



COMUNE DI FUCECCHIO

(PROVINCIA DI FIRENZE)

NUOVO  
PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE



Ant. Terreni dis. e inc.

Veduta di Fucecchio

Anno 1800

COMUNE di FUCECCHIO  
Provincia di Firenze

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME di ATTUAZIONE



*Paullo*

*[Handwritten signature]*

## PIANO REGOLATORE GENERALE del COMUNE DI FUCECCHIO

### NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

#### Art. 1 - MODALITA' DI ATTUAZIONE.

Il territorio comunale, ai fini della disciplina edilizia, è soggetto al Piano Regolatore Generale illustrato dalle presenti norme e dalle tavole componenti il progetto.

In tutto il territorio comunale chiunque intende eseguire costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o procedere a lottizzazioni di terreni deve attenersi alle prescrizioni di zona risultanti dalle Tavole del Piano ed alle presenti norme, salvo le disposizioni di eventuali Piani Particolareggiati che il Comune intendesse adottare,

~~La fabbricazione dovrà essere preceduta dalla approvazione di comparti edificatori e di piani di lottizzazione ai sensi degli articoli 23 e 28 della L.U. 17 agosto 1942 n° 1150, e rispondere:~~

1°)- alle norme di cui agli articoli che seguono;

2°)- alle norme prescritte da altre leggi e regolamenti ed in particolare a quelle del regolamento edilizio e sanitario; *in caso di contrasto applicare le norme più restrittive.*

*Il P.R.G. si attua mediante:*

- a)- piani particolareggiati;*
- b)- piani di lottizzazione;*
- c)- edificazioni singole.*

Art. 2 - SUDDIVISIONE IN ZONE.

Tutto il territorio comunale, come risulta dalle tavole di progetto, è suddiviso in zone con le seguenti classificazioni:

- 1)- zone di saturazione;
- 2)- zone vincolate;
- 3)- zone residenziali;
- 4)- zone residenziali speciali;
- 5)- zone miste;
- 6)- zone industriali;
- 7)- zone industriali conciarie;
- 8)- zone per attività collettive;
- 9)- centri di quartiere;
- 10)- zone di verde pubblico;
- 11)- zone di verde privato;
- 12)- zone agricole.

Art. 3 - INDICE DI FABBRICABILITA'.

L'indice di fabbricabilità prescritto nelle varie zone è rappresentato dal rapporto tra la cubatura dell'edificio e la superficie del lotto.

La cubatura degli edifici dovrà essere calcolata vuoto per pieno, planimetricamente nelle dimensioni effettive esterne, mentre l'altezza verrà misurata dalla quota *media* del marciapiede *del fabbricato* alla linea di gronda; non devono essere compresi nel calcolo i porticati e i balconi. La superficie del lotto dovrà essere quella effettiva, escluso ogni apporto di aree pubbliche contigue. La superficie, che

sia stata utilizzata per la verifica dell'indice di fabbricabilità di una costruzione, rimane vincolata alla costruzione stessa, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà, e non potrà, pertanto, essere presa in considerazione nel computo dell'indice di fabbricabilità di altra costruzione.

*è consentito un aumento del 30% dell'indice fissato per le varie zone.*  
~~Per i fabbricati d'angolo l'indice fissato per le varie zone può essere aumentato del 30%.~~

**Art. 4 - RAPPORTO MASSIMO TRA SUPERFICIE COPERTA E AREA DEL LOTTO.**

La superficie coperta dalla costruzione dovrà essere calcolata planimetricamente nelle dimensioni effettive esterne, esclusa la proiezione di balconi, gronde, ~~e altri aggetti.~~ *pensiline e cornicioni.*

La superficie del lotto dovrà essere calcolata e successivamente vincolata come specificato nel precedente articolo.

*è consentito un aumento del 35% del rapporto fissato per le varie zone.*  
~~Per i fabbricati d'angolo il rapporto fissato per le varie zone può essere aumentato del 35%.~~

Dal computo della superficie coperta viene esclusa la superficie di eventuali pertinenze dell'edificio principale (quali garages, lavatoi, ripostigli e simili), quando non raggiungano l'altezza di ml. 2,50 in gronda, purchè di superficie non superiore a mq. 15=, *per ogni quartiere.*

**Art. 5 - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI.**

Nelle zone in cui è indicata l'altezza massima, que-

sta si intenderà misurata dalla quota marciapiede della strada alla linea di gronda. Possono superare l'altezza massima solo i volumi tecnici, cioè i vani scala, le ex tra-corse degli ascensori, i serbatoi d'acqua.

Quando un edificio sia eretto in angolo tra vie o spazi pubblici di livello diverso, la fronte potrà proseguire con l'altezza valutata rispetto alla via più elevata, però con estensione limitata ad un massimo di ml.12,50.

Quando le strade sono in pendenza, la fronte dei fabbricati sarà divisa in sezioni che non oltrepassino i 30 metri di lunghezza, e l'altezza sarà misurata nel punto di mezzo di ogni sezione.-

(1) \*

Art. 6 - ZONA DI SATURAZIONE.

Nelle zone di saturazione, per le costruzioni esistenti, non è permesso variare gli attuali indici di fabbricabilità, quando tale indice sia superiore a 6.

~~(2) Per gli edifici prospettanti su vie e piazze di peculiare importanza, il Sindaco, sentita la commissione edilizia comunale, può concedere, per motivi di carattere estetico e di interesse pubblico, l'autorizzazione a lavori di costruzione, ricostruzione, ampliamento e trasformazione con indici di fabbricabilità superiore.~~

Le distanze dei prospetti finestrati dai confini e dai fabbricati adiacenti, limitatamente alla parte di edificio esistente alla data del 1° gennaio 1960 e solo nel caso di sistemazione e risanamento, sono regolate dalle disposizioni in materia previste dal vigente codi

(1) \* Nel caso di terreni in pendenza e la costruzione sorga, a monte o a valle della strada, e lontano da questa, l'altezza sarà riferita alle quota media del terreno naturale che contorna la costruzione.

(2) Per gli edifici prospettanti su vie o piazze di peculiare importanza, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, è autorizzato ad avvalersi, per motivi di carattere estetico o di interesse pubblico, delle facoltà di deroga, a norma della legge 21-12-1955, n° 1357, per lavori di costruzione, ricostruzione, ampliamento e trasformazione con indici di fabbricabilità superiore a 6, ma non maggiore di 10.-



ce civile.

Altezza massima: ml. 16,00.-

Art. 7 - ZONE RESIDENZIALI.

Non è assolutamente consentita in tali zone la costruzione di edifici industriali; potrà però essere concessa la costruzione di laboratori artigiani, limitatamente ai fondi e piani terreni e purchè sia accertato che questi non possano recare alcun disturbo alle abitazioni e ai lotti edificabili adiacenti.

Indice massimo di fabbricabilità: cinque.

Rapporto massimo fra la superficie coperta e l'area del lotto: 2/5.

Nelle zone residenziali contrassegnate dalla lettera "R" sono stabiliti i seguenti limiti massimi di altezza degli edifici:

- zona  $R_1 = h = \text{ml. } 10,00$  ;
- "  $R_2 = h = \text{" } 12,00$  ;
- "  $R_3 = h = \text{" } 13,50$  ;
- "  $R_4 = h = \text{" } 16,00$ . (altezza minima ml. 8,00).

Nelle zone residenziali non contrassegnate, l'altezza sarà stabilita dai Piani Particolareggiati o dai piani planivolumetrici di lottizzazione preventivamente approvati dal Sindaco, su parere della Commissione edilizia; l'altezza massima per queste zone non potrà superare di norma i 16,00 metri; il Sindaco<sup>(1)</sup> potrà però autoriz





(1) - avvalendosi della facoltà di deroga che è autorizzato ad esercitare, a norma della Legge 21-12-1955, n° 1357,



zare, purchè si realizzi una buona soluzione igienica, architettonica e urbanistica, una maggiore altezza, che comunque non dovrà superare i ml. 4,00 rispetto a quella consentita, semprechè sia rispettato l'indice di fabbricabilità di zona.--

Art. 8 - ZONE RESIDENZIALI PARTICOLARI.

Non è assolutamente consentita in tali zone la costruzione di edifici industriali né artigianali. E' inoltre fatto obbligo di costruire edifici esclusivamente residenziali con non più di due piani, compreso eventuali scantinati con un'altezza complessiva non superiore a ml. 7,00, su ciascun lato dell'edificio.

Indice massimo di fabbricabilità: 2,5.

Rapporto massimo fra la superficie coperta e l'area del lotto: 2/5.--

Art. 9 - CENTRI DI QUARTIERE.

Nelle zone indicate come centri di quartiere, le costruzioni dovranno sorgere in fregio a schiera.

I locali a piano terreno dovranno essere tutti destinati a negozi o ad attività di interesse collettivo.

Il piano terreno potrà estendersi anche per tutta la superficie del lotto.

I piani superiori potranno occupare una superficie massima di 3/5 dell'area totale del lotto.

Indice massimo di fabbricabilità: 10.-  
Altezza massima: ml. 22,00.-

**Art.10 - ZONE PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE.**

Le zone per le attrezzature pubbliche sono vincolate allo stato attuale con divieto di costruzione di nuovi edifici o di miglioria o di ricostruzione degli edifici esistenti eventualmente nella zona, in attesa che le zone stesse vengano espropriate o acquistate al momento della realizzazione dell'edificio o della installazione prevista.-

**Art.11 - ZONE RESIDENZIALI MISTE.**

In tali zone è consentita la costruzione di edifici ad uso di piccole industrie e laboratori artigiani, purchè sia accertato che questi non possano recare alcun disturbo (esalazioni, rumori, ecc.) alle abitazioni e ai lotti edificabili adiacenti.

Indice massimo di fabbricabilità: quattro.

Rapporto massimo fra la superficie coperta e l'area del lotto: 2/5.

Altezza massima: ml. 11,00.-

**Art.12 - ZONE INDUSTRIALI.**

In queste zone potranno essere costruiti edifici per industrie di qualsiasi genere, con esclusione di edifici adibiti ad uso diverso, salvo i locali per l'abitazione del custode ed eventualmente per l'alloggio della Direzione.

Indice massimo di fabbricabilità: quattro.

Rapporto massimo fra la superficie coperta e l'area del lotto: 3/5.-

*Altezza massima: ml. 15,00.-*

**Art.13 - ZONA INDUSTRIALE CONCIARIA.**

Sono destinate all'impianto di industrie esclusivamente conciarie.

Indice massimo di fabbricabilità: quattro.

Rapporto massimo tra la superficie coperta e l'area del lotto: 3/5.-

*Altezza massima: ml. 15,00.-*

**Art.14 - DISPOSIZIONI PER LE INDUSTRIE ESISTENTI.**

Le industrie attualmente esistenti, contrassegnate da un simbolo particolare nella planimetria 1:2.000, potranno continuare a svolgere la loro attività nelle zone in cui sono ubicate per un periodo non superiore a ~~30~~<sup>25</sup> anni dalla data di approvazione del Piano Regolatore.

Le altre industrie attualmente esistenti nelle zone di saturazione e residenziali, potranno continuare a sistere per un periodo non superiore a ~~20~~<sup>15</sup> anni dalla data di approvazione del Piano Regolatore.

Per gli edifici industriali attualmente adibiti a conerie o altre industrie comunque dannose o moleste, tale periodo è limitato a ~~15~~<sup>12</sup> anni dalla data di approvazione del Piano Regolatore.

Oltre i termini sopra specificati tutte le industrie



che si trovano nelle condizioni di cui sopra dovranno essere trasferite nelle apposite zone industriali, salvo l'anticipato provvedimento di esproprio totale o parziale da decidersi dal Consiglio comunale per l'inammisibilità igienica e sanitaria o per esigenze urbanistiche di attuazione del Piano Regolatore o di viabilità.

~~(1) - Non sono consentiti ampliamenti delle industrie esistenti in zone diverse da quelle industriali previste dal Piano Regolatore Generale. Il Sindaco però su conforme parere della commissione edilizia comunale, nel limite massimo di 10 anni dalla approvazione del P.R.G., può consentire ampliamenti fino al 50% del volume attuale nei casi di riconosciute necessità dell'azienda.~~

~~Saranno demandate alla decisione della Giunta comunale tutte le eventuali richieste di ampliamenti superiori al 50% del volume esistente.-~~

**Art.15 - ZONE SPORTIVE E RICREATIVE.**

Tali zone sono destinate a giardini, parco divertimenti, campi da giuoco e impianti sportivi, ed in esse non sono consentite costruzioni di edifici se non a carattere sportivo e ricreativo.-

**Art.16 - ZONE VINCOLATE.**

In tali zone (di notevole interesse paesistico e monumentale) non sono consentite costruzioni di nessun genere; le eventuali modifiche, demolizioni o sistemazio-



(1) - Nel limite massimo di 5 anni dalla approvazione del P.R.G., sono consentiti, nei casi di riconosciute necessità dell'azienda, ampliamenti delle industrie esistenti fino a non oltre il 50% del volume attuale. -



ne di edifici esistenti sono soggette all'approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti di Firenze.-

**Art.17 - ZONE AGRICOLE.**

In tali zone possono essere eseguite solo costruzioni a carattere agricolo e di civile abitazione. Il rapporto massimo fra la superficie coperta e l'area del lotto deve essere di 1 a 10.

Non si possono costruire più di due piani fuori terra.

E' concessa inoltre la costruzione di silos e impianti per l'agricoltura, senza limitazione di altezza.

Non è consentito costruire sul confine; ma ad una distanza da esso non inferiore a 3 ml.-

**Art.18 - FRAZIONE DI S.PIERINO.**

Valgono per le varie zone le stesse prescrizioni stabilite per il Capoluogo, ad eccezione dell'altezza massima degli edifici, che non dovrà superare in ogni caso i ml. 11,00.-

**Art.19 - FRAZIONI (escluso S.Pierino).**

Nelle zone gravitanti attorno al nucleo edilizio e alle vie principali di ciascuna frazione, è consentito costruire fabbricati di civile abitazione, negozi, locali artigianali, a condizione che il rapporto fra la

superficie occupata e quella del lotto non sia superiore a 2/5.

Indice massimo di fabbricabilità: quattro.

Altezza massima: ml. 11,00.

All'esterno della zona gravitante intorno al nucleo urbano e alle vie principali della frazione, valgono le norme previste per le zone agricole.-

Art.20 - ZONE DI VERDE PUBBLICO.

Sono le zone destinate alla costruzione di parchi e giardini pubblici.

In esse possono essere costruiti piccoli edifici di carattere collettivo che, pur non alterandone la destinazione a verde, possano servire ad attivare tali zone.

Art.21 - ZONE DI VERDE PRIVATO.

Non sono consentite in dette zone costruzioni ed è vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto.-

Art.22 - DISTANZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI DAI CONFINI - DISTANZA TRA FABBRICATI.

La distanza dei prospetti finestrati dal confine deve essere pari ad almeno 1/4 dell'altezza dell'edificio da costruire, ed in ogni caso non inferiore a ml. 3,00.

La distanza minima tra i fabbricati, salvo che non vengano costruiti in aderenza, deve essere di ml. 4,00,



se il fabbricato da costruire ha un'altezza non superiore a ml. 10,50; per altezze superiori a ml. 10,50 la distanza minima deve essere di ml. 6,00.-

Art.23 - DISTANZE DEI FABBRICATI DAL FILO STRADALE.

*Sulle Vie Comunali e Vicinali le*  
~~Le~~ distanze dei fabbricati dal filo stradale, o la costruzione sul medesimo, quando non risultino dal Piano Regolatore, saranno stabilite dal Sindaco, ~~sentito~~ *su conforme* ~~il~~ parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia comunale.-

*Per le strade Statali e Provinciali, le distanze dei fabbricati dal filo stradale saranno fissate in accordo con gli Enti e Amministrazioni interessate.-*

Art.24 - ZONE A VINCOLO INAEDIFICANDI.

Tali zone comprendono le fasce di rispetto per la viabilità principale. In esse è vietata qualsiasi costruzione, anche di carattere provvisorio.

Può essere consentita una parziale utilizzazione a parcheggio e la costruzione di stazioni di servizio.

L'ampiezza di dette zone, per le varie strade, risulta indicata nella planimetria in scala 1:2.000=

Art.25 - ZONE A VINCOLO CIMITERIALE.

In tali zone è vietata qualsiasi costruzione in base alle attuali leggi sanitarie.-

Art.26 - IMMOBILI VINCOLATI A DEMOLIZIONE.

Sono vincolati a demolizione ed esproprio gli edi-

fici ricadenti in aree destinate a formare spazi di uso pubblico nella planimetria in scala 1:2.000.

In detti edifici non è consentita alcuna opera di trasformazione, miglioria o ampliamento.-

Art.27 - DOMANDE DI LOTTIZZAZIONE.

Ogni progetto di costruzione dovrà corrispondere alle norme urbanistiche ed agli allineamenti del Piano Regolatore Generale e, ove esistano, dei Piani Particolareggiati.

Nessuna licenza di costruzione potrà essere concessa in zone di espansione o su vie private, prima che le relative lottizzazioni abbiano ottenuto la definitiva approvazione.

Il piano di lottizzazione dovrà comprendere tutto l'isolato compreso tra le vie previste dal Piano Regolatore.

Detto piano di lottizzazione dovrà determinare con esattezza le dimensioni e la forma dei singoli lotti e le caratteristiche degli edifici che dovranno esservi costruiti.

La domanda di lottizzazione dovrà essere firmata di regola da tutti i proprietari delle aree dell'isolato. Sarà però in facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, di ammettere all'esame anche i progetti di lottizzazione che non interessino lo intero isolato, purchè l'area da lottizzarsi sia tale da

permettere un'organica sistemazione della zona.-

Art.28 - DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARSI ALLE DOMANDE DI LOTTIZZAZIONE.

La domanda di lottizzazione deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- a)- una mappa catastale (in scala 1:1.000 oppure 1:2.000 così come esistente per la zona) con l'indicazione dei numeri di mappa e delle proprietà e col tracciamento delle strade del Piano Regolatore Generale;
- b)- una planimetria dell'isolato in scala 1:500 con l'indicazione della rete stradale e dei confini dei singoli lotti e con tutti gli elementi atti a caratterizzare la posizione e la cubatura degli edifici da costruirsi;
- c)- il progetto della rete di fognatura con planimetria in scala 1:500 e sezioni in scala 1:20 ;
- d)- una relazione illustrativa dei concetti seguiti nella lottizzazione e dei vincoli previsti per la costruzione dei diversi lotti.-

Art.29 - APERTURA DI STRADE DI LOTTIZZAZIONE.

L'apertura di strade private di lottizzazione può essere concessa dal Sindaco solo dopo che la Commissione Edilizia comunale abbia espresso parere favorevole sui piani di lottizzazione e subordinatamente alla firma della relativa convenzione con il Comune.

Art.30 - DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE.

Per gli edifici esistenti, con permesso di costruzione in data anteriore al 1° gennaio 1960, è consentito effettuare sopraelevazioni ad uso di abitazione (escluso ogni eventuale ampliamento della superficie occupata) <sup>fino</sup> ad un massimo di ml. 10,50 compreso l'esistente, purchè la superficie occupata dalla sopraelevazione non sia superiore ai 3/5 della superficie totale del lotto.

In tali sopraelevazioni le distanze dei prospetti finestrati dai confini o dai fabbricati limitrofi, sono regolate dalle disposizioni in materia previste dal vigente Codice Civile.

Per i laboratori e industrie esistenti, con permesso di costruzione in data anteriore al 1° gennaio 1960, sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di 2/5 della superficie libera del lotto.

Tali deroghe alle disposizioni stabilite dalle presenti norme possono essere accordate fino al 31 dicembre 1968.-

Fucecchio, lì 20 febbraio 1964.



ART. 30 - DISPOSIZIONE PER GLI EDIFICI DI ABITAZIONE ESISTENTI,  
AD UN SOLO PIANO, CON PERMESSO DI COSTRUZIONE ANTERIORE AL 1°  
GENNAIO 1960.-

DISPOSIZIONI PER I LABORATORI E INDUSTRIE ESISTENTI  
CON PERMESSO DI COSTRUZIONE IN DATA ANTERIORE AL 1° GENNAIO  
1960.-

Per gli edifici esistenti, comprendenti il solo piano terreno, con permesso di costruzione in data anteriore al 1° Gennaio 1960, è consentito effettuare la sovraelevazione di un solo piano ad uso di abitazione (escluso ogni eventuale ampliamento della superficie occupata) purchè la superficie coperta dalla sovraelevazione non sia superiore ai  $\frac{3}{5}$  della superficie totale del lotto: l'indice di fabbricabilità non deve superare quello stabilito per le singole zone.-

In tali sovraelevazioni le distanze dei progetti finestrati dai confini o dai fabbricati limitrofi, sono regolate dalle disposizioni in materia previste dal vigente Codice Civile.-

Per i laboratori e industrie esistenti, con permesso di costruzione in data anteriore al 1° Gennaio 1960, sono consentiti ampliamenti fino al massimo di  $\frac{2}{5}$  della superficie libera del lotto.-

Tali disposizioni possono essere accordate fino al 31 dicembre 1968.

Fucecchio, li 3 dicembre 1965

*P. Rullini*

*[Handwritten signature]*

