



COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

PROVINCIA DI PISTOIA

MODIFICATO in conformità della deliberazione della GIUNTA REGIONALE N. 5103 del 4-9-1973 con deliberazione del Consiglio Comunale N. 25 in data 11-3-74, pubblicata all'Albo il 17/3/1974, giorno festivo, SENZA DEPOSIZIONI.



IL SEGRETARIO COMUNALE
SINDACO Levio Jori
S. P. Jori

PIANO REGOLIATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

- adottato con deliberazione del Consiglio Comunale N. 18 del 21/2/1972 approvata dalla Giunta Regionale del 19/10/72 che ha autorizzato la Regione al boicottaggio nella Regione del 10/3/1972 con deliberazione n. 4285;
- riformato nelle disposizioni di legge comunali come da relazione sinin approvata all'Albo Pistoia e in merito alla legge di attuazione figurata del 14/4/1972 e 13/5/1972 e vice per 30 giorni in merito e conseguenti;
- che legge di legge e boicottaggio sono stati posti e allora in merito del boicottaggio.

I PROGETTISTI

Dott. Arch. Giuliano Beneforri Ugo Luciano Beneforri
Dott. Ing. Pietro Cardelli Ugo Sup. P. Cardelli

IL SEGRETARIO
(Luigi Rossi)
Ugo Leano Jori



Per copia conforme all'originale
IL SEGRETARIO COMUNALE
Ugo Leano Jori

IL SINDACO
(Silvano Pucci)
Ugo S. Pucci

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

Provincia di Pistoia

=====
P I A N O R E G G O L A T O R E G E N E R A L E
=====
=====

NORME DI ATTUAZIONE
~~~~~

Ponte Buggianese, 19 febbraio 1972

I progettisti

Dott. Arch. Giuliano Beneforti

Dott. Ing. Pietro Cardelli

Art. 106 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

La disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata:  
-dalla legge n° 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni;  
-dalle altre Leggi e Decreti, tanto dello Stato quanto della Regione Toscana, aventi attinenza con l'assetto del territorio nelle sue diverse specificazioni;  
-dalle presenti norme che sono parte integrante del Regolamento Edilizio.

Art. 107 - NORME GENERALI

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

I N D I C I                    U R B A N I S T I C I  
=====

Art. 108 - 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'art. 127 delle presenti norme) ed a lordo delle aree di rispetto e delle strade previste dal P.R.G., internamente alle zone, purché queste siano a servizio esclusivo 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.

daria.

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 parcheggio;
- c - 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° comma, punto 2° - della vigente legge urbanistica, comprendono quelle di cui all'art. 113 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 copertura, misurato in per-cento, è il rapporto tra la superficie coperta (misurata come da Regolamento Edilizio) e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate.

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, (misurato come da Regolamento Edilizio), costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $I_f = mc./mq.$ ).

9) -  $H$  = Altezza massima dell'edificio.

L'altezza massima dell'edificio esprime il valore massimo, in metri lineari, dell'altezza raggiungibile dagli edifici ed è computabile in base ai disposti del Regolamento Edilizio.

#### Art. 109 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI DISTACCHI

a) - L'indice di fabbricabilità territoriale ( $I_t$ ) si applica nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli articoli 110 e 111 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 edi-

ficazione dei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni 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 di uso pubblico.

d) - Per i distacchi dei fabbricati nelle diverse zone, fissati o meno nelle norme di ogni singola zona, debbono intendersi comunque fatti salvi i disposti dell'art. 85 del Regolamento Edilizio.

#### A T T U A Z I O N E   D E L   P I A N O

=====

Art. 110 - 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. 111 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, 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 dalla legge urbanistica ovvero, in piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme delle varie zone.

Art. 112 - 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, dalle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla legge 6 agosto 1967, n. 765, anche alla stipulazione, tra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nonché i modi ed i tempi di attuazione, a carico del lottizzante, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Quanto sopra in conformità dei disposti dell'art. 100 del Regolamento Edilizio.

#### Art. 113 - 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 e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie e religiose.

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

#### Art. 114 - 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 licenza di costruzione.

L'indice di fabbricabilità fondiaria ( $I_f$ ), non potrà mai essere maggiore di 3 mc./mq.

La licenza di costruzione, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, 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 dell'art. 113 delle presenti norme, salvo quanto riguarda la temporanea mancanza di una rete di adduzione gas e/o metano.

#### Art. 115 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO.

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria ( $I_f$ ) e

di fabbricabilità territoriale ( $I_t$ ), corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria ( $S_f$ ) e rispettivamente ad una superficie territoriale ( $S_t$ ), esclude ogni richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Tali superfici ( $S_f$ ) e ( $S_t$ ) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà. In tal caso, la concessione dell'autorizzazione alla lotizzazione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria Immobiliare.

#### Art. 116 - DESTINAZIONE D'USO

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

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alla autorizzazione della variante da parte del Comune, *CHE DOVRÀ ESSERE APPROVATA DALLA REGIONE TOSCANA QUALORA LA MODIFICA INTERI GLI ESTREMI DI UNA VERA E PROPRIA DESTINAZIONE DI ZONA*

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

#### Art. 117 - 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  $B_1$  = residenziali di ristrutturazione;
- zone  $B_2$  = residenziali di saturazione;
- zone  $C_1$  = residenziali di espansione;
- zone  $C_2$  = residenziali di espansione (E.F.P. - leggi 167 e 865).

##### 2) - ZONE PRODUTTIVE - ZONE D e E

- zone  $D_1$  = industriali di completamento;
- zone  $D_2$  = industriali di espansione;
- zone E = agricole.

##### 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.

===== ZONE RESIDENZIALI = (ZONE B e C) =====

Art. 118 - ZONE RESIDENZIALI

Dette zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

Da esse sono esclusi: depositi o magazzino di merci all'ingrosso, caserme ed Istituti di pena, industrie, laboratori artigiani con più di 5 addetti o comunque destinati ad attività che producano 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 ai mq. 500 ed i grandi magazzini, gli ospedali, le case case di cura e gli ospizi.

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

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e purché 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 B<sub>1</sub>), zone di saturazione (zone B<sub>2</sub>) e zone di espansione (zone C<sub>1</sub> e C<sub>2</sub>).

Art. 119 - ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE - (ZONE B<sub>1</sub>)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 118



delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento di seicento metri quadrati ( $S_m = \text{mq. } 600$ ) salvo il caso in cui la proprietà, alla data di adozione delle presenti norme, risulti essere inferiore a tale misura.

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 coperture):  $Q = 40\%$
- c) - (altezza massima degli edifici):  $H = \text{ml. } 10,00$
- d) - (parcheggi inerenti le costruzioni):  $5 \text{ mq./100 mc. minimo.}$
- e) - (aree di verde privato):  $3 \text{ mq./100 mc. minimo.}$
- f) - Salvo allineamento prevalente preesistente, distanza minima dai confini cinque metri ( $\text{ml. } 5,00$ ); dai cigli stradali cinque metri ( $\text{ml. } 5,00$ ) per strade di sezione non superiore ai quindici metri ( $\text{ml. } 15,00$ ).

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 sostituire, anche per più fabbricati, un complesso organico avento come piatezza 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 ( $\text{mq. } 3.000$ ).

Per ottenere la licenza edilizia le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi dei precedenti articoli 113 e 114.

Art. 120 - ZONE RESIDENZIALI DI SATURAZIONE - (ZONE B<sub>2</sub>)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'articolo 118 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di quattrocento metri quadrati ( $S_m = \text{mq. } 400$ ) salvo il caso in cui la proprietà, alla data di adozione delle presenti norme,

risultati essere inferiore a tale misura.

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

- a) - (indice di fabbricabilità fondiaria):  $I_f = 1,5 \text{ mc./mq.}$
- b) - (rapporto massimo di copertura):  $Q = 35\%$
- c) - (altezza massima degli edifici):  $H = \text{ml. } ~~40~~ 7,50$
- d) - (Parcheggi inerenti le costruzioni):  $5 \text{ mq./100 mc. minimo.}$
- e) - (distanza minima dei fabbricati):  $\text{-FRA LORO} = \text{ml. } 10,00$   
 $\text{-DAI CONFINI} = \text{ml. } 5,00.$

Sono permesse, comunque, inferiori distanze dai confini in caso di convenzione tra privati o lungo quei confini con aree già edificate. In ambedue i casi sopra citati resta comunque prescritta, in ml. 10,00, la distanza minima dei fabbricati tra loro.

- f) - (distanza minima dai fili stradali):  $\text{-ml. } 5,00$  per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;  
 $\text{-ml. } 7,50$  per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00.

- 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 vengono realizzate negli spazi di distacco laterale degli edifici o qualora si venga a costituire, anche per più fabbricati, un complesso organico avente compiutezza 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 ( $S_m = \text{mq. } 3.000$ ).

Per ottenere la licenza edilizia le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi dei precedenti articoli 113 e 114.

#### Art. 121 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANZIONE - (ZONE C1)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 118 delle presenti norme.

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo che comprenda totalmente ogni unità organica individuata nelle tavole di P.R.G., ap-

plicando i seguenti indici:

- a) - (indice di fabbricabilità territoriale):  $I_f = 15.000 \text{ mc./ha.}$
- b) - (altezza massima degli edifici):  $H = \text{ml. } 10,50$
- c) - (aree per urbanizzazione secondaria):  $S_2 = 20 \text{ mq./100 mc. minimo;}$
- d) - (parcheggi inerenti le costruzioni):  $5 \text{ mq./100 mc. minimo;}$   
-FRA LORO = ml. 10,00;
- e) - (distanza minima dei fabbricati):  
-DAI CONFINI = ml. 5,00
- f) - (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.

- 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 costituire, anche per più fabbricati, un complesso organico avente compiutezza architettonica con gli edifici principali.
- h) - (indice di fabbricabilità fondiaria)  
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 cinquecento).

I realizzatori dell'intervento urbanistico preventivo dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e quelle relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista al precedente punto d).

Art. 122 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - (ZONE G<sub>2</sub>)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'articolo 118 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 interessato un'intera zona così come delimitata nelle tavole di P.R.G., applicando i seguenti indici:

- a) - (indice di fabbricabilità territoriale):  $I_f = 15.000 \text{ mc/ha.}$

- b) - (altezza massima degli edifici):  $H = ml. 10,50$
- c) - (aree di urbanizzazione secondaria):  $S_2 = 20 \text{ mq.}/100 \text{ mc. minimo}$ ;
- d) - (parcheggi inerenti le costruzioni):  $5 \text{ mq.}/100 \text{ mc. minimo}$ .
- e) - (indice di fabbricabilità fondiaria):  $I_f = 3 \text{ mc.}/\text{mq.}$

===== Z O N E P R O D U T T I V E - ( Z O N E D e E ) =====

Art. 123 - ZONE INDUSTRIALI

Le zone industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed 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 connessi alla attività di produzione industriale, nonché, l'edificazione di abitazioni per il titolare, per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti e quello di custodia.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

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'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica dei reflui, 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 ( $zone D_1$ ) e zone industriali di espansione ( $zone D_2$ ).

Art. 124 - ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO - (ZONE D<sub>1</sub>)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'articolo 123 delle presenti norme.

Sono destinate esclusivamente all'ampliamento degli edifici esistenti, ed in esse, il piano si attua per intervento edilizio diretto su di una superficie minima globale di metri quadrati tremila ( $S_m = \text{mq. } 3.000$ ) applicando i seguenti indici:

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

- b) - (volume massimo destinabile alla residenza) : 10% del volume totale edificato; sono consentite solo le costruzioni edili su terreni di categoria H = ml. 10,00 - Sono ammesse altezze maggiori per silos e serbatoi.
- c) - (altezza massima) : L'ABITAZIONE PER IL CESTO E IL SUBSEGUENTE : ml. 10,00 - Sono ammesse altezze maggiori per silos 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. 125 - ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE - (ZONE D<sub>2</sub>)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 123 delle presenti norme.

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 = ~~50%~~ 40%
- b) - (parcheggi inerenti le costruzioni) : 5 mq./100 mc. minimo;
- c) - (parcheggi di urbanizzazione primaria): 5% della superficie fondiaria ( $S_f$ ) minimo;
- d) - (aree di urbanizzazione secondaria) :  $S_2$  = 10% superficie territoriale ( $S_t$ ) minimo;
- e) - (distanze minima dei fabbricati) : -FRA LORO = ml. 10,00;  
-DAI CONFINI = ml. 5,00;

f) - (distanza minima dai fili stradali) : ml. 10,00

g) - (*altezze massime*) : H = ml. 4,00  
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 duemila (mq. 2.000).

I realizzatori dell'intervento urbanistico preventivo dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e quelle relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità fissata al precedente punto d).

E' prevista la possibilità di costruire alloggi per il gestore ed il ser-

vegliante per un volume massimo del 10% del volume totale edificato.

#### Art. 126 - ZONE AGRICOLE - (ZONE E)

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

In tali zone sono consentite:

- a) - costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati

cati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.. Sono consentiti al servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali;

- b) - costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero svolte in associazione ed all'esercizio di macchine agricole;
- c) - allevamenti industriali;
- d) - costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché per attività comunque connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo; sempre che tali costruzioni ed attività non provochino particolari problemi di traffico, né alterino zone di interesse panoramico.

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

- 1) - per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a):
- a) - (indice di fabbricabilità fondiaria) :  $I_f = 0,05 \text{ mc./mq. di cui un massimo di } 0,03 \text{ mc./mq. può essere utilizzato per la residenza;}$
- b) - (altezza massima) :  $H = \frac{\text{ml. } 1,50 \text{ per le abitazioni}}{\text{in relazione a}} \frac{\text{le esigenze di servizio}}{\text{ml. } 9,00 \text{ per cu. ammessi di servizio}}$
- c) - (superficie minima di intervento) :  $S_m = \text{mq. } 5.000$

- 2) - per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed all'esercizio di macchine agricole di cui alla

lettera b):

- a) - (rapporto massimo di copertura) :  $Q = 20\%$
- b) - (altezza massima) :  $H = \frac{\text{ml. } 9,00}{\text{in relazione alle esigenze}}$
- c) - (superficie minima di intervento) :  $S_m = \text{mq. } 5.000$

- 3) - per gli allevamenti industriali di cui alla lettera c):

- a) - (rapporto massimo di copertura) :  $Q = 10\%$
- b) - (distanza minima dai confini) :  $ml. 20,00$

- c) - (superficie minima d'intervento) :  $S_m = \text{mq. } 5.000$
- d) - (altezza massima) :  $H = \text{ml. } 6,00$

- 4) - per le industrie estrattive di cui alla lettera d):
- a) - (rapporto massimo di copertura) :  $Q = 10\%$
- b) - (distanza minima dai confini) :  $ml. 20,00$
- c) - (superficie minima d'intervento) :  $S_m = \text{mq. } 10.000$
- d) - (altezza massima) :  $H = \text{ml. } 4,00$

Per tutte le costruzioni di cui ai punti 1) - 2) - 3) e 4), la distanza minima dai cigli delle strade di P.R.G. e dello strade esistenti, provinciali e comunali, per le quali non sono previste dal P.R.G. zone

di rispetto, è fissata in ml. 20,00 salvo maggiori distanze fissate dal  
le presenti norme o dà grafici di P.R.G..

Per i fabbricati residenziali esistenti in queste zone alla data di  
adozione del piano è consentito, una tantum, un aumento della cubatura  
nella misura massima del 5% (cinque per cento) per ammodernamenti igienici  
co-sanitari.

~~LE SOLE COSTRUZIONI, STRETTAMENTE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA~~  
~~PER I FABBRICATI NON RESIDENZIALI~~ esistenti in queste zone alla da-

ta di adozione del piano, è consentito, una tantum, un incremento di su-  
perficie nella misura massima del 20% (venti per cento).

Per gli edifici di cui ai punti 2) e 4) non sono consentiti, in o-  
gni caso, scarichi in fognature o canali senza preventiva depurazione e  
secondo le disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dallo  
Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica  
dei reflui, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari  
esistenti e futuri.

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

Art. 127 - 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 parcheg-  
gi 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 Buggia-  
nese e suo prolungamento verso Chiesina ed Altopascio) con  
funzione prevalentemente comprensoriale, è accessibile solo  
attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G.;
- C) - Strade primarie: con funzione prevalentemente intercomunale;  
quelle esistenti o di previsione di P.R.G. per le quali vie-  
ne indicata nei grafici l'area verde di rispetto. Sono acces-  
sibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o  
attraverso nuove immissioni di strade secondarie purché di-  
stanti non meno di 500 metri da quelle preesistenti e da quel-  
le previste dal P.R.G.
- Ove il P.R.G. o il progetto esecutivo dell'opera non propon-  
gano adeguate osecuzioni sono comunque mantenute le immissioni  
preesistenti anche da singolo lotto;
- D) - Strade secondarie: con funzione prevalentemente comunale per

le quali viene indicata nei grafici l'area verde di rispetto. Sono accessibili in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza;

E) - Strade locali ed 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 MODI 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 sua ristrutturazione possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree verdi di rispetto.

d) - LE AREE DI RISPETTO: sono necessario alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, od alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quello 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.

#### Art. 128 - ZONE D'ACQUA

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

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

In tali zone è esclusa la destinazione residenziale.

#### Art. 129 - 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. 130 - ZONE PER ATTREZZATURE URBANE

Le zone per 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):  $I_f = 3 \text{ mc./mq. di cui } 0,3 \text{ mc./mq. la percentuale massima relativa alla residenza;}$

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.

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 proprii del tipo di attrezzatura cui la zona è destinata con apposito simbolo 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) :  $I_f = 3 \text{ mc./mq. di cui } 0,3 \text{ mc./mq. la percentuale massima relativa alla residenza;}$

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 tutte le zone indicate nel presente articolo, nel caso che le opere ammissibili vengano 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 113 e 114.

#### Art. 131 - ZONE PER ATTREZZATURE INTERCOMMUNALI

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

Sono ubicate in parte sul territorio comunale di Chiosina Uzzone ed in parte sul territorio comunale di Ponte Buggianese.

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 nullo tavole di P.R.G.

#### Art. 132 - 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 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) :  $5 \text{ mq./100 mc. minimo;}$
- e) - (parcheggi di urbanizzazione primaria):  $15 \text{ mq./100 mc. minimo.}$

Qualora le attuazioni di cui al presente articolo vengano 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 113 e 114.

Z O N E A V I N C O L O S P E C I A L I

Art. 133 - 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. 134 - ZONE A VERDE PRIVATO VINCOLATO ALLO STATO ATTUALE

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

Le costruzioni esistenti in queste zone alla data di adozione del P.R.G. possono essere ampliate, una tantum, nella misura del 10% della superficie utile esistente a tale data.

Art. 135 - 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 attuazioni per zone di parcheggio e per impianti a servizio turistico del traffico, stazioni di rifornimento, distributori di carburanti con annesses 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.

Art. 136 - NEGOZI

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

- a) - Nelle zone di ristrutturazione B<sub>1</sub> non esistono limitazioni riguardanti il numero od 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<sub>2</sub> ed in quelle di espansione C<sub>1</sub> e C<sub>2</sub>, 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 negozio non deve essere inferiore a mq. 25,00;
  - i negozi di cui ai commi precedenti devono essere destinati alla vendita dei beni di consumi 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. 137 - 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, redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultino legate a nuovo assetto viario previsto dal P.R.G.

Art. 138 - NORME TRANSITORIE

Per i fabbricati esistenti all'atto della adozione del P.R.G., purché non ricadenti in zone residenziali C<sub>1</sub> e C<sub>2</sub>, nel caso che siano obiettivamente sprovvisti di autorimessa e che questa non possa agevolmente ricavarsi nel loro interno, è ammessa la costruzione in muratura, anche prefabbricata, di autorimessa private per un numero di macchine pari a quello degli alloggi, in confine di proprietà, con un'altezza massima fuori terra di ml. 2,20 e per una superficie massima interna di mq. 20,00 per alloggio.

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.

Nel caso che i fabbricati esistenti prima detti abbiano già a disposizione edifici accessori con destinazione diversa dall'autorimessa, se ne consente la trasformazione in autorimessa o la demolizione per costruire in loro vece un'autorimessa.

Resta inteso che quanto stabilito al primo comma del presente articolo ha valore soltanto nel caso che gli edifici interessati non dispongano di alcuna costruzione accessoria, comunque destinata.

Alla scadenza del termine di un anno dalla data di adozione del P.R.G. decade la norma transitoria del presente articolo.

Nel contempo, i proprietari interessati dovranno provvedere a rimuovere, dalle zone residenziali B<sub>1</sub> e B<sub>2</sub>, tutte le costruzioni accessorie destinate o no ad autorimessa che siano abusive o provvisorie (pre-fabbricati in lamiera, capanne, ecc.).



N O R M E   S P E C I A L I

Art. 139 - NORMA PARTICOLARE PER IL RISPETTO DELLA ZONA  
TERMINALE -

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



Ponte Buggianese, 11 marzo 1974.

*Luigi Form*



Per copie conforme all'originale

IL SEGRETARIO COMUNALE

*Luigi Form*