso che nelle aree agricole intercluse l'attività agricola rimane prioritaria rispetto a qualsiasi altro uso del Territorio, i P.P. dovranno fra l'altro determinare:

- la localizzazione di eventuali industrie estrattive e cave; con la corrispondenza normativa;
- la individuazione di aree di parco pubblico nelle diverse articolazioni (conservazione floro-faunistica, parco archeologico, turismo non residenziale, etc.);
- la localizzazione delle eventuali aree attrezzate per la ricreazione, il soggiorno temporaneo, gli eventuali insediamenti ricettivi e lo sport;
- i vincoli a tutela di beni culturali (storici, archeologici, artistici, agricolo forestali) e paesistici;
- i vincoli idrogeologici.

I P.P. proposti richiedono anche una collaborazione di carattere intercomunale con gli eventuali comuni contermini interessati. In attesa della redazione dei citati P.P., nelle zone agricole è consentita la prosecuzione dell'attività senza limitazioni alle trasformazioni agrarie; per quanto riguarda la disciplina edilizia si rimanda a quanto già previsto alle Sottozone A3.

### T I T O L O   I V

#### AREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI O RISERVATE AD ATTIVITÀ COLLETTIVE

#### ARTICOLO XXI

Le Tavole di P.R.G. individuano le aree destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive con apposite campiture e simboli che ne fissano la destinazione d'uso. Gli eventuali edifici esistenti su dette aree non potranno subire trasformazioni se non per essere adeguati alle previsioni di P.R.G..

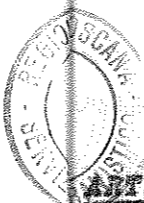
Le suddette aree si individuano in:

- a) aree per l'istruzione;
- b) aree per attrezzature di interesse collettivo;
- c) spazi pubblici destinati a verde attrezzato e per lo sport;
- d) aree destinate a parcheggi pubblici;
- e) aree destinate ad impianti tecnologici.

Gli articoli seguenti stabiliscono le modalità di utilizzazione.

#### ARTICOLO XXII - AREE PER L'ISTRUZIONE

Il P.R.G. individua le aree pubbliche destinate alle attrezzature scolastiche con apposita campitura e simbolo grafico che stabilisce il tipo di scuola per la quale l'area stessa è stata vincolata. Le aree suddette sono, agli effetti della edificabilità condizionate unicamente alla funzionalità delle strutture edilizie che dovranno essere costruite; pertanto il P.R.G. non fissa indici urbanistici tuttavia dovranno essere rispettati i valori ambientali e paesaggistici. I progetti pertanto dovranno prevedere una sistemazione organica di tutta l'area vincolata.



**ARTICOLO XXIII - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO**

Il P.R.G. individua le suddette aree con apposita campitura e simbolo che stabilisce la destinazione d'uso. Il P.R.G. non fissa indici urbanistici per l'edificabilità su dette aree. Per una visione organica dell'intervento dovrà essere studiata l'utilizzazione dell'intera area con un progetto unitario che tenga conto dei valori ambientali.

**ARTICOLO XXIV - SPAZI RISERVATI A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E PER LO SPORT**

Le aree riservate a verde pubblico e per attrezzature sportive sono individuate da apposita campitura e simbolo grafico che ne stabilisce la destinazione d'uso.

Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato non è ammessa l'edificabilità di alcun edificio se non quello prettamente necessario per le attrezzature di servizio agli spazi verdi che dovranno essere attrezzati per permettere attività libere nel verde, e zone di sosta.

La sistemazione di dette aree dovrà essere regolata da appositi piani organici d'insieme che dovranno fissare i tipi di attività che si dovranno svolgere in dette aree e le attrezzature necessarie.

Le aree destinate a verde sportivo sono riservate alle attrezzature e agli impianti sportivi. Esse saranno regolate da appositi Piani Organici d'insieme che fisseranno i vari tipi di attrezzature sia a terra che edifici riservati ad attività sportive o ai servizi necessari per le suddette attività.

Si dovranno prevedere all'interno dell'area gli spazi necessari per i parcheggi, tenendo conto dell'affluenza di pubblico prevedibile.

**ARTICOLO XXV - AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI**

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono individuate nelle tavole di P.R.G. da apposito simbolo grafico. Non è ammessa l'edificabilità di alcun manufatto edilizio;

Eventuali edifici ricadenti in queste aree dovranno essere demoliti; pertanto non è ammesso alcun tipo di intervento che ne possa aumentare il valore.

**ARTICOLO XXVI - AREE DESTINATE AD IMPIANTI TECNOLOGICI**

Il Piano individua aree destinate ad impianti tecnologici che potranno essere su di essi costruiti secondo le esigenze funzionali degli impianti stessi.

**TITOLO V  
VINCOLI SPECIALI**

**ARTICOLO XXVII - AREE A VERDE PRIVATO DI PERTINENZA ALLE ABITAZIONI**

Queste aree sono destinate a giardini e spazi libere di pertinenza alle abitazioni. E' vietato l'edificabilità di qualsiasi manufatto edilizio anche se provvisorio.

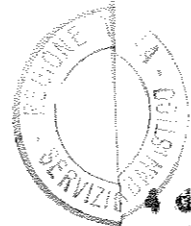
Eventuali costruzioni esistenti (baracche, pensiline, prefabbricati di qualsiasi genere) dovranno essere demoliti. Le suddette aree dovranno essere mantenute in modo decoroso dai proprietari. La superficie di dette aree non potrà concorrere per la determinazione del volume dei terreni adiacenti e non sottoposti a vincolo. Per gli edifici di abitazione esistenti sono previsti solo interventi di restauro conservativo, di ristrutturazione senza aumento di volume esclusa la demolizione con conseguente ricostruzione.

**ARTICOLO XXVIII - AREE DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE E DEI CORSI D'ACQUA**

Il P.R.G. individua con apposita campitura le aree di rispetto alla viabilità, ai cimiteri esistenti e di progetto, ai principali corsi d'acqua. Nelle fasce di rispetto entro i centri urbani e nelle aree di rispetto cimiteriale ovunque ubicate è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio.

Nelle fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua al di fuori dei centri urbani e incluse nelle zone E A F, limitatamente alle aree non comprese nei minimi previsti dall'art.





4 del D.M. n. 1404 del 1.4.968 e delle leggi e disposizioni vigenti per i rispetti dei corsi d'acqua, può essere ammessa l'edificabilità per attrezzature agricole con esclusione di volumi abitativi, nel rispetto degli indici delle zone di appartenenza. Nel caso che la fascia di rispetto degli indici di fabbricabilità appartenga al parco territoriale 'Zona F' l'indice di fabbricabilità è uguale a quello delle zone A. Tale edificazione potrà essere consentita alle aziende agricole che dimostrino esaurientemente l'impossibilità di realizzare altrove le suddette attrezzature.

Per le costruzioni esistenti è ammesso unicamente il restauro conservativo, nel caso di edifici di rilevante valore storico architettonico.

Per gli edifici moderni e di scarso valore storico architettonico è ammessa la ristrutturazione senza aumenti di volume esclusa la demolizione e la ricostruzione.

Inoltre per le varie aree valgono le seguenti precisazioni e prescrizioni:

- a) aree di rispetto alla viabilità:  
Le aree di rispetto alla viabilità principale sono necessarie per la realizzazione delle nuove strade previste dal P.R.G. per eventuali parcheggi e piazzole di sosta o allargamenti della viabilità esistente; per la protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione. Per proteggere percorsi di particolare interesse paesaggistico, spesso la fascia di rispetto supranota i minimi necessari alle esigenze del traffico veicolare. Per la viabilità fuori dei centri abitati vale quanto previsto dall'art. 4 del D.M. n. 1404 del 1.4.968 qualora il piano non fissi un rispetto maggiore. L'amministrazione potrà concedere l'installazione di stazioni di servizio per autoveicoli all'interno delle fasce di rispetto, tenuto conto della sicurezza stradale e del necessario inserimento ambientale. La destinazione di queste aree rimane agricola. La superficie delle aree di rispetto contenute alla espansione degli abitati (incluse nelle zone A, B, C, D) non potrà concorrere alla determinazione dei volumi nelle aree adiacenti; mentre la superficie vincolata a zone di rispetto al di fuori dell'espansione dell'abitato (ricadente nelle zone A3 e B) potrà concorrere alla determinazione dei volumi edificabili nelle aree adiacenti e non sottoposte a vincolo con le medesime prescrizioni della zona agricola relativa.  
Nel caso che la fascia di rispetto appartenga al parco territoriale, l'indice di fabbricabilità è uguale a quello della zona A3.
- b) Aree di rispetto cimiteriale:  
Valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi Sanitarie 27.7.934 en. 1265 Legge 7.10.1937 n. 983 e Legge 4.12.1956 n. 1428 per i Cimiteri di Guerra.
- c) Aree di rispetto ai corsi d'acqua:  
Per queste aree valgono le leggi e i regolamenti vigenti in materia quando il P.R.G. non fissi rispetti maggiori.

**ARTICOLO XXIX - AREE VINCOLATE A BOSCO**

Il P.R.G. negli elaborati grafici individua le aree a bosco. Queste aree devono essere mantenute a bosco; in esse è vietata l'edificazione. E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere un ordinato assetto del territorio interessato dai boschi, in modo da evitare qualsiasi danno al bosco stesso. La superficie di dette aree non potrà concorrere alla determinazione dei volumi edificabili anche nelle aree adiacenti. Per le aree a bosco ricadenti nelle zone destinate a parco territoriale i P.P. relativi a dette zone potranno dettare una normativa particolare in base alla destinazione d'uso prevista dai P.P. stessi, per le aree a bosco valgono inoltre le disposizioni particolari degli Organi competenti del Ministero dell'Agricoltura e Foreste e quanto prescrive la Legge 30.12.1923 n. 3257 e successive modifiche.

**ARTICOLO XXX - VINCOLI DI RISPETTO MONUMENTALE E PAESISTICO**

Per le costruzioni di interesse storico, monumentale, nonché per le zone soggette a vincolo di interesse paesistico, panoramico, ambientale, in base alle leggi 1.6.939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 nessuna licenza di costruzione, ampliamento o trasformazione può essere rilasciata senza il preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti indipendentemente dall'urgenza di P.R.G..

GIUNTA N. 8797 DEL 19 NOV. 1975

