

COMUNE DI SESTO FIORENTINO
Provincia di Firenze

PIANO REGOLATORE
GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972



IL PRESIDENTE

F. TO MALVEZZI



Marzo 1971

(del. C.C. n° 99 del 6.4.1971)

INDICE

A) DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	- Osservanza delle norme e disposizioni del Piano Urbanistico.....	pag. 1
" 2	- Modalità di attuazione del P.R.G. Procedura di intervento.....	" 2
" 3	- Lottizzazioni	" 4
" 4	- Opere di urbanizzazione.....	" 9
" 5	- Deroche.....	" 10

B) CARATTERISTICHE GENERALI DI URBANIZZAZIONE

" 6	- Destinazione d'uso.....	" 11
" 7	- Superficie fondiaria pertinente.....	" 12
" 8	- Parcheggi.....	" 13
" 9	- Aree scoperte.....	" 14
" 10	- Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	" 15
" 11	- Norme particolari di urbanizzazione.....	" 16
" 12	- Parametri urbanistici.....	" 17
" 13	- Rapporto di superficie coperta.....	" 18
" 14	- Altezza degli edifici.....	" 19
" 15	- Indice di fabbricabilità.....	" 20
" 16	- Distacco tra i fabbricati e distanze dai confini	" 21

C) SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

" 17	- Classificazione delle zone.....	" 22
" 18	- Zone destinate alla viabilità - parcheggi - spazi di sosta.....	" 23
" 19	- Zone ferroviarie.....	" 23
" 20	- Zone a verde pubblico.....	" 24
" 21	- Zone per attrezzature urbane.....	" 25
" 22	- Zone per attrezzature comprensoriali (zone omogenee "F").....	" 26
" 23	- Zone residenziali di completamento (zone omogenee "B").....	" 27
" 24	- Zone residenziali di espansione (zone omogenee "C").....	" 29
" 25	- Zone industriali (zone omogenee "D").....	" 30
" 26	- Zone artigianali (zone omogenee "D").....	" 31
" 27	- Zone agricole (zone omogenee "E").....	" 32
" 28	- Vincoli speciali.....	" 33
" 29	- Norme transitorie.....	" 34

REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE
F. TO MALVEZZI

P. C. C.
L'Assessore Segretario
L. M. +

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE DI

SESTO FIORENTINO



A) DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Osservanza delle norme e disposizioni del Piano Urbanistico

Qualunque opera urbanistica ed edilizia che si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale, ai sensi della legge 17 agosto 1942 n° 1150, modificata con legge 6 agosto 1967 n° 765 e legge 19 novembre 1968 n° 1187, dovrà essere prevista e disposta nella osservanza delle presenti Norme di attuazione e delle previsioni del Piano Regolatore Generale, che delimita le zone secondo le destinazioni d'uso, gli indici urbanistici, le caratteristiche edilizie, i vincoli e le modalità di esecuzione aventi lo scopo di conformare il territorio comunale alle esigenze della residenza, della produzione e della cultura.



ART. 2 - Modalità di attuazione del P.R.G. Procedura di intervento

Il Consiglio Comunale delibera i programmi annuali o poliennali di attuazione del P.R.G. contemporaneamente ai bilanci di previsione. I programmi di attuazione indicano i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e i Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni) che l'Amministrazione comunale adotta o approverà a norma dell'art. 28 della Legge Urbanistica, 17 agosto 1942 n° 1150, integrata dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n° 765, i servizi pubblici e sociali nonché le infrastrutture che progetterà o costruirà, i piani finanziari ed i termini relativi al compimento delle opere stabilite.

Il Piano Regolatore Generale si attua secondo due procedure di intervento: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'approvazione di un singolo progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico dettagliato, consistente in un Piano particolareggiato di esecuzione, secondo la procedura prevista dalla Legge, ovvero in un piano di lottizzazione riferito ad almeno una unità urbanistica a norma degli eventuali comparti indicati nelle tavole del P.R.G.

In particolare, a norma dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967 n° 765, l'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a 3 mc/mq di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a mt. 25, qualora si intenda nella edificazione superare detti limiti di volume o di altezza.

Nelle zone dove è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è solo subordinata al rilascio della licenza di costruzione.

A norma dell'art. 10 della Legge 6 agosto 1967 n° 765, la concessione della licenza non può in alcun caso avvenire in carenza delle opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno da parte dei privati a provvedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente

VISTO COME DA DELIBERAZIONE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972

IL PRESIDENTE
F. MALVEZZI

Alm

te alla costruzione oggetto della licenza.

La licenza di costruzione edilizia dovrà precisare la destinazione urbanistica e la normativa edilizia relativa alla zona in cui la costruzione risulta inserita, nonchè i principali dati inerenti il progetto approvato (Art. 4 D.M. 2 agosto 1969).



I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del Piano Regolatore Generale nonchè gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni contenute nelle presenti Norme di attuazione.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, soprattutto in relazione al programma comunale di attuazione del P.R.G., a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n° 765.

L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di una unità organica.

In tale caso l'Amministrazione comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettano e se intendono attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare e attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di ade

1). Regolatore Generale.

(oss. 10 f.t.)

2) ... avranno ...

3) ... edilizie ...

(oss. 10 f.t.)

4) SOPPRESSIONE



REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972



IL PRESIDENTE

F. TO MALVEZZI



- 5 -

rire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegna-
to o lo presentino incompleto oppure lo presentino con prescrizio-
ni difformi rispetto alle norme del Piano ¹ di Fabbricazione.

I piani di lottizzazione sono approvati, su richiesta
del proprietario o dei proprietari interessati, con deliberazione
consiliare sottoposta ai controlli stabiliti dalla legge ed ² avrà
efficacia, per il rilascio delle singole licenze, ³ soltanto dopo le
⁴ approvazioni o nulla osta e subordinatamente alla stipulazione, fra
il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione di rap-
porti da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richieden-
te con la quale sia prevista:

- 1) - La cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di ur-
banizzazione primaria precisata dall'art. 4 della legge 29 Set-
tembre 1964 n° 847, nonchè la cessione gratuita delle aree ne-
cessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti
del successivo n° 2.
- 2) - L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi al-
le opere di urbanizzazione primaria, e di una quota parte del-
le opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizza-
zione, di quelli necessari per allacciare le zone interessate
ai servizi pubblici; la quota è determinata in proporzione al-
le entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle
lottizzazioni.
- 3) - Il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve es-
sere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione prima-
ria e secondaria della lottizzazione.
- 4) - L'impegno di effettuare a titolo di cauzione un deposito, in
denaro o mediante polizza fidejussoria presso il Tesoriere co-
munale vincolato a favore del Comune, per un valore pari al 10%
del costo presunto delle opere di urbanizzazione.
- 5) - L'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottiz-
zazione compilata d'ufficio.

Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle o-
pere per l'urbanizzazione secondaria.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di
aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una som-
ma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree ~~ses~~
se, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenien-
ti per il Comune. Ugualmente può convenire che, in luogo della ces-
sione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente per
la quota corrispondente le aree occorrenti per una o alcune soltan-

Nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e della Commissione edilizia comunale, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal Piano Regolatore Generale, respinge la domanda dandone comunicazione al l'interessato; quando, invece, la lottizzazione risulti conforme alle norme, sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Quindi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte degli organi di controllo, il Sindaco provvede a chiedere il nulla-osta al Provveditorato alle OO. PP. per la Toscana a norma dell'art. 28 della vigente legge urbanistica.

Intervenuto detto "nulla-osta", nonchè l'approvazione della deliberazione comunale si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

Il Sindaco quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Penalità per inadempienza da parte del lottizzante.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori dell'80% di quelle complessivamente previste il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE
F. TO MALVEZZI

P.C.C.
REGIONE TOSCANA
L'Assessore Segretario
Hewy

Svincolo delle cauzioni.

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuare a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

¹
Licenza edilizia sulla lottizzazione.

²
Per la domanda ed il rilascio delle licenze edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel regolamento edilizio.

³
A corredo delle medesime dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- a)- stralcio dal Piano Regolatore Generale relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
- b)- documenti attestanti la proprietà.
Estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
- c)- progetto planivolumetrico e cioè:
planimetria dell'area da lottizzare estesa ad una zona compresa entro 100 metri in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a m. 2,50 ed aggiornato delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
 - l'orientamento;
 - delimitazione dell'area da lottizzare;
 - nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
 - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
 - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
 - le eventuali aree, dettagliatamente gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
 - forma e dimensione dei lotti con il perimetro degli edifici da costruirsi in ciascun lotto, con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici;
- d)- eventuali profili regolatori prospicienti le strade;



1) Domanda di lottizzazione.

2) SOPPRESSIONE

(oss. 10 f.t.)

3) ... domanda di lottizzazione ...

REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE



F. TO MALVEZZI

P.C.C.
REGIONE TOSCANA
L'Assessore Segretario
Hewy

- e)- tabella comprendente:
- a) la superficie totale dell'area da lottizzare;
 - b) l'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 - c) l'area destinata a spazi pubblici;
 - d) la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici-volume, superficie coperta, altezza, tipo edificio, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc. - e i relativi dati del complesso dei lotti;
- f)- elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria e cioè:
- planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas e quant'altro previsto nel Piano quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n° 765.
 - Eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, dei marciapiedi, zanelle, fognature, impianti di illuminazione;
- g)- computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- h)- relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;
- i)- schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzatori, comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 del 5° comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n° 765.

REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE



F.10 MALVEZZI



ART. 4 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica e le reti di distribuzione energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione, il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature per gli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali amministrative, sanitarie e religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura (d'adduzione idrica e gas) la luce elettrica le attrezzature varie e di collegamento con le città o le zone già urbanizzate, ecc.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a cura dei lottizzanti, è determinata mediante apposita delibera del Consiglio comunale.



ART. 5 - Deroghe

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle disposizioni delle presenti norme limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (Art. 16, Legge 6.8.1967 n° 765).

Detta facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti Organi ai sensi dell'Art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n° 1357.

In tale caso il termine di 60 giorni previsto per la determinazione in merito alla domanda di licenza di costruzione è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento del nulla-osta predetto.

1.

Le deroghe potranno essere autorizzate:

- a) per una maggiore altezza di quella consentita dalla larghezza stradale o dalle prescrizioni di zona;
- b) per una maggiore superficie coperta;
- c) per un minore distacco dai confini;
- d) per una destinazione d'uso diversa da quella prevista.

Nelle concessioni delle deroghe dovrà essere rispettato il criterio del compenso dei volumi, cioè potrà svilupparsi un volume fabbricativo maggiore a quello che risulta dalla precisa applicazione delle norme edilizie per la zona indicata, onde dovrà farsi luogo ad una riduzione degli altri elementi.

4) SOPPRESSIONE

(oss. 10 f.t.)

REGIONE TOSCANA

DELLA GIUNTA REGIONALE

N. 1718 DEL 14 NOV. 1972

IL PRESIDENTE

F. TO MALVEZZI



REGIONE TOSCANA

VISTO COME DA L. 11 STAZIONE

DELLA GIUNTA REGIONALE

N. 1718 DEL 14 NOV. 1972

IL PRESIDENTE

F. TO MALVEZZI



B) CARATTERISTICHE GENERALI DI URBANIZZAZIONE

Parametri urbanistici; definizioni e criteri di misurazione.

ART. 6 - Destinazione d'uso

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

Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera, di un'area si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera, l'area soddisfano e devono soddisfare.

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinata all'autorizzazione della variante da parte del Comune.



1) ... che alla data d'adozione delle presenti norme sia ...
(oss. 10 f.t.)

2) SOPPRESSIONE

(oss. 10 f.t.)

REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE

F.^{TO} MALVEZZI



REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE
F.^{TO} MALVEZZI

ART. 7 - Superficie fondiaria pertinente



- 12 -

Per la superficie fondiaria pertinente di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno - escluso ogni apporto di aree pubbliche - disponibile per l'edificazione. Tale superficie rappresenta quindi l'unità immobiliare in scindibile dell'edificio e degli edifici costruiti o da costruire, e deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie/¹già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti o autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona. ~~L'area derivante da frazionamenti successivi all'adozione delle presenti Norme - la cui sottrazione venga ad alterare la superficie fondiaria pertinente di fabbricati esistenti in rapporto ai parametri urbanistici di zona - non può essere inclusa in computi di superficie pertinenti a nuovi fabbricati.~~

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere continua alle costruzioni e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

Solo nelle zone dove è prescritto un indice massimo di fabbricabilità uguale o minore a 0,03 mc/mq, le sedi viarie non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente. Nelle stesse zone è inoltre ammesso il trasferimento di indice, a condizione che la superficie su cui insiste la costruzione non sia inferiore al 50% della superficie richiesta a norma dei parametri urbanistici di zona.

Il Comune, che è tenuto a registrare le aree di pertinenze delle costruzioni all'atto della loro autorizzazione, si riserva in ogni momento la facoltà di imporre la trascrizione nei Registri ipotecari, a spese dei proprietari, di un atto in favore del Comune a soddisfacimento delle Norme di cui sopra.

ART. 8 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore a un mq. ogni 20 mc. per costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

I parcheggi possono essere ricavati all'interno della stessa costruzione ovvero nell'area di pertinenza, oppure promiscuamente od anche in aree asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.



ART. 9 - Aree scoperte

L'utilizzazione delle aree scoperte deve prevedere possibilmente la messa a dimora di alberazione di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate e lastricate, tenute sgombre da ogni deposito di provviste od altro, in ordine e pulizia.

La sistemazione delle aree scoperte deve, comunque, assicurare la raccolta, i convogliamenti e lo smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.



ART. 10 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale, autorimesse, officine, macelli e mattatoi, magazzini o depositi merci, impianti sportivi, i locali per allevamento e ricovero animali, gli impianti per le lavorazioni insalubri sottostanno - oltre che alle ^{1.} norme del presente regolamento - a quelle previste nelle leggi particolari relative.

1) ... presenti norme - ...



(oss. 10 f.t.)

REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE



F. TO MALVEZZI



REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE



F. TO MALVEZZI



ART. 11 - Norme particolari di urbanizzazione

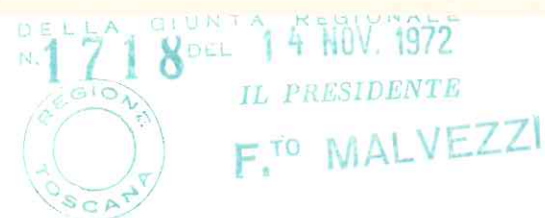
L'autorizzazione a costruire corpi di fabbrica isolati per autorimesse private, negozi, padiglioni di giardino, centrali termiche, lavanderie ecc., a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione urbanistica ed architettonica nell'insieme. Tali costruzioni devono sottostare alle norme stabilite per le zone in cui ricadono, in particolare per quanto riguarda la volumetria globale ammessa sul lotto.

E' consentita la sistemazione a terrazzamento con prati nelle coperture, purchè tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde, quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentano di salvaguardare ^{1.} il verde degli alberi esistenti

... alberatura esistente.

(oss. 10 f.t.)



ART. 12 - Parametri urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone dello intero territorio comunale è regolata, oltre che dalla procedura di intervento di cui all'art. 2 e dal vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 6, dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

- 1)- Rapporto di superficie coperta;
- 2)- Altezza degli edifici;
- 3)- Indice di fabbricabilità;
- 4)- Distanza dei fabbricati tra loro, dai confini di lotto e dalle strade;

nonchè dall'applicazione delle altre eventuali norme prescritte per ogni singola zona e dagli eventuali vincoli speciali stabiliti per legge o indicati negli elaborati grafici del P.R.G.



ART. 13 - Rapporto di superficie coperta

Il rapporto di copertura (Rc) stabilisce, per ogni lotto, la percentuale di superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria pertinente (Sf):

$$Rc = \frac{Sc}{Sf} \cdot 100$$

Le costruzioni sotterranee o seminterrate non potranno superare, con le loro superfici, il 30% del rapporto di copertura ammesso.

La superficie fondiaria di pertinenza corrisponde a quella descritta nell'articolo 7 delle presenti norme.

La superficie coperta corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, con esclusione delle sole terrazze a sbalzo e delle pensiline e sporgenze di gronda.

2.



1) SOPPRESSIONE

(oss. 10 f.t.)

2) Le superfici delle costruzioni sotterranee o seminterrate potranno superare fino ad un massimo del 30% il rapporto di copertura ammesso dalle norme di zona. Tali costruzioni devono comunque far corpo unico con l'edificio principale e rispettare gli arretramenti di zona.

(oss. 10 f.t.)

REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE

N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE



F. TO MALVEZZI



REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE



F. TO MALVEZZI



1718 14 NOV. 1972

F. TO MALVEZZI

ART. 14 - Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici ai fini della determinazione della altezza massima prevista nelle norme delle varie zone sarà misurata rispetto al piano di campagna naturale orizzontale o inclinato su cui insiste il fabbricato stesso, nel punto più a valle.

L'altezza di cui sopra si misurerà dal piano di campagna fino alla linea di incontro dei fronti dell'edificio col piano di posa del tetto.

Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota fissata dall'Ufficio Tecnico comunale. Nel caso di copertura a terrazza si considererà il piano di calpestio.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè: serbatoi di acqua, extracorse ascensori (purchè gli ascensori si fermino all'ultimo piano abitato) vanno scale e camini. Tali volumi tecnici devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.

Per l'applicazione delle norme relative all'altezza del fabbricato in relazione alla larghezza delle strade, la larghezza stradale è determinata all'inizio ed al termine del fronte verso la strada dell'area pertinente all'edificio da realizzare o modificare misurato perpendicolarmente a detto fronte stradale comprendendo in detta misura le larghezze degli eventuali marciapiedi.

In ogni caso l'altezza dei fabbricati è vincolata, oltre che da quella massima prevista nella zona, dai distacchi tra i fabbricati e dalla relazione con la larghezza stradale.

Handwritten signature

1) La superficie di pertinenza (S_f) corrisponde a quella descritta all' art. 7.

(oss. 43 f.t.- Ufficio P.R.)

2) Il volume del fabbricato è calcolato, vuoto per pieno,

(oss. 10 f.t.)



ART. 15 - Indice di fabbricabilità

L'indice di fabbricabilità fondiaria indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadro di superficie fondiaria pertinente alla costruzione.

$$I_f = \frac{V_f}{S_f} = \frac{mc.}{mq.}$$

1.

~~L'area di pertinenza "A" corrisponde a quella descritta all'art. 8.~~

Il volume del fabbricato deve essere valutato a partire dal piano di campagna (orizzontale ed inclinato) fino alla linea di incontro del fronte dell'edificio con il piano di posa del solaio di copertura, ovvero, nel caso di copertura a terrazzo, fino al piano di calpestio.

2.

~~Il calcolo dei volumi si farà vuoto per pieno~~ con la somma dei prodotti delle aree, misurate al perimetro esterno dei singoli piani fuori terra, per le relative altezze lorde misurate da calpestio a calpestio.

Si escludono dal calcolo dei volumi i cosiddetti volumi tecnici, e cioè serbatoi di acqua, astra corsa ascensori, camini.

Qualora si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio.

Agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità:

- il volume degli interrati superiore al 30% del volume dell'edificio fuori terra è considerato come volume;
- il volume vuoto per piano delle eventuali chiostrine negli edifici esistenti è considerato come volume;
- il volume delle logge coperte è valutato per il 50% del volume vuoto per pieno;
- il volume delle parti a pilotis sarà escluso dal calcolo del volume quando ne sia prevista la destinazione ad uso pubblico;

sarà computato con la riduzione del 50% quando pur essendo private, siano destinate ad uso collettivo e siano vincolate a non subire modificazione alcuna.



(l'altezza dei pilotis deve essere non inferiore a m. 2,50 dal pavimento all'intradosso delle travature).

I volumi che, eventualmente interrompessero la continuità dei pilotis (scale, elevatori, volumi tecnici, guardiola del portiere, negozi ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo dei volumi generali.

REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE

F. TO MALVEZZI



ART. 16 - Distacco tra i fabbricati e distanze dai confini

Le distanze tra i fabbricati fra loro, dai confini e dalla strada, si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti di edificio più sporgenti, esclusi gli aggetti della copertura, 1.) e 2.)

3.) Indipendentemente dai particolari vincoli speciali a protezione dei nastri stradali previsti nelle tavole di P.R.G. o nelle norme di zona, le distanze minime fra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di un singolo edificio) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ml. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7; di ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15; di ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora la distanza del fabbricato da costruire rispetto all'asse stradale risulti inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato, la distanza stessa deve essere maggiorata fino a raggiungere $\frac{1}{2}$ dell'altezza prevista.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

- 1) Nelle zone di completamento è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.
(oss. 43 f.t.- Ufficio P.R.)
- 2) Nei casi di nuove costruzioni o di sopraelevazioni su lotti interclusi, frazionati precedentemente all'adozione delle presenti norme, è ammessa l'edificabilità con pareti finestrate fino a mt. 5 dal confine di proprietà, purchè l'altezza massima degli edifici che si fronteggiano non superi mt. 7,50 .
(oss. 17 f.t.)
- 3) Nelle zone d'espansione,
(oss. 43 f.t.- Ufficio P.R.)



C) SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

ART. 17 - Classificazione delle zone

Il territorio comunale è suddiviso, secondo le funzioni e le destinazioni previste dal P.R.G. nelle seguenti zone:

1 - Zone pubbliche e di interesse generale

- zone destinate alla viabilità
- zone ferroviarie
- zone a verde pubblico (elementare, di quartiere, urbano e attrezzato per impianti sportivi)
- zone per attrezzature collettive (istruzione, di interesse comune, di servizio all'industria, aree cimiteriali)
- zone per attrezzature comprensoriali (zone omogenee "F")

F1) parco territoriale

F2) centro direzionale e attrezzature universitarie

F3) servizi e infrastrutture generali

2 - Zone residenziali

- zone residenziali di completamento (zone omogenee "B")

B1) di trasformazione edilizia B2, B3, B4, B5, B6, 4)

- zone residenziali di espansione (zone omogenee "C")

C1, C2, C3 (PEEP), C4 comparto, C5 comparto

3 - Zone produttive

- zone industriali (zone omogenee "D")

D1) di completamento

D2) di espansione

- zone artigianali (zone omogenee "E")

E1, E2

4) ... , B7, B8, B9, B10, B11.

(cfr. verbale controdeduzioni - gruppi 22 e 26)



REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972



IL PRESIDENTE
F. TO MALVEZZI

REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE
F. TO MALVEZZI



ART. 18 - Zone destinate alla viabilità - parcheggi - spazi di sosta

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a)- le strade
- b)- i nodi e le intersezioni stradali
- c)- i parcheggi

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla radazione del progetto dell'opera.



ART. 19 - Zone ferroviarie

Le zone ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni ferroviarie ed ai relativi fabbricati e servizi.



ART. 21 - Zone per attrezzature collettive

Le zone per attrezzature collettive sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale, e cioè:

- Attrezzature per l'istruzione.
- Attrezzature di interesse comune (amministrative, per pubblici servizi, culturali, sociali, religiose, assistenziali, sanitarie).
- Attrezzature a servizio dell'industria.^{1.}
- Aree cimiteriali.

2.)

L'indicazione della simbologia specifica relativa alla categoria ed al tipo delle attrezzature negli elaborati grafici di P.R.G. ha carattere vincolativo.

Tali attrezzature pubbliche sono, agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità, del rapporto di copertura, dell'altezza degli edifici nonchè dei distacchi dai confini e dalle strade, condizionate solo alle esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori ambientali.

1)e dell' artigianato. (oss. 43 f.t.- Ufficio P.R.)

2) Le attrezzature a servizio dell' industria e dell' artigiana-
to comprendono:

- mense, foresterie e case albergo per gli addetti alle in-
dustrie;
- scuole di addestramento e di qualificazione professionale
per lavoratori e scuole per adulti;
- uffici decentrati del Ministero del Lavoro e del Ministero
della Sanità;
- uffici di Enti o Associazioni sindacali e di categoria;
- uffici di Enti Locali aventi responsabilità o interessi
nel settore;
- centri di medicina sociale e del lavoro;
- ambulatori e consultori specializzati;
- attrezzature di carattere ricreativo ed altre di interes-
se sociale e assistenziale.

(oss. 43 f.t.- Ufficio P.R.)



F. TO MALVEZZI



F. TO MALVEZZI





1) Zona F3.2 - Attrezzature distribuzione merci allo
ingrosso

F3.2A - Centro autostradale S. Cristina

F3.2B - Centro Fiorentino per il commercio allo
ingrosso

(cfr. verbale controdeduzioni - gruppo 18 - oss. 258)

2) Le caratteristiche urbanistiche ed edilizie di cui sopra ver-
ranno determinate in sede di piano particolareggiato anche
d' iniziativa privata, e come tale convenzionato.

(cfr. verbale controdeduzioni - gruppo 18 - oss. 258)



- 27 -

ART. 22 - Zone per attrezzature comprensoriali (zone omogenee "F")

Le zone individuate e riservate ad attrezzature di inte-
resse territoriale, sono vincolate alle indicazioni di dettaglio
che verranno individuate nell'ambito del Piano Intercomunale di Fi-
renze.

Qualsiasi intervento è vincolato alla preventiva adozio-
ne da parte dell'Amministrazione comunale di un piano particolareg-
giato di iniziativa pubblica esteso alla totalità di ogni singola
zona a norma dell'art. 2 delle presenti Norme.

Le zone per attrezzature comprensoriali si distinguono:

Zona F1 - Parco territoriale

E' prescritta la conservazione della vegetazione, degli
aspetti orografici paesistici e ambientali e monumentali nonché il
rispetto delle falde idriche. Oltre la destinazione d'uso pricipa-
le di parco pubblico naturale, potranno essere ammessi servizi e
infrastrutture inerenti le comunicazioni, attrezzature per il tem-
po libero, lo sport, campeggi, insediamenti abitativi ricettivi
(alberghi, pensioni, motels, ostelli) e collettivi (pensionati e
convivenze di carattere comunitario).

Tali attrezzature di interesse generale, agli effetti dell'indice
di fabbricabilità, altezza massima, distanze a protezione dei na-
stri stradali sono condizionate alla sola esigenza funzionale sal-
vo il rispetto dei valori ambientali e l'organicità di rapporto
delle previsioni del progetto del piano particolareggiato.

Zona F2 - Centro direzionale e attrezzature universitarie

La destinazione d'uso principale di carattere generale
riservata a tale zona comprende le attrezzature direzionali, uni-
versitarie e culturali concepite come strutture integrate e coor-
dinate con le analoghe previsioni e destinazioni previste dal P.
R.G. di Firenze.

Zona F3 - Servizi e infrastrutture generali di importanza comunale
e intercomunale

Zona F3.1 - Attrezzature intercomunali a destinazione ge-
nerica

~~Zona F3.2 - Centro autostradale S. Cristina~~

Zona F3.3 - Centrale di riduzione, misura e stoccaggio
metano

Zona F3.4 - Attrezzature di servizio autostradali

Zona F3.5 - Caserma

L'indice di fabbricabilità, l'altezza massima e la super-
ficie coperta sono condizionati alle esigenze funzionali, salvo il
giudizio dell'Amministrazione comunale del punto di vista urbane-
stico sull'ammissibilità del tipo e della dimensione dell'attrezza-
tura.

ART. 23 - Zone residenziali di completamento (zone omogenee "B")

Destinazione d'uso:

- insediamenti abitativi residenziali e ricettivi, esercizi commerciali, uffici, ~~magazzini, attività artigianali~~ purchè siano innocue per l'igiene pubblica, non producano rumori, esalazioni o scarichi molesti o dannosi e non determinino particolari concentrazioni di traffico o di sosta veicoli.

Procedura di intervento:

- intervento edilizio singolo o planivolumetrico convenzionato in base ai disposti del sesto comma dell'art. 17 della legge 6.8.1967 n° 765.

Le zone residenziali di completamento si dividono in sei sottozone:

B.1. - Trasformazione edilizia:

Gli interventi ammessi non dovranno alterare la struttura urbanistica preesistente e pertanto dovrà essere rispettato l'allineamento dei fabbricati esistenti o previsto nelle tavole di P.R.G.. La profondità massima del corpo di fabbrica non dovrà superare i ml. 12,50.

- Nel caso di nuove costruzioni:

Indice di fabbricabilità 3mc/mq.

Altezza massima 7,50 ml.

Rapporto di copertura 0,50.

2.)

- Nel caso di demolizione e ricostruzione:

Indice di fabbricabilità 5 mc/mq. oppure entro il limite del 70% di quello preesistente.

Altezza massima ml. 7,50 oppure rispetto dell'altezza preesistente fino al massimo di ml. 10,50; ~~in ogni caso~~ non è ammesso aumento del numero dei piani preesistenti.

B.2. - Indice di fabbricabilità 4 mc/mq.

Altezza massima ml. 11.

Rapporto di copertura 0,50.

Distacco dei fabbricati fra loro ml. 10.

Distacco dei fabbricati dai confini ml. 5.

B.3. - Indice di fabbricabilità 4 mc/mq.

Altezza massima ml. 11.

Rapporto di copertura 0,40.

Distacco dei fabbricati fra loro ml. 10.

Distacco dei fabbricati dai confini ml. 5.

B.4. - Indice di fabbricabilità 4 mc/mq.

Altezza massima ml. 17,50.

Rapporto di copertura 0,40.

Distacco dei fabbricati fra loro ml. 10.

Distacco dai confini ml. 5.

1) Sono ammessi magazzini e laboratori artigiani ...

(oss. 43 f.t.- Ufficio P.R.)

2) Distacco dei fabbricati fra loro sul fronte tergale ml.10

Distacco dei fabbricati dal confine tergale ml. 5

(oss. 43 f.t.- Ufficio P.R.)

3) ...; nel secondo caso... (oss. 43 f.t.- Ufficio P.R.)



REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972



IL PRESIDENTE
F. TO MALVEZZI

REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE
F. TO MALVEZZI





- 1) B.7. - Comparto di Via G. Bruno (zona di piano particolareggiato)
- superficie totale di zona mq. 10500
 - volume massimo mc. 10000
 - superficie minima per attrezzature mq. 8400
(di cui mq. 3000 per Scuola Materna, mq. 4400 per attrezzature sociali e mq. 1000 per parcheggi)
 - altezze, distacchi e distanza dalle strade: da definirsi in sede di P.P. o di piano di lottizzazione.

- B.8. - Comparto n°1 di Via G. Mazzini ((zona di piano particolareg.))
- superficie totale di zona mq. 5500
 - volume massimo mc. 7000
 - superficie minima per attrezzature mq. 4000
(di cui mq. 3000 per verde pubblico e mq. 1000 per parcheggi)
 - altezze, distacchi e distanza dalle strade: da definirsi in sede di P.P. o di piano di lottizzazione.

- B.9. - Comparto n°2 di Via G. Mazzini (zona di piano particolareg.)
- superficie totale di zona mq. 7600
 - volume massimo mc. 8000
 - superficie minima per attrezzature mq. 5600
(di cui mq. 4000 per verde pubblico e mq. 1600 per parcheggi)
 - altezze, distacchi e distanza dalle strade: da definirsi in sede di P.P. o di piano di lottizzazione.

- B.10 - Comparto di Via Corsi Salviati (zona di piano particolareg.)
- superficie totale di zona mq. 2900
 - volume massimo mc. 6000
 - altezza massima ml. 10,50
 - superficie minima per attrezzature mq. 1700
(di cui mq. 950 per verde pubblico e mq. 750 per viabilità e parcheggi)
 - distacchi e distanza dalle strade: da definirsi in sede di P.P. o di piano di lottizzazione.

(cfr. verbale controdeduzioni gruppo 22)

- B.11 - Comparto di Via dei Grilli (zona di piano particolareggiato)
- superficie totale di zona mq. 28300
 - volume massimo totale mc. 21400
 - superficie minima per attrezzature mq. 9000
(di cui mq. 8000 per verde pubblico e mq. 1000 per viabilità e parcheggi)
 - altezze, distacchi e distanza dalle strade: da definirsi in sede di P.P. o di piano di lottizzazione.

(cfr. verbale controdeduzioni gruppo 26)

- B.5. - Indice di fabbricabilità 3 mc/mq.
Altezza massima ml. 11.
Rapporto di copertura 0,40.
Distacco dei fabbricati fra loro ml. 10.
Distacco dei fabbricati dai confini ml. 5.
- B.6. - Indice di fabbricabilità 3 mc/mq.
Altezza massima ml. 7,50.
Rapporto di copertura 0,40.
Distacco dei fabbricati fra loro ml. 10.
Distacco dei fabbricati dai confini ml. 5.

1.)



REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE
F. TO MALVEZZI



- 1) Il piano urbanistico deve prevedere aree da destinarsi ad uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde) pari ad un minimo del 20% dell' area edificabile complessiva. In particolare, le aree da destinarsi a parcheggi pubblici non dovranno essere inferiori a mq. 2,50 per ogni 80 mc. di volume previsto.

Le aree per opere di urbanizzazione specificatamente previste negli elaborati del P.R.G., non sono computabili nella quantità minima (20%) di cui al comma precedente.

(oss. 43 f.t.- Ufficio P.R.)

- 2) C.2.2 - Comparto di Viale dei Mille (zona di piano particolareggiato)

- superficie totale di zona mq. 16350
- volume massimo mc. 42000
- superficie minima per attrezzature mq. 7500 (di cui mq. 5600 per verde pubblico e mq. 1900 per viabilità)
- altezze, distacchi e distanza dalle strade: da definirsi in sede di P.P. o di piano di lottizzazione.

(cfr. verbale controdeduzioni - gruppo 28 - oss. 377)

- 3) Volumetria totale ammissibile : mc. 128.970

(cfr. verbale controdeduz. - gruppo 14 - oss. 297 e 381)



REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE
F. TO MALVEZZI

- ART. 24 - Zone residenziali di espansione (zone omogenee "C")

Destinazione d'uso:

- insediamenti abitativi residenziali e ricettivi, esercizi commerciali, uffici, edifici per spettacolo e ricreativi.

Procedure di intervento:

- intervento urbanistico preventivo a norma dell'art. 2 delle presenti Norme. ~~Il piano urbanistico deve prevedere spazi di sosta o parcheggi pari a mq. 2,50 per ogni 100 mc. di volume previsto oltre ad eventuali aree per urbanizzazioni secondarie specificatamente previste nella zona del P.R.G..~~

Le zone residenziali di espansione si dividono in cinque sottozone:

- C.1. - Indice di fabbricabilità 3 mc/mq.
Altezza massima 11 ml.
Rapporto di copertura 0,40
Distacco delle costruzioni fra loro pari all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di ml. 10.
Distacco dei fabbricati dai confini: $\frac{1}{2}$ dell'altezza prevista.

- C.2. - Indice di fabbricabilità 4 mc/mq.
Altezza massima 17 ml.
Rapporto di copertura 0,40
Distacco delle costruzioni fra loro pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10
Distacco dei fabbricati dai confini: $\frac{1}{2}$ dell'altezza prevista.

- 2.)
C.3. - Zone per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 21 aprile 1962 n° 167.

- C.4. - Zona residenziale turistica di Starniano
Comparto, già oggetto di lottizzazioni convenzionate in data 22.1.1964, 12.5.1964, 8.7.1965, 19.9.1965.

Superficie territoriale: mq. 1.322.760
Area da riservarsi ad uso pubblico per attrezzature, verde e parcheggi: 0,35, pari a mq. 462.966
Superficie fondiaria: " 859.794

3. ~~Volumetria totale ammissibile: mc. 171.958~~

Altezze, distacchi e distanza dalle strade: da definirsi in sede di P.P. o di piano di lottizzazione.

- C.5. - Zona residenziale turistica di Malafrasca

Comparto, già oggetto di lottizzazione convenzionata in data 6.7.1965.

Superficie territoriale: mq. 294.800
Aree da riservarsi ad uso pubblico per attrezzature, verde e

parcheggi: 0,35, pari a mq. 103.180
Superficie fondiaria: " 191.620
Volumetria totale ammissibile: mc. 23.952
Altezze, distacchi e distanza dalle strade: da definirsi
in sede di P.P. o di piano di lottizzazione.





F.^{TO} MALVEZZI



- 1) SOPPRESSIONE (cfr. verbale controdeduzioni - gruppo 31 - oss.ni 322, 353, 19 f.t.)
- 2) ... e reparti destinati a particolari attività produttive che richiedano un' altezza libera maggiore). (cfr. verbale controdeduzioni - gruppo 31 - oss.ni 322 e 10 f.t.)
- 3) SOPPRESSIONE (cfr. punto 5)
- 4) - Distacco dei fabbricati dalle strade ml. 8 . (oss. 43 f.t. - Ufficio P.R.)
- 5) Le zone industriali si dividono in quattro sottozone:
 - D.1.A. - Zone industriali di completamento - centro urbano
Procedura d' intervento: intervento edilizio diretto.
Rapporto massimo di copertura 0,60.
(cfr. verbale controdeduzioni - gruppo 21 - oss.ni 46, 372 e 409)
 - D.1.A.(P.P.) - Comparto industriale di Via A. Gramsci (zona di piano particolareggiato)
 - superficie totale di zona mq. 52150
 - superficie coperta massima mq. 20700
 - superficie minima a verde pubblico mq. 17700(cfr. verbale controdeduzioni - gruppo 21 - oss. 409)
 - D.1.B. - Zone industriali di completamento - Osmannoro
Procedura d' intervento: intervento edilizio diretto
Rapporto massimo di copertura 0,50 .
(cfr. verbale controded. - gruppo 31 - oss.ni 322, 353 e 19 f.t.)
 - D.2. - Zone industriali di espansione
Procedura d' intervento: piano urbanistico preventivo a norma dell' art. 2 delle presenti norme.
Rapporto massimo di copertura 0,40 .



ART. 25 - Zone industriali (zone omogenee "D")

Destinazione d'uso:

- Stabilimenti di piccole e medie industrie, depositi e magazzini.
Sono escluse le industrie insalubri incluse nella prima classe dell'art. 216 del T.U. legge sanitaria 27.7.1934 n° 1265. Sono ammessi locali per la residenza del custode.



Prescrizioni comuni:

1. ~~Indice di fabbricabilità 3 mc/mq.~~
- Altezza massima ml. 12 (ad eccezione di ciminiere, impianti tecnici speciali) ^{2.}
3. ~~Rapporto massimo di copertura 0,40.~~
- Distacco dei fabbricati fra loro ml. 10.
- Distacco dei fabbricati dai confini ml. 5.
- 4.)

5. Le zone industriali si dividono in due sottozone:
- | |
|--|
| D.1. - (zone industriali di completamento)
Procedura di intervento: intervento edilizio diretto. |
| D.2. - (zone industriali di espansione)
Procedura di intervento: piano urbanistico preventivo a norma dell'art. 2 delle presenti norme. |

Il piano urbanistico deve contenere la previsione di spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi (escluse le sedi viarie) in misura non inferiore al 15% dell'intera superficie.

I limiti delle zone industriali dovranno inoltre essere corredati per una profondità di ml. 15 da alberatura ad alto fusto.

ART. 26 - Zone artigianali (zone omogenee "D")

Destinazioni d'uso:

- edifici ed impianti adibiti alla lavorazione di prodotti a carattere artigianale. Sono ammessi locali per la residenza fino al 50% del volume, al solo uso di residenza del gestore o del proprietario, del custode. Non è ammessa la costruzione della sola parte abitativa.

~~2. Indice di fabbricabilità 3 mc/mq.~~

~~3. Altezza massima ml. 10.~~

~~4. Rapporto massimo di copertura 0,40.~~

- Distacco dei fabbricati fra loro ml. 10.

- Distacco dei fabbricati dai confini ml. 5.

4.)

Le zone artigianali si dividono in due sottozone:

D.3. - Zona artigianale di completamento
procedura di intervento: intervento edilizio diretto

D.4. - Zone artigianali di espansione
procedura di intervento: piano urbanistico preventivo a norma dell'art. 2 delle presenti Norme.

1) ..., purchè il volume ad uso di residenza non superi complessivamente 1000 mc..

(oss. 43 f.t. - Ufficio P.R.)

2) SOPPRESSIONE

(cfr. verbale controdeduzioni -
gruppo 31 - oss. 430)

3) - Rapporto massimo di copertura 0,50.

(cfr. verbale controdeduzioni -
gruppo 31 - oss. 430)

4) - Distacco dei fabbricati dalle strade ml. 8 .

(oss. 43 f.t. - Ufficio P.R.)



REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE



F.^{TO} MALVEZZI

REGIONE TOSCANA
VISTO COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
N. 1718 DEL 14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE
F.^{TO} MALVEZZI



ART. 27 - Zone agricole (zone omogenee "E")

Destinazione d'uso:

- costruzioni inerenti alle attività agricole, case rurali ed annessi agricoli

Procedura di intervento:

- intervento edilizio diretto

Distanze delle costruzioni dai confini : mt. 15 min.

Distanze delle costruzioni dalle strade : in conformità dei dispo
sti del D.M. 1.4.1968
n° 1404.

Le zone agricole sono suddivise nelle due seguenti sottozone con i
rispettivi indici urbanistici:

- Zona agricola E1:

indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq.
altezza massima mt. 8
rapporto di copertura max. 1/200

- Zona agricola E2:

Tale zona è costituita da aree agricole allo stato attuale inedi-
ficate. Pertanto, anche allo scopo di tutelare eventuali diverse
future utilizzazioni in rapporto all'assetto della pianificazione
intercomunale, le costruzioni ammesse ed inerenti all'attività a-
gricola sono contenute dai seguenti parametri urbanistici:

indice di fabbricabilità 0,01 mc/mq.
altezza massima mt. 8
rapporto di copertura max. 1/500

1718
14 NOV. 1972
IL PRESIDENTE
F. TO MALVEZZI



ART. 28 - Vincoli speciali

Indipendentemente dalle prescrizioni di zona, l'edificazione è inoltre soggetta ai vincoli speciali disposti dalle leggi vigenti o prescritti dal P.R.G. ed in particolare ai seguenti vincoli indicati nelle tavole di Piano:

- aree di rispetto stradale e cimiteriale:

E' vietata in tali aree qualsiasi costruzione anche di carattere provvisorio; l'uso deve rimanere agricolo od a verde. La superficie relativa alle aree di rispetto non concorre alla formazione dei volumi e delle aree coperte ammesse dai parametri urbanistici di zona.

- vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della legge 29.6.1939 n° 1497 o di tutela conservativa a norma del P.R.G.; qualsiasi intervento è soggetto al preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti di Firenze e dovrà comunque prevedere esclusivamente operazioni di restauro o risanamento conservativo in rapporto con le caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente. Sono ammesse soltanto demolizioni di sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico.

- aree a verde esistente vincolato:

In tali aree è vietato qualsiasi intervento contrario alla tutela e conservazione dello stato esistente.



ART. 29 - Norme transitorie

Dalla data di adozione del P.R.G. tutte le licenze relative ad opere non iniziate, ivi comprese quelle facenti parte di lottizzazioni autorizzate, che risultino in contrasto con le previsioni di piano, sono da considerarsi decadute: è fatta salva in ogni caso l'osservanza di leggi o regolamenti che fossero più restrittivi o vincolanti, vigenti fino all'approvazione del P.R.G..

Gli edifici esistenti che vengano a contrastare con le previsioni del Piano non possono essere soggetti a lavori di grande manutenzione e di trasformazione che non siano di adeguamento al Piano stesso.

Per tali edifici sono ammessi solo piccoli lavori di manutenzione.

Dalla data di adozione fino a tre anni dall'approvazione del P.R.G., potranno inoltre essere ammesse piccole sistemazioni con ampliamenti limitati alla realizzazione di miglioramenti igienici e funzionali con eventuale aumento di volume non superiore al 10% di quello esistente, con un massimo di 60 metri cubi.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Sesto Fiorentino, - 7 FEB 1973

Il Segretario Generale
(Bartelloni Dr. Mario)



[Handwritten signature]

