

REGIONE TOSCANA
MODIFICAZIONI
COME DA DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA REGIONALE
N. 9947
DEL 22.12.75

"NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

C A P O 1°

Disposizioni Generali

Art. 1

Il P.R.G. stabilisce l'organizzazione e l'assetto urbanistico di tutto il territorio comunale, delimita le zone in base alla loro destinazione d'uso.

Le N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) stabiliscono:

- 1) - gli strumenti di attuazione del P.R.G.
- 2) - gli organismi posti a tutela dell'attuazione del P.R.G.
- 3) - le norme di carattere generale per la valutazione dei coefficienti urbanistici.
- 4) - le norme per la redazione, presentazione, approvazione degli strumenti di attuazione del P.R.G.
- 5) - le prescrizioni di zona.

Art. 2

Strumenti di attuazione

L'attuazione del P.R.G. avverrà in osservanza delle leggi generali e speciali, del Regolamento Edilizio Comunale, delle presenti N.T.A., mediante:

- 1) - piani regolatori particolareggiati (P.R.P.), disposti ai sensi dell'art.13 della legge 17.8.1942, N.1150, modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967, N.765, oppure piani planovolumetrici consensuali di iniziativa privata ai sensi dell'art.8 della citata legge N.765.
- 2) - piani urbanistici di lottizzazione ad iniziativa di privati, sia singoli che riuniti in Consorzio, o di Enti, sia pubblici che privati. I piani di lottizzazione possono anche essere disposti ai sensi dell'ultimo comma dell'art.8 della legge 6.8.1967, N.765. I piani urbanistici di lottizzazione dovranno corrispondere alle prescrizioni di zona e di allineamento del P.R.G., rispettando tutti i vincoli da essi imposti. Tali piani saranno autorizzati dall'Amministrazione Comunale nei modi previsti dall'art.28 della legge 17.8.1942, N.1150, modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967 N.765 e con le procedure stabilite dalla circolare del Ministero dei lavori Pubblici N.3210 in data 28.10.1967. Oltre agli strumenti urbanistici sopradetti, di attuazione del P.R.G., è consentita la costruzione di singoli edifici quando ricorrono le circostanze previste al 5° comma dell'art.10 della legge 6.8.1967, N.765, e comunque solo nelle zone A e B.

Art. 3

Riserve dell'Amministrazione Comunale

L'A.C. si riserva di sospendere ogni provvedimento relativo ad eventuali domande di licenze di costruzione e a domande di lottizzazioni o di costruende strade private, quando entro 60 giorni dalla presentazione delle relative domande dichiarerà di volere procedere alla adozione del P.R.P. della zona interessata dalla domanda.

Detto P.R.P. dovrà essere adottato dalla A.C. entro 180 giorni dalla data della dichiarazione sopra detta. Se entro tale termine l'A.C. non ha adottato il P.R.P. le domande suddette dovranno avere corso regolare.

L'A.C. si riserva inoltre di sospendere ogni decisione relativa alla eventuale domanda di lottizzazione quando le proposte di lottizzazione non raggiungano, a giudizio della spetta A.C., una unità organica. In tale caso l'A.C. si riserva la facoltà di definire la unità organica minima di lottizzazione e di invitare il richiedente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per coordinare un progetto unitario. In caso di mancato accordo l'A.C. provvederà alla compilazione di ufficio del piano di lottizzazione, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.8 della legge 6.8.1967, N.765.

Art. 4

Organismi posti a tutela dell'attuazione del P.R.G.

L'A.C. e per essa il Sindaco è responsabile della attuazione del P.R.G.



P. C. C. IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
[Signature]

Arch. S. Carpitelli

Visto con parere favorevole
Cepitaldo, li 22.2.1975

IL SINDACO
[Signature]



Arch. R. Viviani

Il Sindaco può istituire una Commissione Urbanistica Comunale con funzione di organo consultivo in merito all'attuazione del P.R.G. nonché in merito ad ogni questione di carattere urbanistico che il Sindaco intenda sottoporlo.

Tale commissione sarà composta:

- dal Sindaco che la presiede
- Dall'Assessore all'urbanistica, che rappresenta anche il Sindaco in caso di sua assenza
- dall'Ufficiale Sanitario
- dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale
- da un architetto, un ingegnere ed un avvocato designati dal Consiglio comunale la cui scelta avverrà su terna presentata dai rispettivi ordini professionali
- da due rappresentanti della maggioranza ed uno della minoranza eletti dal Consiglio Comunale tra i suoi membri.

Inoltre, il Sindaco, a seconda dei problemi da esaminare, può chiamare a fare parte della Commissione altri esperti o rappresentanti di Enti Pubblici o categorie.

C A P O II°

Norme Urbanistiche

Art. 5

Osservanza delle norme e disposizioni del P.R.G.

Qualunque opera si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale dovrà essere prevista nella osservanza del P.R.G. e delle N.T.A.

Le opere che non possano essere logicamente incluse nella interpretazione delle disposizioni vigenti non potranno essere accettate in esame se non dopo avere provocato con l'osservanza delle modalità di legge, una variante alle disposizioni stesse nel senso richiesto ed averne ottenuta l'approvazione relativa dagli organi competenti.

Art. 6

Caratteristiche Urbanistiche

Per l'attuazione del P.R.G. l'intero territorio comunale è suddiviso in zone edificabili, in zone inedificabili ed in zone di interesse collettivo o pubbliche.

Alle zone edificabili corrispondono le seguenti particolari caratteristiche urbanistico-edilizie, alle quali dovranno uniformarsi i costruendi edifici:

- a) - area pertinente
- b) - area coperta
- c) - rapporto di copertura
- d) - altezza massima e minima
- e) - altezza massima in rapporto alla lunghezza stradale
- f) - indice di fabbricabilità
- g) - volume
- h) - tipo edilizio
- i) - distanza minima dai confini
- l) - distanza fra gli edifici
- m) - distanza dal filo di strada.

Art. 7

Area Pertinente A

Per area pertinente A si intende l'area del lotto, cioè dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto o da ampliare a ricostruire.

Non possono essere considerate come facenti parte della area pertinente le aree pubbliche.

Non possono essere computate come facenti parte dell'area pertinente le aree di proprietà privata, ma di uso pubblico, come le strade e piazze private. Qualsiasi area già di pertinenza a costruzioni eseguite o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare per i fabbricati esistenti od autorizzati gli indici e le prescrizioni di zona

Art. 8

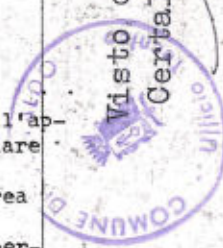
Area Coperta AC.

Per area coperta si intende la proiezione orizzontale del fab-

Arch. S. Carpi telli

Visto con parere favorevole
Certaldo, 22.2.1975

Arch. R. Viviani



bricato fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso, le logge coperte aventi un solo lato libero, sia che esse aggettino, o no e gli altri eventuali fabbricati già esistenti sul lotto.

Le terrazze a sbalzo, le pensiline e gli aggetti ornamentali non rientrano nel computo dell'area coperta dal fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

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

Art. 9

Rapporto di Copertura RC.

Per rapporto di copertura si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra l'area coperta dal fabbricato da costruire o da ampliare e l'area pertinente ($RC = AC/A$).

Nel caso che parte dell'area pertinente venga ceduta, anche gratuitamente all'A.C. per la determinazione del rapporto di copertura si considera solamente l'area residua.

Art. 10

Altezza Massima e Minima

Per l'altezza dei fabbricati si intende la distanza corrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato:

- l'incontro dell'estradosso della copertura con il piano della facciata quando la copertura sia piana.
- l'incontro dell'intradosso della copertura con il piano della facciata quando la copertura sia inclinata.

E come riferimento alla base del fabbricato:

- l'incontro della costruzione con il marciapiede di protezione del fabbricato.
- l'incontro della costruzione con il terreno, considerato allo stato naturale, quando non esista il marciapiede di protezione.

Ai fini della determinazione dell'altezza si osserveranno le seguenti norme:

- a) - in caso di terreni pianeggianti il riferimento in sommità sarà contenuto entro il piano orizzontale posto alla quota corrispondente all'altezza massima consentita per la zona e sarà misurata a partire dal riferimento alla base dell'edificio.
 - b) - in caso di terreni comunque inclinati il riferimento in sommità verrà contenuto entro la superficie parallela al terreno e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona. L'altezza massima sarà misurata a partire dal riferimento alla base dell'edificio.
 - c) - qualora l'edificio venga eseguito a gradoni o per sezioni aventi altezza diversa, l'altezza massima di ciascun gradone o sezione dovrà essere compatibile con l'altezza massima prevista per la zona.
 - d) - qualora l'edificio abbia differenti altezze sul fronte e sul retro e semprechè la differenza sia contenuta entro tre metri, ai fini del calcolo del volume l'altezza sarà stabilita dalla media delle due misure.
 - e) - nella misura dell'altezza del fabbricato si comprenderà anche l'eventuale parapetto della copertura piana quando esso occupi più di 1/3 della lunghezza del fronte corrispondente. Analogamente quando, in caso di copertura inclinata, siano realizzati degli abbaini ed essi occupino, più di un terzo del fronte corrispondente, al fine della misurazione della altezza si assumerà come riferimento in sommità l'intersezione della copertura dell'abbaino con il manto della copertura di cui fa parte.
 - f) - non vengono considerati ai fini della determinazione della altezza massima gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici.
- Oltre ai limiti di zona le altezze non dovranno mai superare i limiti derivanti dalla larghezza delle strade, come specificato nell'articolo seguente.

Art. 11

Altezza massima dei fabbricati in rapporto alla larghezza delle strade

L'altezza dei fabbricati di nuova costruzione o da rialzare è limitata in relazione, oltre che dalle prescrizioni di zona, anche dalla larghezza delle vie, viali, piazze ed altri spazi pubblici sui quali i fabbricati prospettano. In ogni caso dovrà tuttavia essere mantenuta la distanza minima di 10 metri tra le pareti finestrate e pareti di edifici

Arch. S. Carpitelli

Visto con parere favorevole
Certaldo, li 22.2.1975

Arch. B. Viviani

antistanti (Art.9 D.M. 2.4.1968, N.1444).

Per la misurazione dell'altezza dei fabbricati in relazione all'altezza minima e massima di zona ed in relazione alla larghezza delle strade, valgono le norme stabilite dall'art.10.

L'altezza dei fabbricati non dovrà, in relazione alla larghezza delle strade, essere superiore:

- aml. 8 per strade larghe fino a ml.5
- a ml.12 per strade larghe fino a ml. 7
- a ml.15 per strade larghe da ml.7 a ml. 10
- ad una volta e mezzo della larghezza della strada nel caso che la strada sia più larga di ml. 10.

Per l'applicazione delle norme suddette l'alarghezza della strada o è prestabilita o è determinata dalla larghezza della piattaforma stradale come risulta definita dal D.M. N.1404 del 1.4.1968.

Nel caso che un fabbricato debba sorgere in angolo tra due strade o spazi pubblici aventi larghezza diversa, si potrà proseguire il fabbricato sulla strada più stretta con altezza corrispondente alla strada più larga, ma fino ad una profondità di ml. 12.

Le limitazioni del presente articolo non hanno applicazione nei casi previsti dal 3º comma dell'art.9 del citato D.M. 2.4.1968 n.1444.

Art. 12

Indice di Fabbricabilità

Per indice di fabbricabilità o densità fondiaria si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di area pertinente, misurata come l'art. 7 (if-V/A).

Art. 13

V o l u m e

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende per il volume di esso, misurato vuoto per pieno, e risultante dal prodotto dell'area coperta per l'altezza del fabbricato, salvo quanto appresso indicato:

- 1) - nel caso che il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria dei prodotti delle superfici per le rispettive altezze.
- 2) - nel computo del volume sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine.
- 3) - restano esclusi dal computo del volume i volumi tecnici sovrastanti, le coperture, i portici e le gallerie purchè destinati ad uso pubblico.

Nel caso di edifici realizzati a "pilotis" il volume corrispondente alle parti a "pilotis" sarà escluso dal calcolo quando la sua realizzazione sia imposta dalle norme di zona, o quando, pur non essendo obbligatoria venga destinata ad uso pubblico.

Qualora le parti a "pilotis" non siano destinate ad uso pubblico, ma siano essinate ad uso collettivo o siano vincolate a non subire alcuna modificazione il corrispondente volume sarà computato per il 50%.

I volumi che interrompono la continuità della parte a "pilotis" sono computati integralmente nel calcolo del volume.

L'altezza dei pilotis dal piano di campestio allo intradosso delle travature non potrà essere inferiore a mt. 2,40.

- 4) - Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti dovrà essere computato il loro volume con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione. Quando la parte di un fabbricato in corrispondenza del piano terreno sia lasciata libera per il collegamento diretto tra strada e cortile o tra cortili, se la superficie di tale parte libera sia almeno il 40% dell'area coperta e se l'altezza della stessa non sia inferiore a m. 2,40 il volume corrispondente a tale parte libera non sarà computato nel calcolo del volume.

Nel computo del volume saranno incluse le parti di fabbricato interrate, da misurare con gli stessi criteri delle parti esterne, per la parte eccedente il 30% del volume ammissibile fuori terra con gli indici di zona.

Art. 14

Tipo Edilizio

Per tipo edilizio si intende quello attuabile secondo la previsione propria di ciascuna zona.

Arch. S. Carpitelli

Visto con parere favorevole
Certaldo, 11.22.2.1975

Arch. R. Viviani

Art. 15

Distanza minima dai Confini

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (escluso gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici dalle norme di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggiandosi.

Art. 16

Distanza tra gli edifici

Per distanza tra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente gli edifici.

Nel calcolo della distanza tra edifici vengono escluse le sporgenze dei terrazzi o balconi e gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi.

Art. 17

Distanza dal filo stradale

Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato ed il ciglio della sede stradale ivi compreso l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..

Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale dovranno essere osservate le prescrizioni dei Decreti del Ministero di LL.PP. N.1404 del 1.4.1968 e N.1444 del 2.4.1968.

Art. 18

Lottizzazioni

Sono aree soggette a lottizzazioni quelle aree che in rapporto alle caratteristiche costruttive ed alle prescrizioni di zona consentono la realizzazione di più di una unità fabbricativa.

Chiunque intenda procedere a lottizzazione di terreno a scopo fabbricativo dovrà richiedere la preventiva autorizzazione del Comune.

La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata degli elaborati indicati all'art.7, punto 5 del Regolamento Edilizio.

L'autorizzazione a lottizzare verrà rilasciata nei modi previsti dall'art.28 della legge 178.1942n.1150, modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967, N.765 ed è pertanto subordinata alla stipula di una convenzione da trasciversi a cura del proprietario con la quale si prevede:

- a) - la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie, precisate dall'art.4 della legge 29.9.1967, N.847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto b).
- b) - l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.
- c) - i termini, non superiori ai 10 anni, nei quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo.
- d) - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Il deposito cauzionale da stabilire in rapporto al costo delle opere di urbanizzazione previste potrà essere effettuato nei modi previsti dall'art.28 del R.E. La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Senza pregiudizio delle sanzioni penali di cui all'art.41 della legge 17.8.1942, N.1150 modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967, N.765, non sarà concessa la licenza di costruzione per edifici su lotti derivanti da frazionamenti effettuati dopo l'entrata in vigore della legge 6.8.1967, n.765, se non viene prima approvato il piano di lottizzazione relativo all'intera area quale era anteriormente al frazionamento. A tal fine il Sindaco potrà richiedere copia del contratto di acquisto. Inoltre gli atti di compra vendita di lotti sono nulli quando da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione approvata.

Arch. S. Carpitelli

Visto con parere favorevole
Cerialdo, li 22.2.1975

Arch. Prof. R. Viviani

I progetti di lottizzazione dovranno rispettare tutte le caratteristiche e le previsioni di zona del P.R.G., inoltre qualora il piano regolatore generale non individui tutti gli spazi pubblici necessari alla zona omogenea nella quale ricade l'area da lottizzare, col piano di lottizzazione dovranno essere previsti tali spazi nella misura minima prevista dal D.M. N.1444 del 2.4.1968 al fine di soddisfare le esigenze della popolazione che potrà stabilirsi nella lottizzazione stessa.

L'autorizzazione a lottizzare autorizza solamente:

- a) - la vendita frazionata dell'area soggetta a lottizzare secondo il finanziamento e le modalità previste dal piano di lottizzazione e dalla convenzione di cui sopra.
- b) - la costruzione delle strade e delle altre opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione.
- c) - la sistemazione delle eventuali aree scoperte di interesse pubblico o collettivo.

L'autorizzazione a lottizzare non consente la costruzione degli edifici previsti nella lottizzazione per i quali devono essere richieste apposite licenze, con la procedura e le modalità previste dal Regolamento Edilizio le quali potranno essere concesse solo dopo che sia stata stipulata la convenzione di cui al precedente articolo.

Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è inoltre subordinata all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione relative ai lotti stessi.

E' Facoltà del richiedente l'autorizzazione a lottizzare, qualora non venga richiesto diversamente dall'Amministrazione Comunale, di non presentare tra gli elaborati indicati all'art.7, comma 5 del R.E. di progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione di cui al punto "e" del citato quinto comma. Dovranno comunque essere allegati i progetti di massima delle citate opere, con l'indicazione di tutti gli elementi necessari per la definizione dei progetti esecutivi.

In tal caso l'autorizzazione a lottizzare non consente l'attuazione delle opere di urbanizzazione per le quali dovranno essere richieste singole licenze nei modi previsti dal Regolamento Edilizio.

Art. 19

Zonizzazione e prescrizioni di zona

Le zone previste nell'interno del territorio comunale sono:

- 1 - ZONA DI RESTAURO CONSERVATIVO - CENTRO STORICO (ZONA A)
- 2 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (ZONA B)
- 3 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANZIONE (ZONA C)
- 4 - ZONA PER COMPLESSI PRODUTTIVI (ZONA D)
- 5 - ZONA AGRICOLA (ZONA E)
- 6 - ZONA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (ZONA H) PER IL GIOCO E LO SPORT
- 7 - ZONE PER ATTREZZATURE ED INTERESSE GENERALE (ZONA H) (ZONA F)
- 8 - ZONA VERDE PRIVATA (BOSCHIVA PREGIATA)
- 9 - ZONA A VINCOLO SPECIALE
- 10 - ZONA A VINCOLO PAESISTICO
- 11 - ZONA A VINCOLO PER SCOPI IDROGEOLOGICI

ZONA DI RESTAURO CONSERVATIVO - CENTRO STORICO
(corrispondente alla zona A del DM 2/4/68 N.1444)

Sottozona A 1)

- a) Simbolo grafico
- b) Destinazione: Abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.
Sono esclusi dalla destinazione d'uso:
 - Depositi e magazzini di merce all'ingrosso
 - Rimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.li
 - Impianti industriali di qualsiasi genere e laboratori anche di carattere artigianale.
 - Caserme, Istituti di pena, ospizi e ospedali o Case di Cura con più di trenta letti.
 - Centri mercantili.
 - Supermercati.
- c) Tipi di intervento: Vi sono consentiti solo per il restauro conservativo degli edifici e le demolizioni di corpi di

Arch. S. Carpitelli

Visto con parere favorevole
Certaldo li 22.2.1975

Arch. R. Viviani

fabbrica (privi di valore artistico-), storico e ambientale per la bonifica del tessuto urbano, sempre previo parere della soprintendenza dei Monumenti. E' vietata qualsiasi trasformazione che comporti demolizione e ricostruzione, nonché aggiunte edilizie, nonché modifiche delle coperture esistenti, nonché modifiche dell'arredo urbano antichizzato apportare una eccessiva presenza di traffico automobilistico e costruire le premesse per interventi modificatori della morfologia dei valori storico ambientali.

Per gli edifici notificati, ai sensi della legge 1.6.1939, N.1089 e della legge 29.6.1939 n.1497, valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse. E' vietato altresì occupare con costruzioni di qualsiasi genere anche porche, giardini, cortili, chiostre e in genere tutti gli spazi liberi.

Allo scopo di rendere possibile, con rispetto dei criteri conservativi e di restauro, operazioni di risanamento con metodo organico ed unitario, verranno predisposti a cura dell'Amministrazione Comunale piani particolareggiati di esecuzione che interesseranno gradualmente singoli comprensori, sulla base di un isolato. Il Comune provvederà ad effettuare le indagini di carattere storico, edilizio e socio-economico allo scopo di individuare per ciascun comprensorio i caratteri ed i gradi di intervento.

Il Comune avrà la facoltà di rifiutare (o revocare) licenze per l'installazione di esercizi a carattere commerciale e di complessi per pubblici uffici ed uffici privati che compromettano il carattere architettonico ed espressivo degli edifici, che rechino molestia e che costituiscono pregiudizio ed intralcio alla circolazione.

Arch. S. Carpi telli

Sottozona A 2 -

- a) simbolo grafico
- b) Comprende le aree non urbane di interesse ambientale ed integrativo dei centri storici. Vi è ammesso solo il restauro conservativo degli edifici antichi sotto la tutela o previo parere della soprintendenza ai Monumenti. Le dette zone sono soggette a vincolo "non aedificandi". Dette zone dovranno inoltre essere configurate secondo le caratteristiche naturali del paesaggio e Vi sono vietati singoli interventi e trasformazioni di destinazione e della morfologia del territorio previo taglio di vegetazione esistente trasformazioni di cultura e tutti gli interventi che possono costituire alterazione dal rapporto tra fatti architettonici urbanistici ed ambiente circostante.

Sottozona A 3)

- a) Simbolo grafico
- b) Comprende le aree urbane che sono sostanzialmente da conservare in quanto integrative dei centri storici.
- c) Vi sono ammessi i seguenti tipi di interventi:
- 1) per gli edifici antichi: solo il restauro conservativo
 - 2) per gli edifici moderni: la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.
- Sono escluse le demolizioni e le ricostruzioni.

ZONE RESIDENZIALI DI SATURAZIONE (B1, B2, B3, B4, B5, e B*)
(Corrispondenti alla zona B del D.M. 2.4.1968 N. 1444)

- a) Simbolo grafico
- b) Destinazione : Abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, botteghe, autorimesse, piccoli laboratori artigianali purché non nocivi e molesti.
- c) Tipo di intervento: Singoli interventi con le disposizioni di cui all'art.8 del D.M. 2.4.1968 N.1444 e con le prescrizioni di cui all'art.10 della legge 6.8.67 n.765; piani di utilizzazione per interventi superiori al singolo e nelle zone indicate B₅ nella planimetria della zonizzazione 1:5000 del P.R.G. con le previsioni di spazi di cui al D.M. 2.4.68 n.1444.

Visto con parere favorevole
Cerialdo, li 22.2.1975

Arch. R. Viviani

d) Tipologia edilizia : Possono essere realizzati fabbricati isolati a schiera o a nuclei.
 E' consentita la costruzione di cortili interni, purchè oltre all' norme generali del R.E., tra i muri che si fronteggiano si abbia una distanza non inferiore a m.10.
 E' consentita la sopraelevazione di un solo piano dei fabbricati esistenti con le distanze in essere alle costruzioni confinanti purchè venga rispettato l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura.
 Le costruzioni accessorie dovranno essere annesse ai relativi edifici di fabbrica; potranno essere distaccate quando siano collegate architettonicamente ai fabbricati o qualora si costituisca per più fabbricati un complesso di servizi centralizzato, avente compattezza architettonica.
 Tutte le attività rumorose, moleste o nocive esistenti all'interno delle zone residenziali di saturazione dovranno allontanarsi da tali zone in un limite massimo di tempo di anni venti.

Sottozona B 1)

Oltre alle normali norme generali, l'edificazione è sottoposta al rispetto dei seguenti indici:

- RC 30%
- H max 8,50 ml (2 piani + pilotis)
- $I f = V/A = 1,5 \text{ mc/mq}$
- Distanza dal confine laterale = m. 3,00 nel caso di pareti non finestrate
 = m. 5,00 nel caso di pareti finestrate
- Distanza dal confine posteriore = m. 6,00
- Distanza tra gli edifici = m. 10,00
- Distanza dal filo strada = quando non esistano allineamenti già costituiti il distacco minimo dal filo della strada sarà di m. 3,00.

Sottozona B 2)

Oltre alle norme generali, l'edificazione è sottoposta al rispetto dei seguenti indici:

- RC 30%
- H max 9,30 ml (2 piani + Pilotis)
- $I f = 2,00 \text{ mc/mq}$
- Distanza dal confine laterale = m. 3,00 nei casi di pareti non finestrate
 = m. 5,00 nel caso di pareti finestrate
- Distanza dal confine posteriore = m. 6,00
- Distanza tra gli edifici = m. 10,00
- Distanza dal filo strada = quando non esistono allineamenti già costituiti il distacco minimo dal filo della strada sarà di m. 3,00.

Sottozona B 3)

Oltre alle norme generali sopra riportate, l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:

- RC = 40%
- H max = 11,80 (3 piani + Pilotis)
- $I f = 2,50$
- Distanza dal confine laterale = m. 3,00 nel caso di pareti non finestrate
 = m. 5,00 nel caso di pareti finestrate
- Distanza dal confine posteriore = m. 6,00
- Distanza tra gli edifici = m. 10,00
- Distanza dal filo della strada = quando non esistono allineamenti già costituiti il distacco minimo dal filo della strada sarà di m. 3,00.

Arch. S. Carpi telli

Visto con parere favorevole
 Certaldo, li 22.2.1975



Arch. R. Viviani

Sottozona B 4)

Oltre al rispetto delle norme generali, l'edificazione è sottoposta al rispetto dei seguenti indici:

RC = 40%

Hmax = 15,00 (4 piani + pilotis)

IF = 2,50 mc/mq

Distanza dal confine laterale = ml. 5,00

Distanza dal confine posteriore = ml. 8,00

Distanza tra gli edifici = ml. 10,00

Distanza dal filo strada : quando non esistono allineamenti già costituiti il distacco minimo dal filo strada sarà di ml. 3,00.

Sottozona B 5)

Oltre al rispetto delle norme generali, l'edificazione è sottoposta al rispetto dei seguenti indici:

RC = 40%

Hmax = 15,00 ml. (4 piani + pilotis)

IF = 3,00mc/mq

Distanza dal confine laterale : m. 5,00

Distanza dal Confine posteriore ml. 8,00

Distanza tra gli edifici = ml. 10,00

Distanza dal filostrada = quando non esistono allineamenti già costituiti il distacco minimo dal filo della strada sarà di ml. 3,00.

Nelle zone B è ammessa la ricostruzione di fabbricati esistenti ed in tale caso l'indice di fabbricabilità viene elevato in misura pari alla metà della differenza fra l'indice preesistente e quello previsto dal piano. Comunque la densità delle nuove costruzioni non può essere superiore al 70% della densità preesistente come previsto per legge.

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANZIONE (C1 -C2-C3-C4-C5)

(corrispondenti alla zona C del D.M. 2.4.68. N.1444)

- Simbolo grafico
- destinazione: abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, botteghe e laboratori artigiani purchè con attività non nociva o molesta per le abitazioni vicini, magazzini
- Tipo di intervento: piani di lottizzazione, piani particolareggiati.
- Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati a schiera e a nuclei.

E' vietata la costruzione di cortili interni o patii.

SOTTOZONA C 1)

Oltre alle norme generali soprariportate, l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:

RC = 15%

H max = 7,00 ml. (2 piani)

If = 0,75 mc/mq

Distanza dal confine laterale i= ml. 5,00

Distanza dal confine posteriore = ml. 10,00

Distanza tra gli edifici pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai meno di ml. 10,00

Distanza dal filo strada:

ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00

ml. 7,50 per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 ed i 15,00

ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00

In ogni caso per questa come per tutte le altre sottosezioni.

C la distanza fra i fabbricati, fra i quali siano interposte strade di traffico, deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Nei casi di piani particolareggiati o di lottizzazione potranno osservarsi distanze minori dal filo strada, ma comunque non inferiori

a m. 5,00.

Arch. S. Carpitelli

Visto con parere favorevole
Cerialdo, li 22.2.1975

Arch. R. Viviani

Questa prescrizione vale per tutte le sottozone che seguono.

SOTTOZONA C2)

Oltre che alle norme generali sopra riportate, l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:

RC = 30%

H max = 8,50 ml. (2 piani + pilotis)

If = 1,50 mc/mq

Distanza dal confine laterale ml. 5,00

Distanza dal confine posteriore ml. 8,00

Distanza tra gli edifici pari all'altezza del fabbricato più alto o comunque mai meno di ml. 10,00.

Distanza dal filo strada:

- ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m. 7,00

- ml. 7,50 per le strade comprese fra i 7,00 ed i 15,00 ml.

- ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

SOTTOZONA C3)

Oltre alle norme generali l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:

RC = 30%

H max = 8,50ml. (2 piani + pilotis)

If = 2,00 mc/mq

Distanza dal confine laterale ml. 5,00

Distanza dal confine posteriore = ml. 8,00

Distanza tra gli edifici pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai meno di ml. 10,00.

Distanza dal filo strada:

m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00

m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra i 7,00 ed i 15,00 metri

m. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

SOTTOZONA C4)

Oltre alle norme generali l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:

Rc = 30%

H max = 15,00 (4 piani + pilotis)

If = 2,00 mc/mq

Distanza dal confine laterale = 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai meno di ml. 5,00.

Distanza dal confine posteriore = ml. 8,00

Distanza tra gli edifici pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai meno di ml. 10,00

Distanza dal filo strada:

ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00

ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra i 7,00 ed 15,00 metri

ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00

SOTTOZONA C5)

Oltre che alle norme generali l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:

Rc = 30%

H max = 15,00 ml. (4 piani + pilotis)

If M = 3,00 mc:mq

Distanza dal confine laterale = 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a ml. 5,00.

Distanza dal confine posteriore ml. 8,00

Distanza fra gli edifici pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai meno di ml. 10,00.

Arch. S. Serpelli

Visto con parere favorevole
Certaldo, li 22.2.1975

Arch. R. Viviani



Distanza dal filo strada:

- ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml.7,00
- ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra i 7,00 ed i 15,00 metri
- ml.10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

ZONE PER COMPLESSI PRODUTTIVI

(Corrispondenti alla ZONA D del D.M. 2.4.1968 N.1444)

- a) Simbolo grafico
- b) Destinazione : Impianti industriali ed artigianali di ogni tipo e di dimensione. Sono ammessi i locali per l'abitazione del custode, del direttore e relative famiglie, i locali per le persone che assicurano la continuità di speciali lavorazioni, i locali per gli uffici, mense aziendali, sale per mostre, magazzini, spazi coperti per veicoli, serbatoi, depositi, e quanto altro concerne il processo produttivo industriale.
- c) Tipo d'intervento: Sottozona D - piani di lottizzazione piani particolareggiati
- Sottozona D1- piani di utilizzazione con le disposizioni e previsioni di spazi di cui al D.M/ 2.4.68 N.1444.
- Sottozona D2- singoli interventi con le disposizioni previste dal D.M. 2.4.68 N.1444 e con prescrizioni di cui all'art.10 della legge 6.8.67 N.765.
- d) Tipologia edilizia: capannoni, padiglioni, edifici multipli, silos e quanto attiene alle esigenze del processo produttivo.
- Per quanto riguarda la parte abitativa ammissibile è consentita una percentuale del volume pari al 30% e comunque, nel caso di grossi complessi, tale da accogliere esclusivamente l'eventuale abitazione del titolare dell'azienda (oppure del direttore) e di un guardiano.

Rc = 40%

If = 4,00 mc/mq

Distanza dai confini = ml. 5,00

Distanza dal filo strada = ml.10,00

Distanza della recinzione dal filo strada : ml. 5,00

Nel caso di licenza diretta fa obbligo concordare quali sono le garanzie offerte per la protezione dell'inquinamento idrico ed atmosferico. La emissione di eventuali acque di rifiuto dovrà avvenire mediante canalizzazione coperta fino alla fognatura pubblica o ai corsi d'acqua o canali esistenti indicati dall'Amministrazione Comunale nei quali potranno immettersi solo previa filtrazione, drenaggio od altri idonei metodi atti a rendere l'acqua inodore ed innocua anche nei riguardi del patrimonio ittico. Altresì dovranno essere osservate le norme di legge riguardanti l'inquinamento atmosferico.

I Complessi industriali che ricadano nelle zone agricole sono soggetti alle stesse norme delle zone per i complessi produttivi, ma limitatamente per il terreno che avevano in proprietà alla data di adozione del P.R.G.

PARTI DI TERRITORIO DESTINATE AD USI AGRICOLI E FORESTALI

(Corrispondente alla ZONA E del D.M. 2.4.68 N.1444)

ZONA AGRICOLA E1

- a) simbolo grafico
- b) Destinazione : costruzioni inerenti l'attività agricola, case rurali, impianti produttivi e relativi annessi per la lavorazione dei prodotti agricoli o comunque operanti in attività strettamente connesse al suolo dell'impianto.
- c) Tipologia edilizia : case rurali, costruzioni inerenti l'attività agricola e l'allevamento.
- d) Case rurali: *non richiesto vedi leggi regionali n. 16 e 17 del 24/8/75*
- | | | |
|---------------------------|---|-------------------|
| If per la sola abitazione | = | 0,02 mc/mq |
| If complessivo | = | 0,1 mc/mq |
| H max | = | 800 ml. (2 piani) |

Arch. S. Carpitelli

Visto con parere favorevole
Certaldo, li 22.2.1975

Arch. R. Viviani

Distanza dai confini = 20,00 ml.
 Arretramento dalle strade = secondo le norme dispo-
 ste dal D.M. 1/4/1968

Per le nuove costruzioni rurali l'attività agricola del richiedente dovrà essere dimostrata dall'Ufficio Agrario Provinciale Contributi Unificati o dall'Ispettorato Agrario Provinciale.

Il terreno necessario per le nuove costruzioni dovrà essere in proprietà e potrà essere costituito da due o più particelle o parti di particelle separate tra loro, a condizione che i vari terreni necessari alla nuova costruzione non distino tra loro più di ml.500.

Su tutti i terreni utilizzati per la nuova costruzione dovrà essere effettuato un vincolo notarile regolarmente trascritto all'Ufficio Ipotecche di Volterra.

E' fatto divieto di destinare o ristrutturare diversamente dall'uso originario serre, portelli, stalle, fienili e tutto ciò che è collegato alla tipologia originaria dei singoli edifici, salvo la loro trasformazione determinata da nuove esigenze tecniche dell'agricoltura.

COMPLESSI PRODUTTIVI

Destinazione = complessi produttivi ricadenti in zone agricole e destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Indici = If = 0,1 mc/mq
 distanze dai confini = 20,00 ml.
 distanze dal filo stradale = secondo le disposizioni di cui all'art.19 L. 6:8.67 N.765 e del D.M. n.1444 del 2. 4.1968.

Distanza minima dal perimetro esterno di altri complessi produttivi e residenziali ml.100,00.

Ove detti insediamenti sono ammissibili dovranno essere preceduti da documentazione con tutte le indicazioni delle opere da eseguire e delle cautele da prendere per la difesa ecologica.

Il terreno necessario per le nuove costruzioni dovrà essere in proprietà e potrà essere costituito da due o più particelle o parti di particelle separate tra loro, a condizione che i vari terreni necessari alla nuova costruzione non distino tra loro più di ml.500.

Su tutti i terreni utilizzati per la nuova costruzione dovrà essere effettuato un vincolo notarile regolarmente trascritto all'Ufficio Ipotecche di Volterra.

Zone Boschive e forestali (E2)

a) Simbolo grafico

b) entro i perimetri delle zone boschive e forestali vincolate a scopi idrogeologici da parte del Ministero dell'agricoltura e delle foreste, Direzione Generale Economia Montana e Forestale, ai sensi dell'art.1 del R.D. 30.12.1923 N.3267, l'utilizzazione dei terreni a scopo edilizio è da escludere, salvo particolari eccezioni, quali la assoluta mancanza di altre aree disponibili o la necessità di salvaguardare il loro luogo, peculiari ambienti paesistici e culturali di particolare pregio. Dette eccezioni debbono essere dimostrate da appropriati strumenti urbanistici e paesistici.

L'esclusione non ha eccezioni allorchè si tratti di complessi che assolvono a determinate funzioni igieniche, paesaggistiche e protettive, nonchè di terreni rimboscati con fondi dello stato (giusto il parere del Consiglio Sup.Arg. e Foreste del 9.10.70).

In ogni caso le utilizzazioni possibili dovranno conseguire da uno studio generale del comprensorio, con prevalente destinazione per il tempo libero la cui necessità deve essere dimostrata dagli adeguati strumenti urbanistici e di programmazione economica regionale.

Prima di iniziare la costruzione delle opere che si intendono eseguire nelle zone vincolate per scopo idrogeologico e forestale, deve essere presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 16.5.1920, N.1125 affinché possa essere controllata la esecuzione particolareggiata dell'opera stessa e vengano prese le dovute cautele per la difesa ecologica.

c) per detti insediamenti non potrà essere superato l'indice di fabbricabilità dello 0,02 mc/mq.

ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

(Corrispondente alle zone di cui all'art.3 del D.M. 2.4.68 N.1444)

Arch. S. Carpitelli

Visto con parere favorevole
 Visto con parere favorevole
 Cerfaldo 22.2.1975

Arch. R. Viviani



- a) Simbolo grafico
- b) Destinazione : secondo i simboli delle attrezzature previste nel piano per la formazione di parchi, giardini pubblici, campi di gioco, attrezzature sportive, ecc... è consentita la residenza esclusivamente per il personale di custodia delle attrezzature.
- c) Tipo di intervento : è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature da eseguire dall'Amministrazione Comunale o da essa date in concessione per gioco dei ragazzi, bocce, pattinaggio, posti di ristoro, bar, ballo, ricreazione, attrezzature sportive e relativi annessi.

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI

(corrisponde alle zone di cui all'art.3/a e 3:b del D.M. 2.4.68 N.1444)
 (" " " " " " " 4 comma 5 " " " ")

- a) Simbolo grafico
- b) Destinazione : scuole di ogni ordine e grado, asili, attrezzature sanitarie e di assistenza, chiese ed opere annesse, mercati biblioteche, centri sociali, culturali, uffici pubblici
- c) Tipologia edilizia : complessi edilizi propri per le funzioni previste
 PER QUESTA ZONA NON VENGONO FISSATI INDICI EDILIZI ESSENDO LE OPERE DA ESEGUIRE SOGGETTE A PARTICOLARI NORME DI LEGGI E REGOLAMENTI.

ZONA A VERDE PRIVATO

- a) simbolo grafico
- b) Destinazione : sono da conservare a giardini, parchi, boschi.
- c) Tipo di intervento : è vietata qualsiasi nuova costruzione di qualsiasi genere essa sia:

I corpi di fabbrica ed i fabbricati esistenti privi di valore storico, artistico, ed ambientale, potranno essere demoliti e ricostruiti di pari volume e di pari altezza a condizione che non venga compromessa la vegetazione esistente. In ogni caso è vietato l'abbattimento di qualsiasi pianta ad alto o medio fusto; salvo che essa non venga sostituita con tre nuove piante che abbiano l'altezza non inferiore a ml.2,50

ZONA A VINCOLO SPECIALE

- a) simbolo grafico
- b) destinazione : sono zone di rispetto viario, cimiteriale e fluviale
- c) Tipo di intervento : è vietata la costruzione di qualsiasi edificio anche se a carattere provvisorio. E' consentito l'utilizzazione di tali zone per parcheggi.

Gli edifici esistenti, qualora non ne sia prevista la demolizione, potranno sussistere purchè non venga alterata la volumetria.

In ogni modo gli edifici esistenti in tale zona non potranno essere demoliti e ricostruiti. La superficie di tali zone non può concorrere alla determinazione del volume edificabile e della superficie copribile nei terreni immediatamente adiacenti.

Sottozona: Vincolo Cimiteriale

In questa zona l'edificazione è soggetta ai disposti dell'art. 638 del T.M. delle leggi sanitarie: 27.7.1934 n.1265 integrata all'art.1 della legge 4.12.1956 n.1248, modificate in parte dalla legge 17.10.1957 N.983, nonché per implicito della legge 13.3.1958 N.296 relativa alla costituzione del Ministero della Sanità. Le limitazioni a costruire formano altresì oggetto dell'art.87 del regolamento di Polizia Mortuaria, approvato con R.D. 31/12/1942 n.1880 - In tali zone è vietato costruire fabbricati destinati a residenza permanente od a qualsiasi altra destinazione che non riguardi il servizio e le attrezzature cimiteriali.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti, qualora non ne sia prevista la demolizione, potranno sussistere purchè non venga alterata la volumetria. E' consentita l'utilizzazione di tali zone a parcheggi.

Sottozona: Vincolo stradale

In questa zona, in cui vanno rispettate le limitazioni alla attività co-

Arch. S. Carpitelli

Visto con parere favorevole
Certaldo, li 22.2.1975

Arch. R. Viviani

struttiva indicate dall'art. 19 della legge 6.8.67 N.765 e del D.M. 1.4.68 n.1404, non è ammessa la costruzione di edifici anche a carattere provvisorio.

Gli edifici esistenti, qualora non ne sia prevista la demolizione, potranno sussistere purchè non ne venga alterata la volumetria.

I fabbricati esistenti all'interno della sottozona possono essere totalmente demoliti e ricostruiti, con la stessa volumetria e con la stessa superficie coperta, anche se il terreno di proprietà non risulta sufficiente, con gli indici di zona, a detta volumetria e a detta superficie coperta, ma con la condizione che l'edificio ricostruito deve sorgere alla distanza dalla strada così come indicata negli elaborati grafici di piano, o, in mancanza di tale indicazione, come prescritto dal D.M. 1/1/1968 n.14040.

Sottozona: Vincolo Fluviale

In questa zona vanno rispettate le limitazioni alla attività costruttiva come previsto dal T.U. del 25.7.1904 n.523, sulle opere idrauliche. In particolare è stato fatto divieto assoluto di dare inizio alle attività costruttive distintamente elencate nell'art.96 del citato T.U. e comunque a distanza minore di ml.10,00 per le fabbriche e gli scavi e per qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso degli argini e loro accessori oltre a variazioni e alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi.

NORMA TRANSITORIA

Aree destinate ai servizi pubblici ricadenti in zone di saturazione (Zone B). Per l'area in cui si trovano i servizi S.I.P. e Municipio, aree in zona B4, per le quali sono previsti i seguenti indici:

IF * 2,50 mc/mq
H max = 15,00 ml.

Distanze = quelle di cui all'art.19 delle norme per la zona B4

Si estende l'indice IF da 2,50 mc/mq a 5 mc/mq limitatamente alla superficie indicata come di pertinenza della S.I.P. e del Municipio, riducendo i distacchi dai confini a ml. 3,00 ferma restando la norma di legge per le pareti finestrate (art.9 del D.M. 2.4.1968 N.1444). La presente norma ha una validità massima di 10 anni."

REGIONE TOSCANA

**APPROVATO CON MODIFICAZIONI
COME DA DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA REGIONALE.**

N. 9947

DEL 22.12.75



**IL PRESIDENTE
F.° BARTOLINI**



Arch. S. Carpitelli

Visto con parere favorevole
Certaldo, 12.22.2.1975



Arch. R. Viviani