

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

PROVINCIA DI PISTOIA

VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE



IL SINDACO

G. Savelli

ADOZIONE : 21 DIC. 1984

NORME DI ATTUAZIONE

STATO ATTUALE

| |
|-----------------------------------|
| REGIONE TOSCANA |
| APPROVATA COME D. C. N. 3 ANZIANE |
| DELLA GIUNTA REG. N. 451 |
| IL 20 GEN. 1986 |
| PIR CORIA |
| IL V. P. S. N. 10 |

[Signature]

REGIONE TOSCANA
P. B. PISTOIA

A) GENERALITÀ

Art. 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Qualunque opera urbanistica, edilizia e di trasformazione del territorio che si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale, dovrà essere prevista e disposta nella piena osservanza:

- delle presenti norme di Attuazione e delle previsioni del Piano Regolatore generale, che delimita le zone secondo le destinazioni d'uso, i dati urbanistici, le caratteristiche edilizie, i vincoli e le modalità di esecuzione;
- del P.P.A.;
- delle leggi e decreti, tanto dello Stato quanto della Regione Toscana, aventi attinenza con l'assetto del territorio nelle sue diverse specificazioni.

Art. 2 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua secondo due procedure di intervento:

- l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo comprende:

- a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica, stabiliti nei programmi annuali o poliennali di attuazione del P.R.G.;
- b) piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni) che l'Amministrazione Comunale approverà a norma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 integrata dall'art. 8 della legge 6 agosto 67, n. 765.

Nelle zone ove è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è solo subordinata al rilascio della concessione edilizia che, a norma dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765 sarà condizionata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno da parte dei privati a provvedere alla attuazione della medesima contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.



La concessione edilizia dovrà precisare la destinazione urbanistica e la normativa edilizia relativa alla zona in cui la costruzione risulta inserita, nonché i principali dati inerenti il progetto approvato.

In deroga a quanto stabilito ai commi precedenti, il Comune potrà consentire l'edificazione mediante concessione anche nelle aree soggette ad intervento urbanistico preventivo qualora dette aree siano di modeste dimensioni, immediatamente limitrofe ai centri abitati: direttamente servite dalla rete infrastrutturale esistente e siano stati in essi prioritariamente individuati, mediante F.P.A., gli spazi necessari al soddisfacimento degli standards urbanistici.

INDICI URBANISTICI

Art. 3 - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici.

1) - S_T = superficie territoriale.

Per superficie territoriale sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende l'area comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. (strade, nodi stradali e parcheggi afferenti alle classificazioni A-B-C-D, di cui all'articolo specifico delle presenti norme) ed al lordo delle aree di rispetto e delle strade previste dal P.R.G., interamente alle zone, purchè queste siano a servizio esclusivamente delle zone medesime.

2) - S_f = Superficie fondiaria.

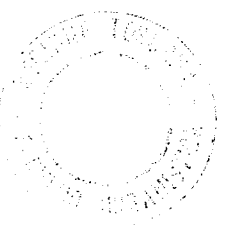
Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale (S_T), deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, quando richieste, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria.

3) - S_1 = Superfici per opere di urbanizzazione primaria.

Le superfici per opere di urbanizzazione primaria sono quelle destinate a:

a - strade di urbanizzazione;

b - spazi di sosta e parcheggi;



o - aree di verde primario.

4) - S_2 = Superfici per opere di urbanizzazione secondaria.

Le superfici per opere di urbanizzazione secondaria, a norma dell'art. 28 - 5.0 comma, punto 2.0 - della vigente legge urbanistica, comprendono quelle di cui all'art. 9 delle presenti norme.

5) - S_m = Superficie minima di intervento.

La superficie minima di intervento è l'area richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti.

6) - Q = Rapporto massimo di copertura.

Il rapporto massimo di apertura, misurato in per cento, è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate.

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

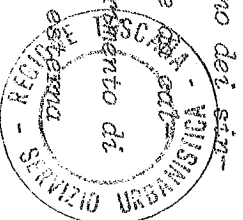
7) - I_t = Indice di fabbricabilità territoriale.

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale ($I_t = mc./ha.$).

8) - I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria.

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo, in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ($I_f = mc./mq.$).

Il volume del fabbricato dovrà essere valutato, 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 pestio a alpestio, a partire dal piano di imposta o di riferimento di cui al successivo art. 4 fino all'incontro tra la superficie esterna



dei muri perimetrali e l'introdosso della copertura piana o inclinata.

Sono da considerare nel volume:

- eventuali locali abitabili ricavati nel sottotetto;
- il volume degli interrati configurabili come abitabili in base al Regolamento edilizio e alle Norme vigenti;
- il volume vuoto per pieno delle eventuali chiostrine.

Sono da considerarsi esclusi dal volume:

- i cosiddetti volumi tecnici. E cioè che si identifichino con quelli strettamente necessari a contenere e consentire quella parte degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono essere compresi per esigenze tecniche funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti dalle norme urbanistiche.

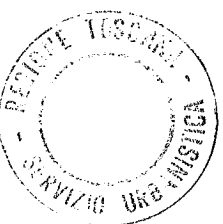
Ed infine:

- 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 dei volumi quando ne sia prevista la destinazione ad uso pubblico o condominiale. Nel caso di uso privato sarà computato per il 50%.
- L'altezza netta dei pilotis deve essere compresa tra ml. 2,40 e ml. 2,60 tra pavimento ed imposta del solaro superiore.

I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei pilotis saranno interamente compresi nel calcolo dei volumi generali, (ad eccezione dei Volumi tecnici come definiti sopra). Qualora si crei artificialmente un distivello 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.

9) - H = Altezza massima dell'edificio.

L'altezza massima dell'edificio esprime il valore massimo, in metri lineari, dell'altezza raggiungibile dagli edifici.



Essa è determinata, nei suoi vari punti, dalla distanza fra il piano di imposta o di riferimento, di cui al successivo Art. 4, e quello parallelo, corrispondente alla intersezione dei piani di facciata dell'edificio col piano di posa del tetto.

Qualora l'edificio sia coperto a terrazza, il piano che determina l'altezza del fabbricato sarà quello corrispondente allo introdosso della copertura dell'ultimo piano.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici.

Tali volumi 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 stradale, la larghezza della strada è determinata all'inizio ed al termine del fronte verso la strada dell'area pertinente all'edificio da realizzare o modificarne 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.

Art. 4 - PIANO DI IMPOSTA O DI RIFERIMENTO.

E' quello corrispondente al piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato su cui insiste il fabbricato stesso.

Qualora il piano di campagna naturale debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, il nuovo piano da tener presente ai fini del precedente articolo, sarà fissato dall'Ufficio Tecnico comunale.

Poichè l'Art. 44 del Regolamento edilizio stabilisce, per l'intero territorio comunale, una quota minima assoluta di ml. 17, 40 per i piani terra da destinare ad abitazione; nel caso che i volumi sotto questa quota non siano usabili in alcun modo, i piani di imposta o di riferimento come sopra definiti, potranno essere elevati fino alla quota assoluta di ml. 17, 30.

Art. 5 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI DISTACCHI.

a) - L'indice di fabbricabilità territoriale (I_T) si applica nei piani parti-coloreggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove



richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli articoli 6 e 7 delle presenti norme.

Tale indice si applica nelle zone di espansione residenziale ed industriale.

b) - L'indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) si applica per la edificazione dei singoli lotti, sia nel caso di attuazione dei piani particolareggiati o di lottizzazione approvati, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) specifica i volumi costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva all'intervento urbanistico preventivo, dovrà essere indicato per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie territoriale dell'intera zona interessata.

c) - Nel caso di intervento diretto, la superficie fondiaria (S_f) corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade o parcheggi di uso pubblico. Fanno parte della superficie fondiaria le fasce di rispetto adiacenti all'area edificabile.

d) - Distanza delle strade: salvo allineamento preesistente, la distanza minima dai cigli stradali è la seguente: ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a quanto indicato in precedenza. E' comunque consentita la sopraelevazione o ampliamento di edifici già esistenti a distanze inferiori a quelle già indicate, a condizione che i nuovi corpi di fabbrica non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale.

e) - Distanza tra fabbricati:

Caso 1 : nuove costruzioni.

E' prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti fine-



strate di edifici antistanti, riducibili a ml. 6,00 se le pareti non sono finestrate. E' altresì ammessa la costruzione in aderenza a pareti di edifici esistenti, compatibilmente con i disposti del Codice Civile.

Caso 2: restauri, manutenzioni, risarcimenti, ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni di edifici esistenti.

Valgono in linea generale le norme di cui al comma precedente. In particolare è consentita la sopraelevazione sui fili già esistenti o in arretramento rispetto ad essi. L'apertura di nuove finestre a distanze inferiori a quelle di cui al comma precedente è consentita unicamente in caso di nuove aperture su pareti finestrate già esistenti e, nel caso di sopraelevazioni, unicamente se le pareti esistenti inferiori risultano già finestrate; tali norme valgono in quanto e se compatibili con i disposti del Codice Civile.

f) - Distanza dai confini.

Nel caso che la nuova costruzione sia confinante con terreno già edificato, è prescritta, fatti salvi i disposti di cui ai commi precedenti, la distanza minima assoluta di ml. 3,00, salvo che la costruzione preesistente non sorga sul confine, per cui è ammessa la costruzione in aderenza, se compatibile con i disposti del Codice Civile. Nel caso che la nuova costruzione sia confinante con terreno ancora indefinito, questa potrà sorgere ad almeno ml. 3,00 di distanza, estesi ad un minimo di ml. 5,00 se la parete sarà finestrata. Sono comunque consentite distanze dai confini inferiori a quelle precedentemente indicate, in caso di accordi tra confinanti conseguenti ad atto pubblico registrato, con il quale una parte accetta l'eventuale costruzione sul confine o si assume il maggiore arretramento per ottenere le distanze prescritte tra edifici prospicienti.

g) - Distanza dai parcheggi pubblici.

ml. 5,00. E' comunque consentita la sopraelevazione o l'ampliamento di edifici già esistenti a distanze inferiori, a condizione che i nuovi corpi di fabbrica non comportino l'arretramento dell'edificio esistente verso il fronte stradale.



ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 6 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il piano regolatore generale si attua secondo due modi:

- 1) - intervento urbanistico preventivo che è richiesto nelle zone residenziali di espansione e nelle zone industriali di espansione;
- 2) - intervento edilizio diretto per tutte le altre zone.

Art. 7 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo e salvo quanto previsto all'ultimo comma dell'art. 3 del presente Regolamento, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalle leggi urbanistiche ovvero, in piani di lottizzazione (avenuti valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno un'unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata dall'Amministrazione.

Art. 8 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE.

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste, per ciascuna zona, delle presenti Norme di attuazione. Nei casi previsti dal piano urbanistico generale o dal programma pluriennale di attuazione il Comune invita i proprietari a presentare da soli o in forma associata, entro un termine stabilito in relazione alle previsioni del Programma suddetto, un piano particolareggiato da predisporre nei termini e nei modi previsti dal Piano urbanistico generale.

A costituire la struttura associativa è sufficiente il concorso dei proprietari che rappresentino i 3/4 del valore imponibile catastale degli



immobili interessati.

A tale struttura associativa hanno diritto di partecipare tutti i proprietari anche successivamente all'approvazione del Piano. Le strutture associative così costituite conseguiranno la piena disponibilità delle aree e degli immobili dei proprietari non aderenti mediante espropriazione.

Decorso inutilmente il termine stabilito, il Comune procederà alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ed all'esproprio delle aree e degli immobili ivi compresi, ai sensi del Titolo II della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni.

Rimane ferma la facoltà di avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 8 della legge 28.1.1977, n. 10.

Il Comune con deliberazione consiliare stabilisce le modalità di controllo sulle opere e sulle costruzioni, le sanzioni per la inosservanza degli obblighi assunti e delle destinazioni d'uso fissate dal Piano Particolareggiato, in rapporto da quanto stabilito dalla legge 28.1.1977, n. 10, nonché i criteri per la determinazione e la reversione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli immobili.

Il progetto di piano è depositato presso la segreteria comunale che ne cura la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione, sulla stampa locale, e con manifesto.

Del progetto ne viene data comunicazione alla Regione.

Chiunque può prendere visione del progetto del Piano e presentare osservazioni al Sindaco entro trenta giorni successivi alla data dell'avvenuto deposito: entro detto termine la Regione può formulare il proprio parere.

I proprietari degli immobili che non hanno aderito alla formazione del Piano possono presentare al Sindaco opposizioni entro il termine perentorio di 30 giorni dall'avvenuto deposito.

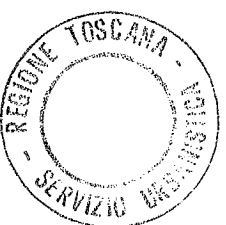
Trascorso tale termine il Consiglio Comunale esamina le eventuali osservazioni ed opposizioni e decide sulle medesime e approva contestualmente il piano, motivando in caso di dissenso con il parere della Regione.

Il provvedimento di approvazione è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione.

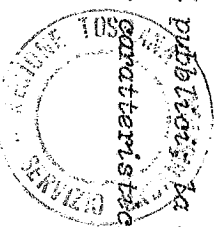
Analoga procedura si applica nel caso di varianti al Piano Particolareggiato.

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- 1 - stralcio del P.R.G. relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le Norme di Attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
- 2 - documenti attestanti la proprietà e cioè:
 - estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;
 - certificato catastale.
- 3 - progetto planivolumetrico e cioè:
 - planimetria dell'area da lottizzare estesa ad una zona compresa entro 100 metri, in scala non inferiore ad 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a ml. 5,00 ed aggiornato delle strade e fabbricati esistenti. Tale planimetria dovrà contenere: l'orientamento - la delimitazione dell'area da lottizzare - i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare - i tracciati stradali di progetto e l'indicazione della larghezza di ciascuna strada - gli spazi destinati a parcheggi pubblici - le eventuali aree, in dettaglio gravate di uso pubblico e 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 costruire in ciascun lotto, con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici e gli stessi con le strade ed i confini;
- 4 - eventuali profili regolatori prospicienti le strade;
- 5 - tabella comprendente:
 - la superficie dell'area da lottizzare;
 - l'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 - l'area destinata a spazi pubblici;



- la superficie di ciascun lotto, con relativi indici urbanistici -
 - ci - volume, superficie coperta, altezza - tipo edificio - distanza dai confini e dai fabbricati, ecc. - ed i dati relativi al complesso dei lotti;
 - 6 - elaborati relativi alle opere di urbanizzazione primaria e cioè:
 - planimetria, profilo e sezioni delle strade con indicazioni delle fognature, degli impianti: elettrici, telefonici, di pubblica illuminazione, di rete idrica, di rete gas e/o metano, nonché quanto altro previsto dal P.R.G. quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765.
 - particolari costruttivi relativi ad ogni singola opera;
 - previsioni di sistemazioni delle aree a verde pubblico da cedere al Comune con indicazione delle principali piantagioni e attrezzature per la sosta, lo svago e lo sport;
 - computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori di tutte le opere di urbanizzazione occorrenti;
 - relazione al progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;
 - schema della convenzione dei rapporti fra lottizzatori ed Amministrazione Comunale, da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei lottizzatori, comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 del 5.0 comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765.
- La convenzione dovrà inoltre prevedere:
- 1 - la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisata dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie nei limiti del successivo n. 2;
 - 2 - l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione, di quelli necessari per allacciare le zone interessate ai servizi pubblici da quota è determinata in proporzioni all'entità ed alle caratteristiche



degli insediamenti e delle lottizzazioni;

3 - Il termine di validità della lottizzazione non superiore a 10 anni ed entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4 - L'impegno di effettuare a titolo di cauzione un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso la Tesoreria comunale vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria o in luogo della realizzazione della quota parte di opere di urbanizzazione secondaria, i lottizzatori versino una somma commisurata ai valori corrispondenti.

Il tutto solo nei casi in cui la cessione e la realizzazione siano di modeste entità e pertanto non siano ritenute di particolare interesse per il Comune stesso.

Art. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.

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

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco 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 della rete idrica, d'adduzione all'energia elettrica e del gas e/o metano, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate ecc.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti è determinata mediante apposita delibera consiliare.

Art. 10 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di concessione.

La concessione, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1977, n. 765, non potrà essere rilasciata relativamente ad aree che manchino di opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto stabilito dalla legge 29 settembre 1964, n. 847, e dall'art. 9 delle presenti norme, salvo quando riguarda la temporanea di una rete di adduzione gas e/o metano, oppure se non esista l'impegno ad eseguire le opere entro i termini previsti dal P.P.A.

Art. 11 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.

Le aree derivanti da frazionamento successivo alla data d'adozione delle presenti norme non potranno essere utilizzate a fini edificatori, qualora sulle superfici originarie insistano fabbricati, esistenti o autorizzati, che, in virtù di tali frazionamenti, vengano a superare gli indici e le prescrizioni di zona. Eventuali nuove costruzioni su tali aree potranno essere concesse comunque le volumetrie e superfici coperte preesistenti in rapporto all'intera area precedente il frazionamento.

Art. 12 - DESTINAZIONE D'USO.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli di intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni degli articoli delle presenti norme.

Art. 13 - DEROGHE.

Il Sindaco previa utilizzazione 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 6.3.1967, n. 765).

Z O N I Z Z A Z I O N E

Art. 14 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE.

Il territorio comunale è diviso in zone omogenee, come risulta dalle tavole di P.R.G. secondo la seguente classificazione:

- 1) - ZONE RESIDENZIALI - ZONE B e C:
 - zone B₁ - residenziali di ristrutturazione;
 - zone B₂ - residenziali di saturazione;
 - zone C₁ - residenziali di espansione;
 - zone C₂ - residenziali di espansione (P.E.F.P. - leggi 167 - 865).
- 2) - ZONE PRODUTTIVE - ZONE D e E:
 - zone D₁ - industriali di completamento;
 - zone D₂ - industriali di espansione;
 - zone D₃ - industriali di carattere particolare;
 - zone E - agricole;
 - zone E₁ - attività agricole specializzate o di trasformazione prodotti agricoli.
- 3) - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE - ZONE F:
 - zone destinate alla viabilità;
 - zone d'acqua;
 - zone a verde pubblico;
 - zone per attrezzature urbane;
 - zone per attrezzature intercomunali;
 - zone per attrezzature ricettive ed alberghiere.
- 4) - ZONE A VINCOLO SPECIALE:
 - zone a vincolo cimiteriale;
 - zone a verde privato vincolato allo stato attuale;
 - zone verdi di rispetto:
 - dei corsi d'acqua;
 - a protezione stradale;
 - a protezione di particolari impianti;
 - a protezione dell'abitato.
- 5) - ZONE A NOMINATIVA PARTICOLARE:
 - (vedere art. 38 delle presenti norme).



ZONE RESIDENZIALI - (ZONE B e C)

Art. 15 - ZONE RESIDENZIALI.

Dette zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

Da esse sono esclusi depositi o magazzini di merci all'ingrosso, caseggiati ed istituti di pena, industrie, laboratori artigianali con più di cinque addetti o comunque destinati ad attività che producono rumori od odori molesti, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Salvo particolari situazioni dipendenti da intervento urbanistico preventivo, sono pure esclusi dalle zone residenziali i supermercati con superficie di vendita superiore a mq. 500 ed i grandi magazzini, gli ospedali, le case di cura e gli ospizi.

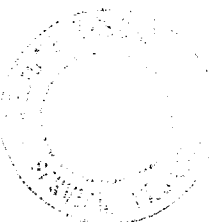
Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali dovranno essere mantenuti, ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Sono ammesse stazioni di servizio e di ripartizione per autoveicoli purchè sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e purchè i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente con contenimento dell'esito sonoro in 60+70 db.

Agli effetti della edificabilità, le zone residenziali si dividono in zone di ristrutturazione (zone B₁), zone di saturazione (zone B₂) e zone di espansione (zone C₁ - C₂).

La densità edilizia ed i rapporti di copertura, risultano dalle norme specifiche di zona. Sono tuttavia consentite le seguenti deroghe rispetto a tali indici:

- 1 - Sono consentiti tutti gli interventi necessari a realizzare integre o adeguare alle Normative di Legge vigenti gli impianti tecnologici e relativi volumi tecnici purchè tali costruzioni aggiuntive formino con l'edificio principale un corpo organico avente compattezza architettonica.



2 - Per i fabbricati esistenti all'atto di adozione del P.R.G., purchè non ricadenti in zone C_1 o zone soggette ad esproprio, nel caso che siano obiettivamente sprovvisti di autorimessa e che questa non possa agevolmente ricavarsi nel loro interno, è ammessa la costruzione di autorimesse private per una superficie netta non superiore a quanto indicato nell'art. 8 della legge 6.8.1967, n. 765. E' altresì consentito, per le autorimesse esistenti, e collocate all'esterno degli edifici principali, l'adeguamento dell'altezza utile corrispondentemente a quanto indicato dalle normative di prevenzione incendi e di legge in materia. Tali autorimesse non potranno però essere realizzate negli spazi di distacco laterale degli edifici a meno che non vengano a formare con gli edifici esistenti, un corpo organico avente compiutezza architettonica.

3 - Per i negozi esistenti, fatti salvi i disposti di cui all'art. 35 delle presenti norme, che non raggiungano le superfici minime prescritte per categoria merceologica dai Piani di cui alla legge 11.6.1971, n. 426, è consentito l'adeguamento a tali superfici minime, purchè tale adeguamento sia corrispondente alla categoria merceologica preesistente o, in caso di contemporanea nuova richiesta di licenza di commercio, sia corrispondente alle categorie compatibili nella zona e purchè vengano rispettate le eventuali superfici minime a parcheggio necessarie.

Art. 16 - ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE - (ZONE B_1)

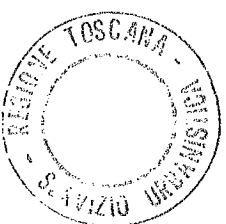
La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 15 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto.

L'intervento edilizio diretto può essere effettuato applicando i seguenti indici:

a) - (indice di fabbricabilità fondiaria): $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$

b) - (rapporto massimo di copertura): $Q = 40\%$



- e) - (altezza massima degli edifici): $H = m1. 10,00$
- d) - (parcheggi inerenti le costruzioni): $= 5 \text{ mq.}/100 \text{ mc.}$ minimo
- e) - (aree di verde privato): $= 3 \text{ mq.}/100 \text{ mc.}$ minimo
- f) - in materia di distanze e distacchi, si vedano le norme generali di cui all'art. 5 delle presenti Norme.
- g) - Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati o a schiera. Le eventuali costruzioni accessorie dovranno essere collegate al corpo principale dell'edificio per formare con esso un corpo organico. Potranno essere distaccati da questo soltanto quando non vengano realizzate negli spazi di distacco laterale degli edifici o qualora si venga a costruire, anche per più fabbricati, un complesso organico avente compattezza architettonica con gli edifici principali.

In queste zone è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei limiti degli indici precedentemente fissati.

Quando trattasi di demolizione e ricostruzione, possono essere autorizzate ricostruzioni con volumetrie eccedenti fino ad un massimo del 10% quelle prescritte nel presente articolo solo nel caso di proprietari consorziati che presentino progetti interessanti una superficie minima di almeno tremila metri quadrati (mq. 3000).

Per ottenere la concessione edilizia le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi dei precedenti articoli 9 e 10.

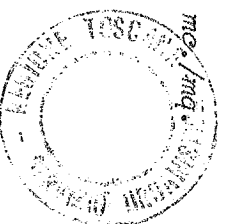
Art. 17 - ZONE RESIDENZIALI DI SATURAZIONE - (ZONE B₂).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'articolo 15 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto.

L'intervento edilizio diretto può essere effettuato applicando i seguenti indici:

- a) - (indice di fabbricabilità fondiaria): $I_f = 1,5 \text{ mc.}/\text{mq.}$
- b) - (rapporto massimo di copertura): $Q = 35\%$



- c) - (altezza massima degli edifici): $H = m. 10$
- d) - (parcheggi inerenti le costruzioni): $5 \text{ mq.}/100 \text{ mc.}$ minimo.
- e) - (distacchi e distanze): valgono le norme generali già descritte all'art. 5 delle presenti norme.
- f) - (tipologia edilizia): possono essere realizzati fabbricati isolati o a schiera. Le eventuali costruzioni accessorie dovranno essere collegate al corpo principale dell'edificio per formare con esso un corpo organico. Potranno essere distaccati da questo soltanto quando non vengono realizzate negli spazi di distacco laterale degli edifici o qualora si venga a costruire, anche per più fabbricati, un complesso organico avente compattezza architettonica con gli edifici principali.

In queste zone è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei limiti degli indici precedentemente fissati.

Quando trattasi di demolizione e di ricostruzione, possono essere autorizzate ricostruzioni con volumetrie eccedenti fino ad un massimo del 10% quelle prescritte nel presente articolo, solo nel caso di proprietari consorziati che presentino progetti interessanti una superficie minima di almeno tremila metri quadrati ($S_m = \text{mq. } 3000$).

Per ottenere la concessione edilizia le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi dei precedenti articoli 9 e 10.

Art. 18 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - (ZONE C₁).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'articolo 15 delle presenti norme.

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo che comprenda totalmente ogni unità organica individuata nelle tavole di P.R.G., applicando i seguenti indici:

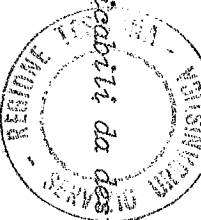
- a) - (indice di fabbricabilità territoriale): $I_t = 15.000$ mc./ha.
- b) - (altezza massima degli edifici): $H = \text{ml. } 10,50$
- c) - (aree per urbanizzazione secondaria e parcheggio pubblici) : $S_g = 80$ mq./100 mc. minimo
- d) - (distanza minima dei fabbricati e dai confini): valgono, in quanto e se compatibili, le norme già indicate all'art. 5 delle presenti norme. E' altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
- e) - (distanza minima dai fili stradali): ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00.
- f) - (tipologia edilizia): possono essere realizzati fabbricati isolati o a schiera. Le eventuali costruzioni accessorie dovranno essere collegato al corpo principale dell'edificio per formare con esso un corpo organico. Potranno essere distaccati da questo soltanto quando non vengano realizzate negli spazi di distacco laterale degli edifici o qualora si venga a costruire, anche per più fabbricati un complesso organico avente compattezza architettonica con gli edifici principali.
- g) - (indice di fabbricabilità fondiaria): minore o uguale a 3 mc./mq.

L'area relativa all'intervento urbanistico preventivo, sia esso piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 500 (metri quadrati 500).

Art. 19 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - (ZONE C₂)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'articolo 15 delle presenti norme.

Sono predisposte per l'acquisizione di aree fabbricabili da destinare



all'edilizia economica e popolare ai sensi delle leggi: 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni fino alla legge 22 ottobre 1971, n. 865.

In queste zone l'intervento edilizio è consentito solo previa approvazione di piani particolareggiati di attuazione; ciascuno interessante un'intera zona così come delimitata nelle tabelle del P.R.G., applicando i seguenti indici:

- a) - (indice di fabbricabilità territoriale): $I_t = 15.000$ mc./ha.
- b) - (altezza massima degli edifici): H = ml. 10,50
- c) - (area di urbanizzazione secondaria): $S_g = 30$ mq./100 mc. minimo
- d) - (indice di fabbricabilità fondiaria): $I_f = 3$ mc./mq.
- e) - (distanze tra fabbricati e dai confini): si rimanda all'art. 5 delle presenti norme.

ZONE PRODUTTIVE - (Zone D e E)

Art. 20 - ZONE INDUSTRIALI

Le zone industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale e artigianale.

E' anche consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, di magazzini, depositi, silos, serbatoi, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre commessi all'attività di produzione industriale, nonché, l'edificazione di abitazioni per i titolari, per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti e quello di custodia.

In ogni caso non sono consentiti gli scarichi in fognature o canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta, dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica dei rifiuti, tenendo conto delle leggi e regolamenti igienico-sanitari vigenti o futuri.

Analogamente, per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico dovranno essere predisposti tutti gli impianti ed apparecchiature previsti dalle leggi e regolamenti vigenti e futuri.



Tali impianti ed apparecchiature dovranno riportare l'approvazione dell'Ufficiale Sanitario e dei Vigili del Fuoco.

Le zone industriali si dividono in zone industriali di completamento (zone D_1), zone di espansione (zone D_2), zone di carattere particolare (zone D_3).

Art. 21 - ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO - (ZONE D_1)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'articolo 20 delle presenti norme, con divieto di insediamento delle industrie nocive.

Sono destinate all'ampliamento degli edifici esistenti o al completamento di aree già parzialmente edificate ai sensi del precedente art. 20, ed in esse, il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) - (rapporto massimo di copertura): $Q = 40\%$
- b) - (volume massimo destinabile alla residenza): minimo di 450 mc. massimo del 10% del volume totale edificato; sono consentite solo le ditte per il settore ed il sorvegliante.
- c) - (altezza massima): $H = ml. 10,00$ - Sono ammesse altezze maggiori per stilos e serbatoi.
- d) - (parcheggi inerenti le costruzioni): 5 mq./100 mc. minimo;
- e) - (parcheggi di urbanizzazione primaria): 5% della superficie fondiaria (S_f) minimo;
- f) - (distanza minima dei fabbricati): - fra loro = ml. 10,00
dai confini = ml. 5,00.

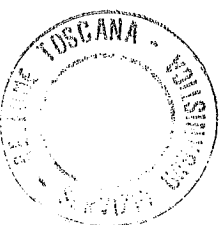
I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria ed una quota parte delle aree di urbanizzazione secondaria pari al 5% della superficie fondiaria (S_f).

Art. 22 - ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE - (ZONE D₂)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dallo articolo 20 delle presenti norme, con divieto di insediamento di industrie nocive.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di metri quadrati ventimila ($S_m = mq. 20.000$) applicando i seguenti indici:

- a) - (rapporto massimo di copertura): $Q = 40\%$
 - b) - (Standards da adottare): A mq. 100 di superficie lorda di pavimento di edifici commerciali o direzionali deve corrispondere la quantità minima di mq. 100 di spazio ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui mq. 50 destinati a parcheggio e, la restante quota, da area attraversata a verde. Gli spazi pubblici all'interno delle aree per insediamenti industriali ed artigianali, oltre alle aree destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 20% della superficie destinata a tali insediamenti, di cui il 10% per parcheggi e la restante per attività collettive e verde pubblico.
 - c) - (distanza minima dei fabbricati): - tra loro = ml. 10,00
dai confini = ml. 5,00
 - d) - (distanza minima dai fili stradali): vedasi art. 5 delle presenti norme.
 - e) - (altezza massima): H = ml. 10,00 salvo silos e serbatoi.
- L'area relativa all'intervento urbanistico preventivo, sia esso piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a metri quadrati due-mila (mq. 2.000).
- I realizzatori dell'intervento urbanistico preventivo dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e quelle relative all'urbanizzazione secondaria nella quantità fissata al precedente punto b).



E' prevista la possibilità di costruire alloggi per il gestore ed il sorvegliante per un volume massimo del 10% del volume totale edificato e comunque per mc. 450 per alloggio.

Art. 23 - ZONE INDUSTRIALI DI CARATTERE PARTICOLARE (ZONE D₃)

Sono destinate agli insediamenti di industrie nocive. In dette zone l'intervento si attua per concessione diretta su progetto concordato con l'Amministrazione Comunale, con l'ufficio sanitario comprensoriale e previa puntuale definizione dell'insieme delle opere di urbanizzazione necessarie anche ai fini della corretta tutela ecologica del territorio ai sensi delle vigenti leggi.

Gli indici sono i seguenti:

- a) - (rapporto massimo di copertura): $Q = 10\%$
- b) - (altezza massima, parcheggi, distanza minima dei fabbricati): come nelle zone D₁ di cui in precedenza.

In dette aree non sono consentite abitazioni né per il gestore né per il sorvegliante.

Art. 24 - ZONE AGRICOLE - (ZONE E)

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o commesse con l'agricoltura.

Per dette zone, salvo quanto eventualmente verrà predisposto nei Piani di Recupero ai sensi della legge 5.8.1978, n. 457, valgono le normative regionali specifiche alle quali viene fatto espresso riferimento.

- La superficie netta dei vari residenziali edificabili per le necessità abitative dei coltivatori diretti (cioè ai sensi dell'art. 3 della L.R. 19.2.1979, n. 10 e successive modifiche) è stabilita in mq. 30 per persona impegnata attivamente nell'agricoltura e a carico di questa. Comunque, qualora tale superficie risulti in totale inferiore a mq. 110, è consentito l'adeguamento fino a tale limite. In ogni caso, in aggiunta a quanto precedentemente stabilito, è consentito l'incremento di mq. 70 di superficie abitativa ai sensi ed alle condizioni previste dall'art. 3 della L.R. già citata.

- Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricolo, fatti salvi i disposti dell'art. 10 della L.R. dianzi citata, sono consentite le operazioni di cui ai punti 1 - 2 - e 3 dell'art. 15 delle presenti norme.

Art. 25 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SPECIALIZZATE O PER TRASFORMAZIONI PRODOTTI AGRICOLI - (ZONE E₁)

Sono quelle destinate a colture specializzate anche in serra, alle attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compreso caseifici, cantine e frantoi, allevamenti intensivi e relative attività di trasformazione, non collegate alla condizione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso. In tali aree, fatti salvi i disposti della L.R. 19. 2.1979, n. 10 e relative modifiche si applicano i seguenti indici:

- a) - (rapporto di copertura) $Q = 40\%$ (escluso le serre per le quali non vi è limitazione).
- b) - (altezza massima) : ml. 10,00 (ad esclusione delle serre per le quali valgono i disposti dell'art. 7 della L.R. già citata). Sono ammesse altezze maggiori per silos e serbatoi.
- c) - (distanze e distacchi) : per le serre valgono i disposti dell'art. 7 già citato, per gli altri edifici le norme generali di cui allo art. 5 della presente normativa.

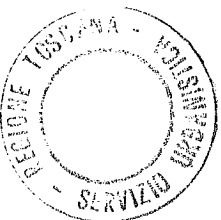
- Devono altresì osservarsi tutte le normative di legge di assetto ecologico del territorio.

ZONE DI USO PUBBLICO
E DI INTERESSE GENERALE - (ZONE F)

Art. 26 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) - le strade;
- b) - i nodi stradali;
- c) - i parcheggi;
- d) - le aree di rispetto.



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

a) - LE STRADE sono classificate come segue:

- A) - Autostrada: con funzione nazionale e regionale; è accessibile solo attraverso le stazioni indicate nelle tavole di P.R.G.;
- B) - Strade Principali: (superstrada Montecatini Terme-Ponte Bugginesse e suo prolungamento verso Chiesina ed Altopascio) con funzione prevalentemente comprensoriale, è accessibile solo attraverso i nodi indicati nelle tavole dei P.R.G.;
- C) - Strade Primarie: con funzione prevalentemente intercomunale; quelle esistenti o di previsione di P.R.G. Sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso nuove immissioni di strade secondarie purchè distanti non meno di 500 metri da quelle preesistenti e da quelle previste dal P.R.G.
Ove il P.R.G. o il progetto esecutivo dell'opera non propon-
gano adeguate esecuzioni sono comunque mantenute le immissioni preesistenti anche da singolo lotto;
- D) - Strade Secondarie: con funzione prevalentemente comunale. Sono accessibili in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza;
- E) - Strade Locali e Interne: con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza.
Le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 7,50 salvo disposizioni diverse, fissate in dettaglio, per le singole zone.



- b) - I NODI STRADALI: sono i luoghi di confluenza di due o più strade.
- c) - I PARCHEGGI: in sede di progettazione della rete stradale primaria e secondaria o di una ristrutturazione possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree verdi di rispetto.
- d) - LE AREE DI RISPETTO: sono necessarie alla realizzazione di nuove strade all'ampliamento di quelle esistenti, od alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.
- In tali aree è vietata ogni nuova costruzione o ampliamento di quelle esistenti.
- E' consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista dai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali.

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

Le aree di rispetto concorrono integralmente alla determinazione degli indici di fabbricabilità nella misura di quelle adiacenti su cui si intende edificare.

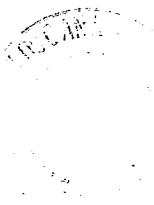
Ove non sia indicato diversamente nelle tabelle di P.R.G., per le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi fuori del perimetro dei centri abitati, valgono i disposti di cui al D.M. 1.4.1968, n. 1404.

Art. 27 - ZONE D'ACQUA

Le zone d'acqua sono quelle occupate dai corsi o specchi d'acqua e le aree, demaniali o private, sui lati dei fiumi e dei torrenti.

Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologiche, ad uso connessi con le attrezzature per il tempo libero, alle attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso di acqua.

In tali zone è esclusa la destinazione residenziale.



Art. 28 - ZONE A VERDE PUBBLICO

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi e ristoranti a carattere non permanente.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee a titolo precario, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno però essere di uso pubblico.

Art. 29 - ZONE PER ATTREZZATURE URBANE

Le zone per le attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale.

Tali zone si suddividono in zone per attrezzature comuni, zone sportive, zone per attrezzature tecnico-distributive.

1) - Zone per attrezzature comuni: destinate all'istruzione, alle chiese ed attività parrocchiali, ai centri civici, sociali, culturali, ricreativi, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi, banche.

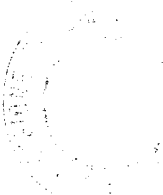
Sono ammesse abitazioni a servizio delle attrezzature. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a) - (indice di fabbricabilità fondiaria): $I_f = 3mc./mq.$ di cui $mc. 0,3/mq.$ la percentuale massima relativa alla residenza;

b) - (rapporto massimo di copertura): $Q = 35\%$

c) - (altezza massima): $H = ml. 10,00$

d) - (parcheggi inerenti le costruzioni): $5 mq./100 mc.$ minimo;



e) - (parcheggi di urbanizzazione primaria): 10 mq./100 mc. minimo.

Per gli edifici esistenti è consentito un incremento volumetrico, in deroga anche ai rapporti di copertura e di altezza, fino al raggiungimento di un I_f massimo di 5 mc./mq., purchè tale incremento non comporti una diminuzione di superfici esterne usufruibili come parcheggio ad uso degli utenti.

2) - Zone sportive: tali zone sono destinate al gioco, allo sport, ed al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi, sportivi e culturali.

Sono ammesse abitazioni a servizio delle attrezzature. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici propri del tipo di attrezzatura cui la zona è destinata con apposito singolo nelle tavole di P.R.G.

3) - Zone per attrezzature tecnico-distributive: tali zone sono destinate alla costruzione di mercati, centri commerciali, macelli, impianti di depurazione acquedotti, caserme.

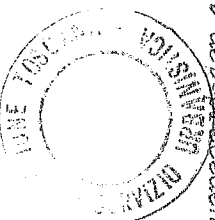
Sono ammesse abitazioni a servizio delle attrezzature.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) - (indice di fabbricabilità fondiaria): $I_f = 3$ mc./mq. di cui
0,3 mc./mq. la percentuale massima relativa
alla residenza;
- b) - (rapporto massimo di copertura): $Q = 35\%$
- c) - (altezza massima): $H = \text{ml. } 10,00$
- d) - (parcheggi inerenti le costruzioni): 5 mq./100 mc. minimo;
- e) - (parcheggi di urbanizzazione primaria): 10 mq./100 mc. minimo.

Per tutte le zone indicate nel presente articolo, nel caso che le opere ammissibili vengono realizzate da privati, i realizzatori dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria.

Per ottenere la licenza di costruzione, le aree in oggetto, dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi dei precedenti articoli 9 e 10.



Art. 30 - ZONE PER ATTREZZATURE INTERCOMUNALI

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport ed al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi sportivi e culturali.

Sono ubicate in parte sul territorio comunale di Chiesina Uzzone-
se ed in parte sul territorio comunale di Ponte Bugianese.

Sono ammesse abitazioni a servizio delle attrezzature.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio pubblico diretto applicando gli indici propri del tipo di attrezzature cui la zona è destinata con apposito simbolo nelle tavole di P.R.G.

Art. 31 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE ED ALBERGHIERE

Tali zone sono destinate alla costruzione, ampliamento e ristrutturazione di cinema, teatri, dancing, ristoranti, alberghi, motel, piscine coperte e scoperte, mostre temporanee, palestre, campi da tennis coperti e scoperti.

Sono ammesse abitazioni a servizio delle attrezzature.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) - (indice di fabbricabilità fondiaria): $I_f = 1 \text{ mc./mq. di cui } 0,1 \text{ mc./mq.}$ la percentuale massima relativa alla residenza.
- b) - (rapporto massimo di copertura): $Q = 25\%$
- c) - (altezza massima): $H = \text{ml. } 7,50;$
- d) - (parcheggi inerenti le costruzioni): 5 mq./100 mc. minimo;
- e) - (parcheggi di urbanizzazione primaria): 15 mq./100 mc. minimo.

Qualora le attuazioni di cui al presente articolo vengano realizzate da privati, i realizzatori dovranno sedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria.

Per ottenere la concessione edilizia, le aree in oggetto, dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi dei precedenti articoli 9 e 10.



ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 32 - ZONE A VINCOLO CIMITERIALE

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto, sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e la onoranza dei defunti.

La concessione e l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

Art. 33 - ZONE A VERDE PRIVATO VINCOLATO ALLO STATO ATTUALE

Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente.

Art. 34 - ZONE VERDI DI RISPETTO

Tali zone sono costituite a protezione di:

- a) - corsi d'acqua;
- b) - arterie di traffico esistenti o di progetto;
- c) - particolari impianti;
- d) - abitati.

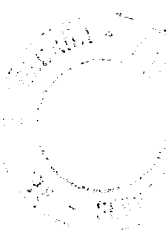
In tali zone è vietata la costruzione di edifici per abitazione permanente.

- Nelle zone di cui alla lettera a) precedente (che sono quelle definite dalle leggi vigenti e future) sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente ed alla sistemazione idrogeologica.

- In quelle di cui alle lettere b) e c) precedenti sono consentite abitazioni per zone di parcheggio e per impianti a servizio turistico del traffico, stazioni di rifornimento, distributori di carburante con annesso piccole officine, posti di ristoro, ecc.

Gli eventuali edifici potranno essere realizzati con altezze non superiori a ml. 5,00 ed arretrati dal ciglio stradale almeno della metà della fascia di rispetto.

- Nelle zone di cui alla lettera d) precedente è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.



Le costruzioni esistenti in queste zone potranno essere soltanto ristrutturare senza aumento di volume e di superficie.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 35 - NEGOZI

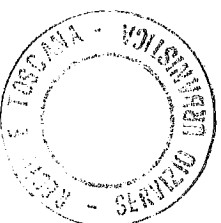
La costruzione di nuovi negozi e la trasformazione di quelli esistenti è disciplinata dalle presenti norme:

- a) - nelle zone di ristrutturazione B_1 non esistono limitazioni riguardanti il numero ed il genere di negozi a condizione che la superficie di ogni unità non sia inferiore a mq. 40,00;
- b) - nelle zone di saturazione B_2 ed in quelle di espansione C_1 e C_2 , la costruzione dei negozi è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - i negozi vanno raggruppati per un minimo di mq. 100,00 di superficie totale in un'unica soluzione architettonica;
 - la superficie di ogni unità di negozio non deve essere inferiore a mq. 25,00;
 - i negozi di cui ai commi precedenti devono essere destinati alla vendita dei beni di consumo o all'artigianato di servizio.

Tutto quanto predetto in pendenza della formazione del Piano di Sviluppo ed Adeguamento della rete distributiva previsto dalla legge 11 giugno 1971, n. 426, che sarà integrato nelle presenti norme.

Art. 36 - STRADE LOCALI ESISTENTI AL MOMENTO DI ADOZIONE DEL P.R.G. E LORO MODIFICHE

Le strade locali, esistenti nelle zone di saturazione e di completamento al momento di adozione del P.R.G., siano esse pubbliche, di uso pubblico o private, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato tra privati o fra il Comune ed i privati.



Soltanto nel caso di Piano Particolareggiato di esecuzione, re-
dato per iniziativa pubblica, si possono attuare quille modifiche di
tracciato, di sezione o di destinazione che risultino legate a nuovo
assetto viario previsto dal P.R.G.

NORME SPECIALI

Art. 37 - NORMA PARTICOLARE PER IL RISPETTO DELLA ZONA TERMALIE

L'intero territorio comunale è soggetto a tutti i vincoli di cui
alla legge 22.6.1913, n. 702, e relativo Regolamento di attuazione,
concernente la protezione del bacino idrologico di Montecatini Terme.

Art. 38 - ZONE A NORMATIVA PARTICOLARE

Sono quelle relative agli edifici di cui all'elenco allegato.

In detti edifici sono applicabili i disposti di cui all'art. 15,
punti: 1, 2 dalle presenti Norme ed i seguenti:

- 1) - per gli edifici di cui all'elenco che segue è consentito un in-
cremento di superficie netta fino al raggiungimento di una su-
perficie di vani abitabili totali non superiore a mq. 110 netti.
- 2) - per gli stessi edifici è altresì ammesso un ulteriore aumento
di superficie abitativa netta fino ad un massimo di mq. 70 per
le necessità abitative del nucleo familiare, inteso come ni-
comprendente tutti i conviventi entro il 3.0 grado di parentela
o affinità e che non siano proprietari di altri appartamenti nel
territorio comunale. Tali aumenti sono consentiti anche nel caso
in cui il nucleo familiare risulti anagraficamente frazionato ed
anche se, nell'ambito di una unica abitazione, vengono realizzate
unità abitative dotate di autonomia. Il rilascio di tali concessi-
oni è subordinato alla stipula di un atto pubblico che impegni
gli aventi causa a non consentire ad altri, se non ai propri pa-
renti ed affini entro il 3.0 grado, l'uso abitativo dell'edificio.



ELENCO DEI FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE IN ZONA AGRICOLA A PIANO
TERRENO (di cui all'art. 38 della presente norme).

| EDIFICIO | Via Livornese n. 38 |
|----------|--------------------------------|
| " | Via Inacio n. 4 |
| " | Via Inacio n. 2 |
| " | Via Nocciaccio n. 15 |
| " | Via Colligiana n. 41 |
| " | Via Colligiana n. 29 |
| " | Via Borghetto n. 3 |
| " | Via Buggianese n. 87 |
| " | Via Del Popolo n. 78 |
| " | Via Piane n. 45 |
| " | Via Ponte dei Fagni n. 2 |
| " | Via Risaja n. 7/bis |
| " | Via Colmate del Cerro n. 7 |
| " | Via Piane n. 56 |
| " | Via Crociale del Sarto n. 38 |
| " | Via Crociale del Sarto n. 36 |
| " | Via Margine Bassetti n. 31 |
| " | Via Margine Bassetti n. 32 |
| " | Via Porrione n. 22 |
| " | Via Capannone n. 21 |
| " | Via Del Popolo n. 100 |
| " | Via Fosso alla Torre n. 21 |
| " | Via Fosso alla Torre n. 11/bis |
| " | Via Molin Nuovo n. 1 |
| " | Via Tavolaia n. 2 |
| " | Via Lima n. 30/bis |
| " | Via Roma n. 48 |
| " | Via Comporeioni n. 84 |

REGISTRAZIONE
PER LA COMUNICAZIONE
DELLA CILIA S. C. I. E.
N. 457
20 GEN 1986
PER COMUNICAZIONE
IL RESPONSABILE
REGISTRO
10834