

COMUNE DI FIESOLE



NORME DI ATTUAZIONE

DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione
n.130 del 16 luglio 1971

Revisione a seguito delle osservazioni effettuata
con deliberazione del Consiglio Comunale n.391 del 22.12.1972

Parere della Giunta Regionale Toscana
espresso con lettera n.IV/D/4892-IV/D/42 del 4.3.1974

Controdeduzione al parere della Giunta Regionale Toscana
effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale
n.216 del 21 maggio 1974

VISTO

Prof. Arch. Francesco Brunelli

IL SINDACO

IL SEGRETARIO CAPO

PIANO REGOLATORE GENERALE DI FIESOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata con la legge 6 agosto 1967, n. 765, con la legge 19 novembre 1968, n. 1187 e successive modificazioni, integrazioni ed aggiunte, nonché ai sensi delle leggi vigenti, dei regolamenti comunali e dei vincoli esistenti, la disciplina urbanistica del territorio viene regolata dalle seguenti norme.

Art. 2

In ciascuna delle zone omogenee sono ammessi soltanto insediamenti edilizi conformi alla destinazione della zona considerata, tanto in caso di progetti per nuove costruzioni, quanto in caso di progetti per ristrutturazione di volumi esistenti.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal PRGC, potranno subire trasformazioni sostanziali o ristrutturazioni, soltanto per essere adeguati alle presenti norme e sempreché non vi ostino motivi di conservazione e protezione.

Nel caso di interventi tendenti a miglioramenti igienici e funzionali potranno essere consentiti aumenti fino ad un massimo del 5% del volume esistente.

Per gli edifici esistenti, i volumi interrati o seminterrati potranno esserle adibiti ad uso posto macchina, consentendo l'accesso dall'esterno in deroga alle altezze massime stabilite per gli edifici.

Art. 3

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade, i parcheggi, il verde primario, la fognatura, la rete idrica, la rete distributiva dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione e gli impianti di depurazione delle acque bianche e nere.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: le opere per la pubblica istruzione, le attrezzature per gli spazi pubblici destinati ai parchi, ai giuochi ed allo sport, le attrezzature pubbliche, sociali, culturali, amministrative, sanitarie e religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, quelli di adduzione idrica, del gas e dei metanodotti, le linee elettriche, le cabine di trasformazione, le attrezzature varie e di collegamento fra i vari centri abitati e le zone già urbanizzate.

La quota e le cauzioni delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti è determinata mediante deliberazione comunale, secondo un disciplinare apposito che verrà adottato entro 60 giorni dall'approvazione del PRGC, che verrà tenuto convenientemente aggiornato; le cauzioni non potranno essere inferiori all'80% delle spese previste e potranno essere sostituite da fidejussioni.

Art. 4

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie parti del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri:

St = Superficie territoriale: comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

Sf = Superficie fondiaria: si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla St deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria (S1) e le superfici per opere di urbanizzazione secondaria (S2).

S1 = Superfici per opere di urbanizzazione primaria: comprendono le aree destinate a:

- 1) Viabilità = 10 mq./ab.
- 2) Spazi di sosta e parcheggio = 5 mq./ab.
- 3) Aree di verde primario = 6 mq./ab.

S2 = Superfici per opere di urbanizzazione secondaria: sono stabilite a norma del 5° comma dell'art. 28 della legge urbanistica vigente e comprendono le aree destinate a:

- 1) Istruzione = 7,50 mq./ab.
- 2) Attrezzature sociali = 5 mq./ab.
- 3) Parco e giochi = 15 mq./ab.
- 4) Parcheggi = 2,50 mq./ab.

Rc = Rapporto di copertura: esprime la superficie fondiaria massima edificabile rispetto al totale della superficie fondiaria.

If = Indice di fabbricabilità (mc./mq.): esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di Sf, valutando al 5% l'apporto di eventuali fasce di rispetto.

VL = Indice di visuale libera: rappresenta il rapporto che deve esistere tra il distacco del fabbricato fra i confini di zona e di proprietà o dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti misurata nel punto più alto.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5

Il PRGC si attua in due modi:

- 1) L'intervento urbanistico preventivo (P.P. o progetti plano-volumetrici di lottizzazione)
- 2) L'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone: A1 - A2 - A3 - C - D - E1 - E2 - F.

Art. 6

Nelle zone in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione del progetto edilizio è subordinata all'esistenza di P.P. comunale vigente nella zona, ovvero a quella di progetti plano-volumetrici di lottizzazione o comunque alla preventiva progettazione, debitamente approvata dal Comune, delle opere di urbanizzazione relative all'intera zona omogenea ed alla loro esecuzione in riferimento a ciascuno dei lotti per i quali venga richiesta la licenza edilizia.

I progetti plano-volumetrici di lottizzazione dovranno essere redatti sull'intera zona classificata nel quadro allegato alle presenti norme e risultanti dalla tavola di PRGC.

I P.P. e i progetti plano-volumetrici di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona individuate nelle tavole di PRGC, assieme ai parametri edilizi ed urbanistici ed a tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione dei progetti plano-volumetrici di lottizzazione è inoltre subordinata, in base all'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante la cessione gratuita da parte dei privati di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

I modi e i tempi di attuazione delle varie opere a carico dei proprietari, saranno definite da apposita convenzione.

Art. 7

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è ri-

chiesto l'intervento urbanistico diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita su rilascio di licenza edilizia, essendo comunque subordinata agli oneri di cui all'art. 10 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

Art. 8

Per gli edifici e organismi architettonici per i quali è previsto il restauro scientifico, si intende che sono ammesse le operazioni necessarie alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale, quelle occorrenti alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi, il ripristino delle parti alterate e la eliminazione delle superfetazioni degradanti, previo studio critico-morfologico ed ambientale opportunamente documentato. L'intervento deve rispettare l'impianto strutturale tipologico-architettonico-decorativo, dell'edificio ed organismo, pur provvedendo in ordine alle esigenze tecniche, igieniche e di abitabilità.

Art. 9

Il parametro If di zona, così come è definito all'art. 4, non può essere superato tanto nelle zone che richiedono l'intervento urbanistico preventivo, quanto in quelle che prevedono l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone C ove è richiesto obbligatoriamente l'intervento urbanistico preventivo nei singoli lotti si applica inoltre, salvo ogni altro parametro previsto dalle presenti norme, il parametro di visuale libera per il distacco degli edifici. Le varie fronti di ciascun fabbricato debbono comunque rispettare una distanza minima dai confini di proprietà o di zona, non minore di ml. 5,00 e dai cigli stradali di ml. 3,00, salvo comunque quanto previsto dagli allineamenti esistenti o da quelli previsti dal P.P.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza degli edifici, ai fini della determinazione dell'altezza massima prevista nelle norme delle varie zone, sarà misurata rispetto al piano di campagna, orizzontale o inclinato, nel punto più a valle, nel senso che l'altezza non dovrà essere superiore a quella consentita in nessun punto del fabbricato.

L'altezza degli edifici si misurerà come segue:

- a) quando si tratti di edificio situato a livello del piano di campagna, naturale o rialzato rispetto ad esso, l'altezza si misurerà dal piano di campagna naturale fino alla linea di incontro dei fronti dell'edificio, sia perimetrali che arretrati col piano di quota del tetto; nel caso di copertura piana l'altezza si misurerà dal piano di campagna naturale alla fascia inferiore del solaio di copertura (vedi figure a-b-c-d-e-f-g).
- b) Quando si tratti di edificio incassato nel terreno l'altezza si misurerà dal piano di campagna finito fino alla linea di incontro dei fronti dell'edificio, sia perimetrali che arretrate, col piano di posa del tetto; nel caso di copertura piana l'altezza si misurerà dal piano di campagna finito fino alla faccia inferiore del solaio di copertura (vedi figura i). Per le parti incassate sarà ammesso uno scannafosso della larghezza massima di ml. 1,50 e l'altezza del fabbricato si misurerà dal piano di campagna finito; per scannafossi superiori a ml. 1,50 l'altezza si misurerà non più dal piano di campagna finito, ma dal piano dello scannafosso (vedi figure l e m).

Possono superare l'altezza massima consentita solo l'ingresso al locale garage o magazzino, che non superi la larghezza di ml. 2,80 e l'ingresso al locale centrale termica, che non superi la larghezza di ml. 1,00.

CALCOLO DEI VOLUMI

Il volume del fabbricato deve essere valutato a partire dal piano di campagna,



a costruzione finita, facendo la media nel caso di altezze diverse, fino alla linea di incontro dei fronti dell'edificio, sia perimetrali che arretrati, col piano di posa del tetto; nel caso di copertura piana, fino alla faccia inferiore del solaio di copertura. Casi particolari di volumi interrati o seminterrati, pilotis, logge o porticati, sono considerati nei commi seguenti.

Il volume del fabbricato è calcolato vuoto per pieno con la somma dei prodotti delle aree, misurate al perimetro esterno delle murature, per le relative altezze misurate come indicato precedentemente.

Nel caso di vani realizzati nel sottotetto con soffitto in pendenza, il volume verrà valutato facendo la media delle altezze dei vani.

L'altezza minima dei vani abitabili è prevista in ml. 2,80.

Agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità:

- i volumi interrati o seminterrati, al di sotto del piano di campagna finito, verranno valutati al 30% del volume proprio, se non eccedono il 30% del volume totale consentito dal PRGC; saranno invece valutati a volume pieno per la parte eccedente;
- il volume dei pilotis, che non ecceda in superficie coperta il perimetro del fabbricato, ed avente un'altezza non inferiore a ml. 2,00, verrà valutato al 15% del volume proprio;
- il volume delle logge coperte, porticati, etc., verrà valutato al 20% del volume proprio se non eccedono in superficie coperta il 15% della superficie coperta del fabbricato; verrà valutato invece a volume pieno per la parte eccedente. La pendenza massima delle falde dei tetti potrà essere del 30%.

Art. 10

I volumi esistenti in ciascuna proprietà verranno computati a detrazione del volume teorico costruibile in base agli indici di ciascuna delle zone in cui la proprietà stessa si estende. Nel caso di una proprietà composta di diverse porzioni di terreno separate tra loro, la norma di cui al precedente comma si applica in riferimento a ciascuna delle diverse porzioni stesse. Le modificazioni nella titolarità delle aree, intervenute successivamente alla data di adozione del PRGC da parte del Consiglio Comunale, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate, come pure le modifiche di carattere patrimoniale. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli edifici esclude, salvo il caso di ricostruzione, il successivo rilascio di altre licenze di costruzione sulle superfici stesse.

TITOLO III ZONIZZAZIONE

Art. 11

Il territorio comunale è diviso in zone omogenee, come risulta dalle tavole di PRGC, in base alle vigenti leggi urbanistiche ed ai decreti nn. 96 e 97 del 1 e 2 aprile 1968, secondo la seguente classificazione:

- 1) Zone di interesse generale I
 - viabilità
 - ferrovia
 - metropolitana
 - eliporto
- 2) Zone di interesse generale II
 - vedi standards edilizi
 - a) zone prevalentemente residenziali: A1 - A2 - B - C
 - b) zone prevalentemente produttive: D - E1 - E2 (e per il loro carattere agri-

- colo le zone A2 - A3)
c) zone a vincolo speciale: A1 - A1a - A2 - A3 - E2
d) zone per attrezzature e impianti sportivi: F.

Art. 12

La viabilità comprende: le strade, i nodi stradali, i parcheggi, le aree di rispetto.

I nodi stradali sono luoghi di confluenza di due o più strade o piazze.

I parcheggi di interesse generale della rete stradale principale, primaria e secondaria, saranno individuati con progetto dell'Amministrazione Comunale entro le aree di rispetto delle reti stradali. Con i P.P. e i progetti piano-volumetrici di lottizzazione verranno reperiti i parcheggi previsti dagli standards nelle singole zone di intervento.

Le aree di rispetto sono necessarie, oltre che per i parcheggi, per la realizzazione delle nuove strade, per l'ampliamento di quelle esistenti e per la protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione. Le aree di rispetto per la viabilità principale o di particolare interesse ambientale o paesistico sono state indicate nel PRGC come fasce parallele all'asse stradale della larghezza di ml.100, qualora non diversamente resosi necessario per il rispetto degli andamenti orografici e dei con visuali.

Per le altre strade e viabilità minori vale, fuori dell'abitato, la misura prevista dall'art. 3 del Decreto n.96 del 1 aprile 1968 per le strade di tipo "D". In tali aree è vietata l'edificazione e pertanto il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità.

Art. 13

Gli spazi di sosta o di parcheggio, oltre a quelli di interesse generale di cui all'articolo precedente, vanno previsti, per ciascuna zona ed a seconda della destinazione d'uso degli edifici, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere collocati marginalmente alla sede dell'area e degli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, secondo gli standards fissati per ogni singola zona.

Art. 14

Le zone ferroviarie e di metropolitana suburbane sono destinate ad impianti e costruzioni ferroviarie, ai loro relativi fabbricati e servizi ed alle zone di rispetto attinenti.

Art. 15

La zona destinata ad eliporto potrà accogliere solo una struttura necessaria per il ricovero degli elicotteri.

Art. 16

Zone di interesse generale II

In armonia con il Decreto Ministeriale del 2 aprile 1968, n.97, che prevede la dotazione minima da parte dei Comuni di 18 mq. di verde attrezzato per abitante in ogni zona omogenea, sono state conteggiate nel PRGC dette aree le cui superfici corrispondono a circa il doppio di quelle minime previste dalla legge. Per le zone A e B e per le zone C (la cui sistemazione è subordinata ai P.P. o ai progetti piano-volumetrici di lottizzazione), gli standards sono prescritti come segue:

- 7,50 mq./ab. di aree per l'istruzione;
- 5,00 mq./ab. di aree per le attrezzature di interesse comune;
- 15,00 mq./ab. di aree di spazi pubblici attrezzate a parco per il gioco e per lo sport;
- 2,50 mq./ab. di aree per parcheggio.

In totale 30 mq./ab. di verde attrezzato.

Art. 17

Zone omogenee di tipo A

Le zone omogenee di tipo A sono suddivise:

- 1) Tipo A1 - Ala = zona storica ed archeologica
- 2) Tipo A2 = zona agricola-storico-ambientale
- 3) Tipo A3 = zona agricola di particolare pregio ambientale

Zona A1-Ala: comprende i centri storici ed archeologici. Vi sono consentiti solo il restauro scientifico degli edifici, previo parere della Soprintendenza ai Monumenti e le demolizioni di corpi di fabbrica privi di valore architettonico per la bonifica del tessuto urbano o per la bonifica di giardini e cortili, sempre previo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Sono vietate; ogni e qualsiasi trasformazione, ogni demolizione e ricostruzione, ogni aggiunta edilizia, ogni modifica delle coperture esistenti, ogni modifica dell'arredo urbano antico.

Sono consentite solo operazioni in ordine alle esigenze di consolidamento ed a quelle igieniche e di abitabilità degli edifici. Per operazioni di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

Per gli edifici notificati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 e della legge 29 giugno 1939, n. 1497, valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere (comprese tettoie) anche provvisorie o prefabbricate, giardini, cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi. Dovranno rimanere inalterate, anche nella forma, le aree interposte fra gli edifici o comunque ad essi afferenti.

Allo scopo di rendere possibili col rispetto dei criteri del restauro scientifico, operazioni di risanamento organico ed unitario, saranno dal Comune redatti Piani Particolareggiati di esecuzione che interesseranno gradualmente singoli comprensori sulla base minima di un isolato. Il Comune provvederà ad effettuare indagini storico-edilizie e socio-economiche necessarie all'individuazione in ciascun comprensorio, dei caratteri e dei gradi dell'intervento.

Dalla destinazione d'uso delle zone A1 e Ala sono esclusi:

- 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 o Ospedali o Case di Cura con più di 50 letti;
- Alberghi con più di 30 letti;
- Centri mercantili;
- Mattatoi;
- Supermercati;
- Stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti;
- Depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti urbani.

Il Comune avrà facoltà di rifiutare (o di revocare) licenze per l'installazione di esercizi a carattere commerciale e di edifici pubblici o privati che arrechino molestia o costituiscano pregiudizio e intralcio alla circolazione o comportino aumento di carico urbanistico.

Il Comune avrà facoltà di consentire nuove destinazioni d'uso (tranne quelle sopra indicate e quanto appresso previsto dopo la zona A3), qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico e artistico, del complesso, e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

In merito al restauro scientifico il regolamento edilizio dovrà prevedere una completa descrizione delle modalità di intervento, dell'impiego dei materiali, delle tecniche di esecuzione per attuare il restauro degli edifici, dell'arredo urbano e dell'ambiente secondo validi e attuali criteri (riferibili alla carta d'Atene, alla carta di Venezia e alla carta del restauro del 1972).

Zona A2: comprende le aree urbane sostanzialmente da conservare in quanto integrative dei centri storici.

Previo parere della Soprintendenza ai Monumenti, vi sono ammessi:

- a) Per gli edifici di valore storico o storico-architettonico o storico-ambientale, il solo restauro scientifico;
- b) Per gli edifici moderni di scarso valore storico o storico-architettonico o storico-ambientale, la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.

Sono escluse le demolizioni e le ricostruzioni.

Dovranno rimanere inalterate, anche nella loro forma, le aree inedificate interposte fra gli edifici o comunque ad essi afferenti.

E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere (tettoie comprese) anche provvisorie o prefabbricate, giardini, cortili, chiostrine e in genere tutti gli spazi liberi.

Dalla destinazione d'uso della zona A2 sono esclusi:

- Depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- Rimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.li;
- Impianti industriali di qualsiasi genere;
- Caserme, Istituti di pena, Ospizi e Ospedali o Case di Cura con più di 50 letti;
- Alberghi con più di 30 letti;
- Centri mercantili;
- Supermercati;
- Mattatoi;
- Stazioni di servizio per la distribuzione dei carburanti;
- Depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti urbani.

Non è consentita la variazione di destinazione d'uso di case coloniche, serre, fienili, rimesse, etc., e quanto altro attenga in modo diretto o indiretto agli usi agricoli sul territorio.

Nella destinazione d'uso della zona A2 sono ammessi laboratori artigiani, esercizi commerciali, uffici pubblici e privati, a condizione che non arrechino molestia, che non costituiscano pregiudizio ed intralcio alla circolazione, che non comportino aumento di carichi urbanistici, che siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso, e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

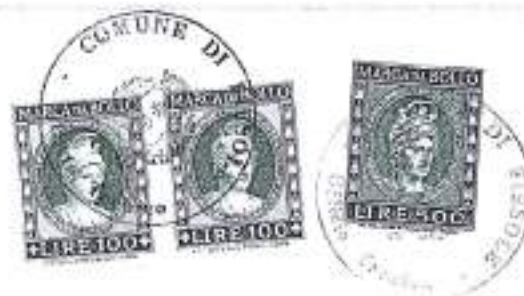
Zona A3: Comprende le aree non urbane di interesse ambientale integrativo nei riguardi dei centri storici o le aree non urbane di autonomo pregio ambientale o naturale.

Previo parere della Soprintendenza ai Monumenti, vi sono ammessi:

- a) Per gli edifici di valore storico o storico-architettonico o storico-ambientale, il solo restauro scientifico.
- b) Per gli edifici moderni di scarso valore storico o storico-architettonico o storico-ambientale la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.

Sono soggette al vincolo non edificandi, salvo per quanto riguarda le necessità produttive dell'agricoltura, per il quale aspetto varranno gli indici delle zone E1.

Le zone A3 dovranno essere configurate secondo le caratteristiche naturali del paesaggio, per far sì che si mantenga inalterato il rapporto tra fatti architettonico-ur-



banistici ed ambiente circostante e che comunque siano preservati i loro peculiari pregi ambientali e naturali.

Ai fabbricati e complessi colonici ricadenti in zone di tipo A (A1-A2-A3), si applicano le norme delle dette zone A, mentre per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'area e degli annessi agricoli ivi ora esistenti vale la destinazione d'uso della zona E. Eventuali modifiche di destinazione d'uso potranno essere prese in esame solo dopo la formazione di un piano zonale di ristrutturazione agraria da parte della Regione Toscana.

Sono inoltre da considerarsi zone A1, eventualmente integrate da fasce di zone A2, secondo gli elaborati grafici, i seguenti nuclei o fabbriche di valore storico o storico-paesistico o storico-ambientale:

Foglio 1

- 1) Complesso colonico notevole, immediatamente a nord del laghetto sulla Faentina (q.517,80)
- 2) L'Alberaccio;
- 3) Complesso colonico di notevole valore ambientale, nella grande ansa della Faentina, immediatamente a sud-ovest dell'Olmo
- 4) Complesso colonico c.s. fra la Vecchia Faentina e la Via dell'Olmo
- 5) L'Acquinvogliolo
- 6) Il Molinuzzo
- 7) Villa di Campilungo
- 8) Complesso colonico ad ovest di Buiano (q.413,20)
- 9) Villa La Cascina
- 10) Complesso colonico sulla Via dei Bosconi a nord della Villa Palagio Vecchio (q.486,80)
- 11) Villa Palagio Vecchio

Foglio 2

- 1) Il Pianuzzo
- 2) Casa colonica (q.287,00)
- 3) Complesso colonico in posizione di eccezione denominato Podere Sveglia
- 4) Fratignoni
- 5) Complesso immediatamente a sud di Fratignoni (q.334,40)
- 6) Il Livello
- 7) S.Andrea a Sveglia
- 8) Complesso colonico, immediatamente ad ovest di S.Andrea a Sveglia
- 9) Spedaluzzo, nucleo ambientale lungo la Via Vecchia Faentina alla Querciola
- 10) Complesso colonico di eccezione ad ovest di Spedaluzzo (q.230,80)
- 11) Complesso storico-ambientale (q.243,70) lungo la Via di S.Andrea a Sveglia (casa quattrocentesca ed altri edifici di valore ambientale)
- 12) Imponente casa colonica ad ovest della Querciola (q.240,10)
- 13) Il Bernazzino ad est della Querciola (q.243,70)
- 14) Complesso colonico (q.377,00)
- 15) Mimmole, uno dei tanti "vicus" della valle del Mugnoncello, attualmente ben conservata una torre duecentesca
- 16) Complesso storico di notevole valore architettonico immediatamente a nord di S.Sebastiano
- 17) S. Sebastiano, edificio medioevale di notevole valore storico ed ambientale
- 18) Casa colonica a ovest della Mulina Vecchia
- 19) Casellina, complesso ambientale lungo la strada di S.Andrea a Sveglia
- 20) Le Caselle, ad est della Villa Rosselli Del Turco (q. 313,30)

- 21) Complesso colonico c.s. (q.374,20)
- 22) Complesso colonico ad est della Maddalena (q.239,50)
- 23) Edificio neo classico a sud della Villa Monetti (q. 428,80)
- 24) Edificio neo classico a sud della Villa Monetti (q. 432,60)
- 25) La Casellina, complesso colonico di valore ambientale, in posizione d'eccezione lungo la Via dei Bosconi all'altezza di Saletta (q.423,50)
- 26) Renuccioli, complesso colonico di valore ambientale a sud di S.Lorenzo a Basciano
- 31) Molino Nuovo
- 32) Il Casone
- 33) Mulina Vecchia
- 34) Villa Rosselli Del Turco
- 35) Villa Manetti
- 36) La Maddalena
- 37) Palagio Vecchio
- 38) Villa Perego
- 39) Villa del Leccio
- 40) Complesso di Saletta e dintorni compresa casa colonica (q.354,80)
- 41) Villa Cicaletto
- 42) Torre Bonsi
- 43) Branzino
- 44) Podere Galera
- 45) Il Cerretino
- 46) Villa Benini
- 47) Villa Frangioni (q.180,20)
- 48) La Torricella
- 49) S. Lorenzo a Basciano
- 50) Podere Panicale
- 51) Podere Pillore
- 52) Complesso colonico a sud ovest cimitero di S.Clemente (q.539,00)
- 53) Villa Sidonia
- 54) Complesso colonico (q.282,30)
- 55) Complesso colonico (q.245,30)
- 56) La Cipressa
- 57) Le Capannucce (q.223,40)

Foglio 3

- 1) Le Capanne ad ovest di S.Clemente
- 2) Il Guazzatoio, complesso ambientale ad est di San Clemente
- 3) La Montanina
- 4) Villa Borsini
- 5) S. Ilario a Montereppi - Il Colle
- 6) Villa Vita e casa colonica ad est della Via Bosconi
- 7) Complesso colonico (q.414,20)
- 8) Complesso colonico (q.572,20)
- 9) Sorgente Burraia
- 10) S. Clemente
- 11) Casa Alta
- 12) Fornace (q.451,60)

Foglio 4

- 1) Villa I Pesci, complesso monumentale in posizione dominante

- 2) Complesso colonico a sud di Pian del Mugnone (q.159,30)
- 3) Casa colonica sul parallelo del Bargellino (q.354,10)
- 4) Casa colonica, complesso ambientale in posizione di eccezione sul parallelo di S.Michele a Muscoli (q.369,30)
- 5) Le Bastiere, complesso ambientale di eccezione sul parallelo di S.Michele a Muscoli (q.307,80)
- 6) Il Palagio, complesso ambientale notevole
- 7) Complesso colonico a sud est di Baccano
- 8) Complesso colonico di notevole valore ambientale sulla Valle della Mensola (q.233,00)
- 9) Complesso colonico ad ovest di Castel di Poggio (q.292,70)
- 10) Nucleo storico ambientale di Vincigliata (da San Lorenzo al Castello)
- 11) Bargellino
- 12) Villa Ronconi
- 13) S.Michele a Muscoli
- 14) Montefiano
- 15) Rinuccino
- 16) Castel di Poggio
- 17) Torre del Farnese
- 18) Complesso colonico in Via del Bargellino (q.280,30)
- 19) Villa Gargioli
- 20) Villa Fiani
- 21) Villa e complesso colonico su Via del Bargellino (q.281,00)
- 22) Prato ai Pini
- 23) Villa Peyron e giardino
- 24) Villa Ferragamo su Via Benedetto da Maiano (q.193,30)
- 25) Complesso al quadrivio di Maiano (da q.162,00 alla casa colonica a q.184,40)
- 26) Complesso colonico (q.332,60)

Foglio 5

- 1) Complesso colonico di importanza ambientale e posizione dominante (q.441,20)
- 2) Complesso colonico Le Balze di importanza ambientale ed in posizione dominante
- 3) Complesso colonico Le Sorti di importanza ambientale ed in posizione dominante
- 4) Complesso colonico sul versante Borro delle Falle (q.369,20)
- 5) Il Castagno - La Villa Poccianti - Le Regole, sul versante delle Falle, notevoli ambientalmente
- 6) Le Caselle - Citerio - Complesso a q.261,20 - Sono tre complessi di notevole importanza ambientale, sul versante delle Falle, a cavallo della strada comunale di Valle
- 7) Tizzano, complesso colonico notevole sulla Valle del Sambre (q.379,70)
- 8) Il Molino, sul fosso di Sambre
- 9) Complesso colonico Cucina, notevole ambientalmente sulla valle del Sambre
- 10) Il Gello, complesso colonico notevole in paesaggio d'eccezione, a valle (verso sud) del Poggio alle Tortore
- 11) Il centro storico di Ontignano, Chiesa ed altri complessi edilizi, di importanza storica ed ambientale
- 12) Il Cerreto, complesso colonico di importanza ambientale
- 13) La Noce di Sotto e la Noce di Sopra, due complessi di importanza ambientale sulla Valle del Sambre

- 14) Casarsa e Torre, due complessi colonici notevoli in posizione dominante a monte della Via Paiatrici
- 15) Il Colle e complesso colonico a q.193,00, di grande importanza ambientale, in posizione di eccezione sulla Valle del Sambre
- 16) Villa Valori

Foglio 6

- 1) Complesso colonico (q.247,70 - 251,30)
- 2) Casa Buonamici

Foglio 7

- 1) Il Bosco e Pontanico, due complessi ambientali notevoli sulla Valle del Sambre
- 2) Paiatrici di Sopra, nucleo storico ambientale notevole in posizione dominante
- 3) Paiatrici di Sotto, complesso colonico notevole ai margini di zona a verde pubblico
- 4) Romena di Sopra e Romena di Sotto, costituiscono un complesso di importanza architettonica ed ambientale, sulla valle del Sambre
- 5) Complesso colonico ad ovest di Romena di importanza ambientale (q.207,30)
- 6) Il complesso storico di Bagazzano, di importanza storica ed architettonica notevole in posizione e ambiente di eccezione
- 7) La Torre, complesso storico ed ambientale notevole a nord ovest di Terenzano, vicus, torre medioevale, posizione d'eccezione
- 8) Villa del Pino, notevole complesso ambientale a nord est di Terenzano
- 9) Villa Mari, notevole ambientalmente
- 10) Villa La Rosa
- 11) Complesso colonico a monte della ferrovia (struttura medioevale con interventi posteriori) sul Sambre
- 12) I Campati, complesso colonico qualificante il Colle di Bagazzano
- 13) Complesso colonico (q.131,00) qualificante il Colle di Bagazzano
- 14) Complesso colonico notevole (q.155,00 - 170,00) qualificante il Colle di Bagazzano
- 15) Podere Casanova, complesso colonico (q.97,40), Villa Galardi, complesso colonico (q.162,40), complesso colonico (q.134,30), tutti notevoli ambientalmente e qualificanti l'eccezionale Colle di Bagazzano
- 16) Complesso architettonico ambientale (q.92,10)
- 17) Complesso ambientale e di notevole importanza architettonica a monte di Quintole, Torraccia I, Torraccia II, Il Palagio
- 18) Nuclei storici al Girone
- 19) Complesso storico ambientale S.Donato a Torri
- 20) Villa Le Falle - Il Fattoio - Cappella e fabbricati colonici a monte strada
- 21) Palagetto
- 22) Terenzano
- 23) Villa Montegirone
- 24) La Torricina
- 25) Le Colombaie
- 26) Il Poggio
- 27) Villa (q.99,20) su Via della Rosa
- 28) Villa Pelleschi
- 29) Complesso storico ambientale a Quintole
- 30) Villa (q.91,20)
- 31) Il Molino alla pescaia sull'Arno (q.58,00)



Art. 18

Zone omogenee di tipo B

Si intendono quelle zone totalmente o parzialmente costruite; il loro completamento potrà essere realizzato a norma dell'art. 10 della legge n. 765 del 6/8/1967. Sono zone destinate prevalentemente alla residenza; sono consentite peraltro attività commerciali, uffici, magazzini, depositi e piccole attività turistiche e artigianali, se ed in quanto compatibili con le caratteristiche di zona. Nel caso di sostanziali trasformazioni o demolizioni di edifici esistenti, prima di prendere le proprie determinazioni, il Sindaco potrà richiedere uno studio critico-storico, morfologico e ambientale; qualora risulti dallo studio suddetto che gli edifici sono di notevole valore storico o ambientale gli stessi dovranno sottostare alle norme relative al restauro scientifico di cui al precedente art. 8.

Nel caso di demolizione può essere autorizzata la ricostruzione facendo la media aritmetica fra l'indice di zona e il volume esistente, comunque per un volume massimo di 3 mc./mq.

Nelle zone non edificate o parzialmente edificate dovranno essere approntati progetti plano-volumetrici di lottizzazione purché compatibili con le caratteristiche di zona e comprendenti le opere di urbanizzazione primaria.

PARAMETRI

Zona	IF	H.max
BI	1,0	8,50
BII	1,5	9,50
BIII1	1,5	9,50
BIII2	1,0	8,50
BIII3	1,5	8,50
BIV	1,5	9,50
BV1	1,5	9,50
BV2	1,5	8,50
BV3	1,5	9,50
BV4	1,5	8,50

Art. 19

Zone omogenee di tipo C

Sono le zone per le quali è previsto l'intervento urbanistico preventivo a norma del precedente art. 6; sono destinate agli insediamenti di quartieri di tipo economico e popolare a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive aggiunte, modificazioni ed integrazioni.

Zona	IF	H.max	S2	VL
CIII	1,5	8,50	30	1
CIV	1,5	9,50	30	1
CV	1,5	8,50	30	1

Art. 20

Zone omogenee di tipo D

Sono destinate alle attività produttive, nei limiti dell'artigianato o delle attività lavorative esistenti. Sono consentite le abitazioni dell'artigiano o di un suo dipendente fino ad un massimo del 20% del volume ammesso.

PARAMETRI

Zona	IF	H.max
DIII	2,5	9,50
DV	2,5	9,50

Art. 21

Zone omogenee di tipo E

Le destinazioni produttive delle aree comprese in tali zone sono determinate dai Piani particolareggiati e dai piani zonal di sviluppo dell'agricoltura.

Dette zone si suddividono in:

E1: Zona agricola

E2: Zona agricola a vincolo speciale.

ZONE DI TIPO E1: sono quelle destinate alla sola produzione agricola. Sono ammessi interventi legati unicamente a piani di ristrutturazione, per unità minime di 50 ha.

E' consentita la realizzazione di strutture riservate all'attività agricola ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, in relazione alle previsioni dei P.P. di iniziativa comunale o dei progetti plano-volumetrici di lottizzazione, purchè compatibili con le caratteristiche dell'ambiente.

Per le case coloniche esistenti sarà consentito il restauro scientifico e gli interventi igienici di cui al precedente art. 8.

Le richieste di licenza edilizia dovranno essere corredate di certificati idonei attestanti l'attività agricola o zootecnica.

Potranno essere presi in considerazione, peraltro, anche interventi per attività agricole relativi alle unità poderali esistenti alla data di adozione del PRGC, qualora abbiano carattere di esigenza funzionale e non contrastino con la conservazione dell'ambiente.

PARAMETRI

Zona	IF	H.max
E1	0,015	7,00

ZONE DI TIPO E2: sono quelle destinate a verde agricolo a vincolo speciale di parco territoriale.

Per l'intervento di ristrutturazione agricola valgono le norme relative alla zona di tipo E1.

Entro sei mesi dall'approvazione del PRGC il Comune provvederà ad approvare una variante di tale zona in cui si specifichino le localizzazioni e le caratteristiche di attrezzature di interesse turistico-ricettivo, di campeggio, di tempo libero, di parco territoriale ritenute indispensabili, pur col necessario rispetto storico, ambientale e paesistico.

In attesa di tale variante, il Consiglio Comunale potrà prendere in considerazione programmi di intervento relativi ad attrezzature compatibili alla destinazione di parco territoriale, purchè non pregiudichino il definitivo assetto della zona.

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da uno studio di carattere storico-ambientale per il suo inserimento nella zona circostante.

Art. 22

Ville - Edifici comunitari - Complessi e nuclei aventi valore architettonico

Per questi organismi qualsiasi intervento è disciplinato dalle norme dell'art. 8 e dell'art. 17, tuttavia il Sindaco potrà autorizzare variazioni alla destinazione d'uso diversa da quella in atto e di zona, e le conseguenti trasformazioni, con specifica delibera del Consiglio Comunale, ove si riconoscano valori sociali e/o di interesse per la collettività alla nuova funzione che verrà proposta per l'edificio e solo qualora le opere di urbanizzazione siano sufficienti ed idonee alla nuova destinazione.

Inoltre per questi organismi qualsiasi progetto di intervento dovrà essere corredato da uno studio globale di carattere storico-critico, morfologico e ambientale, nel quale sia esaminato anche l'inserimento dell'edificio nella zona circostante.

Qualora la variazione della destinazione d'uso integri un cambiamento della destinazione di zona, dovrà farsi luogo ad apposita variante da adottare ed approvare nei modi di legge.

Art. 23

ZONE DI TIPO F

Verde per attrezzature sportive di interesse generale

Le attrezzature sono localizzate nel PRGC con apposito simbolo, e dovranno essere tali da rispettare il carattere ambientale. Sono ammessi gli impianti per attività sportive all'aperto e di campeggio; è consentita solo la costruzione di volumi destinati ai servizi ed agli accessori necessari alla funzionalità ed all'esercizio degli impianti stessi.

Per ciascuna di queste zone qualsiasi progetto di intervento dovrà essere corredato da uno studio globale di carattere ambientale e funzionale nel quale sia esaminato tra l'altro l'inserimento dell'impianto nella zona circostante.

PARAMETRI

IF	Rc	H.max
0,05	0,01	8,00

Art. 24

Per gli edifici e gli impianti pubblici e nelle aree di proprietà comunale potranno essere ammessi, qualora le condizioni e il rispetto dell'ambiente e le caratteristiche storiche, i valori architettonici dell'edificio lo consentano, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni nella misura necessaria a rendere i nuovi edifici e quelli esistenti e gli impianti pubblici stessi funzionali e adeguati alle esigenze di pubblica utilità.

Art. 25

Le zone cimiteriali sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite solo piccole costruzioni per la vendita dei fiori o di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. La concessione e l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra sarà a titolo precario con apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale.

Art. 26

Nelle zone verdi di rispetto all'abitato è vietato qualsiasi tipo di edificazione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

Art. 27

Non è ammessa la costruzione di edifici a carattere precario o prefabbricato al di fuori degli indici previsti nelle varie zone, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 25 relativo ai vincoli cimiteriali.

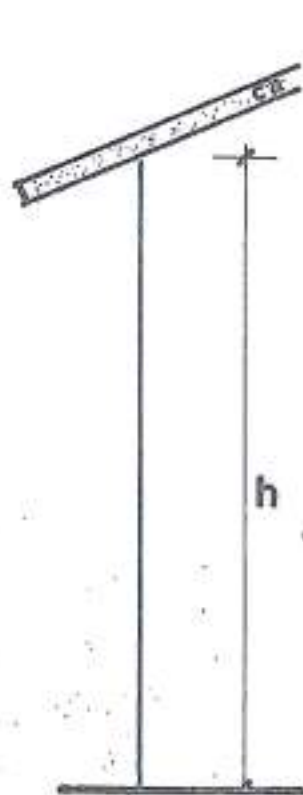
Art. 28

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà rilasciare licenze di costruzione in deroga alle presenti norme ed a quelle di regolamento edilizio, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e attività lavorative esistenti ai sensi e con le modalità dell'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765.

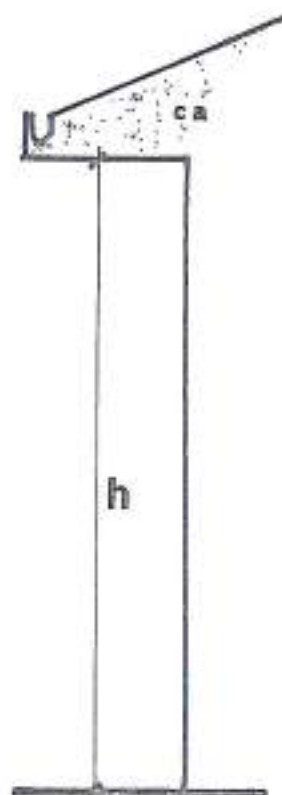
Art. 29

Indipendentemente da quanto definito e prescritto dallo strumento urbanistico e dalla sua normativa, e indipendentemente dagli eventuali nulla-osta delle Soprintendenze interessate, si richiamano i disposti degli artt. 733 e 734 del C.P.

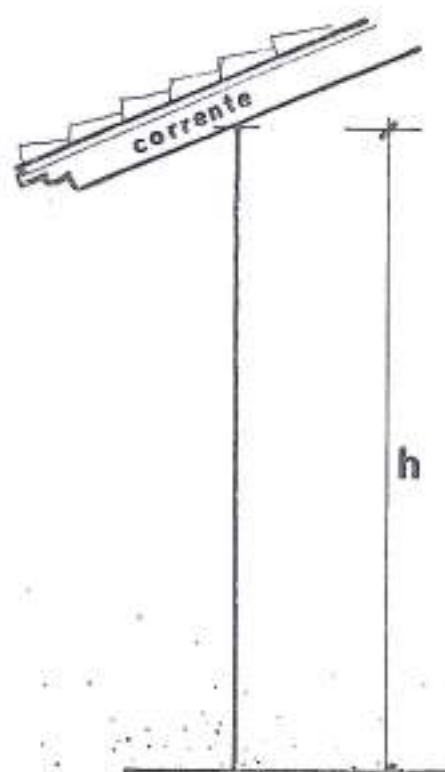
Art.) 9 - Schemi di misurazione delle altezze



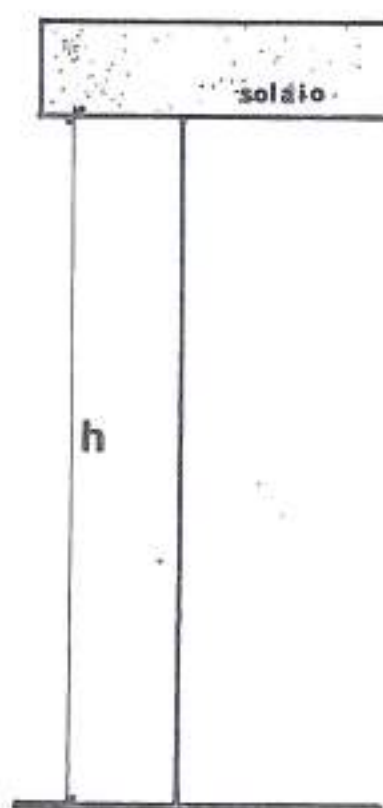
a



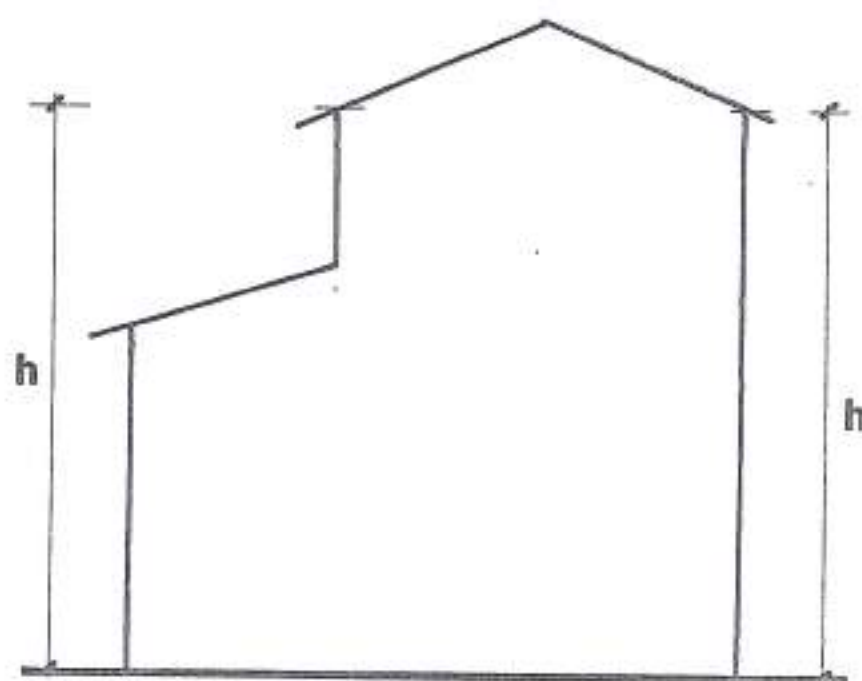
b



c

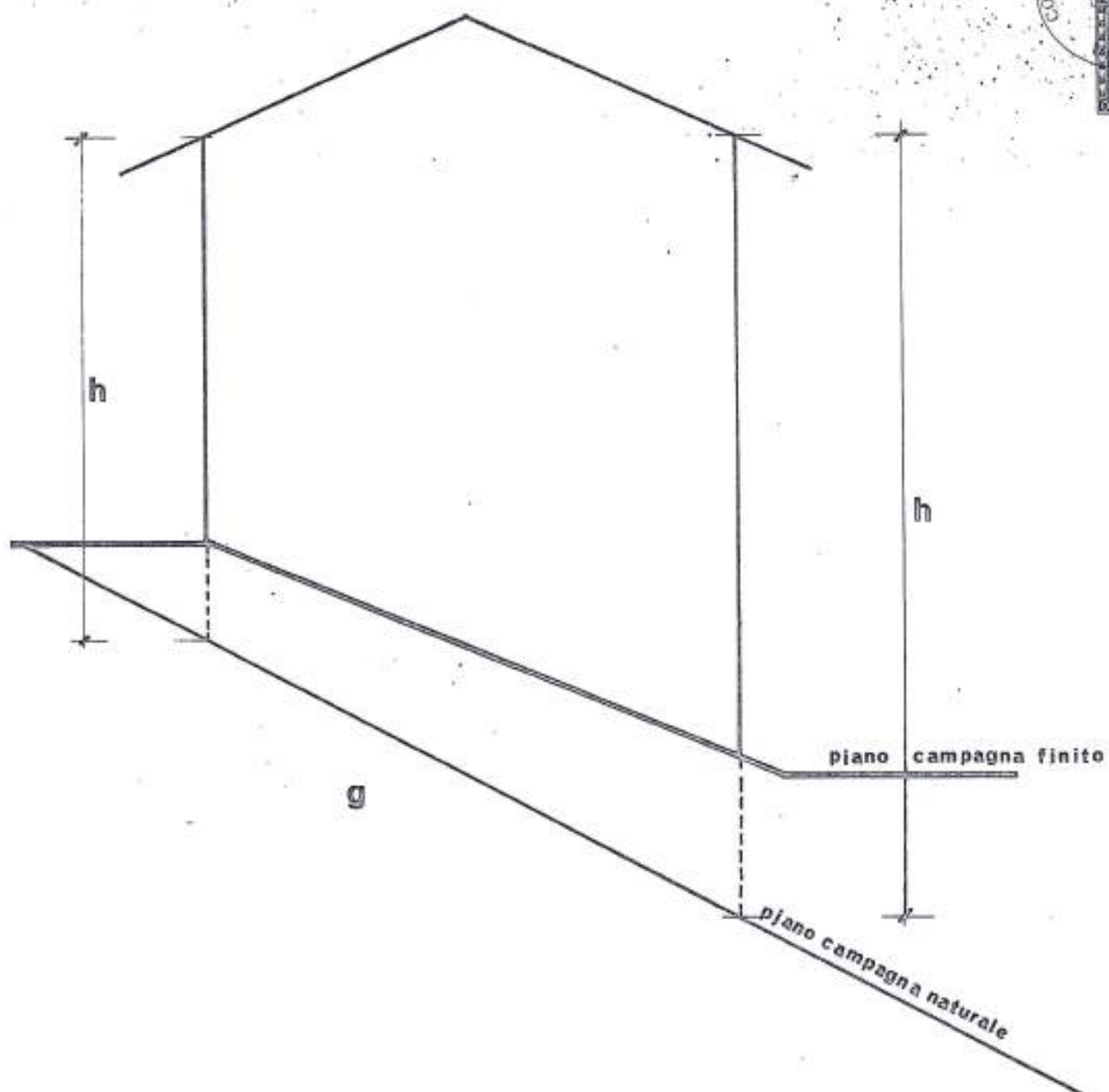
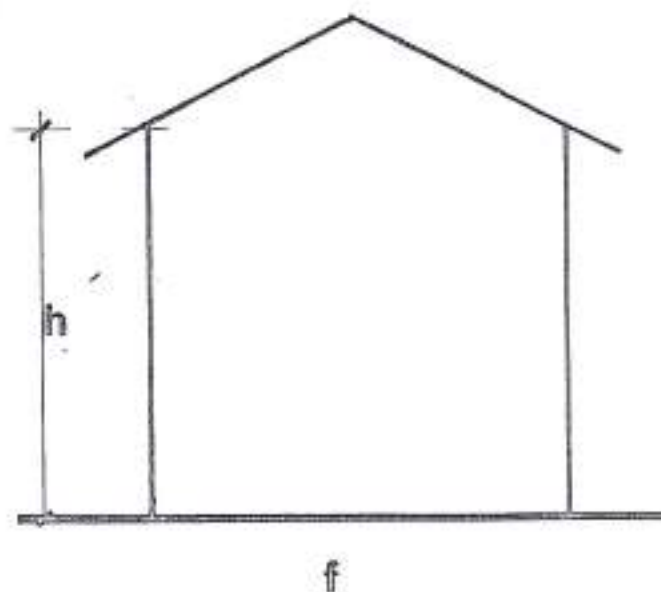


d

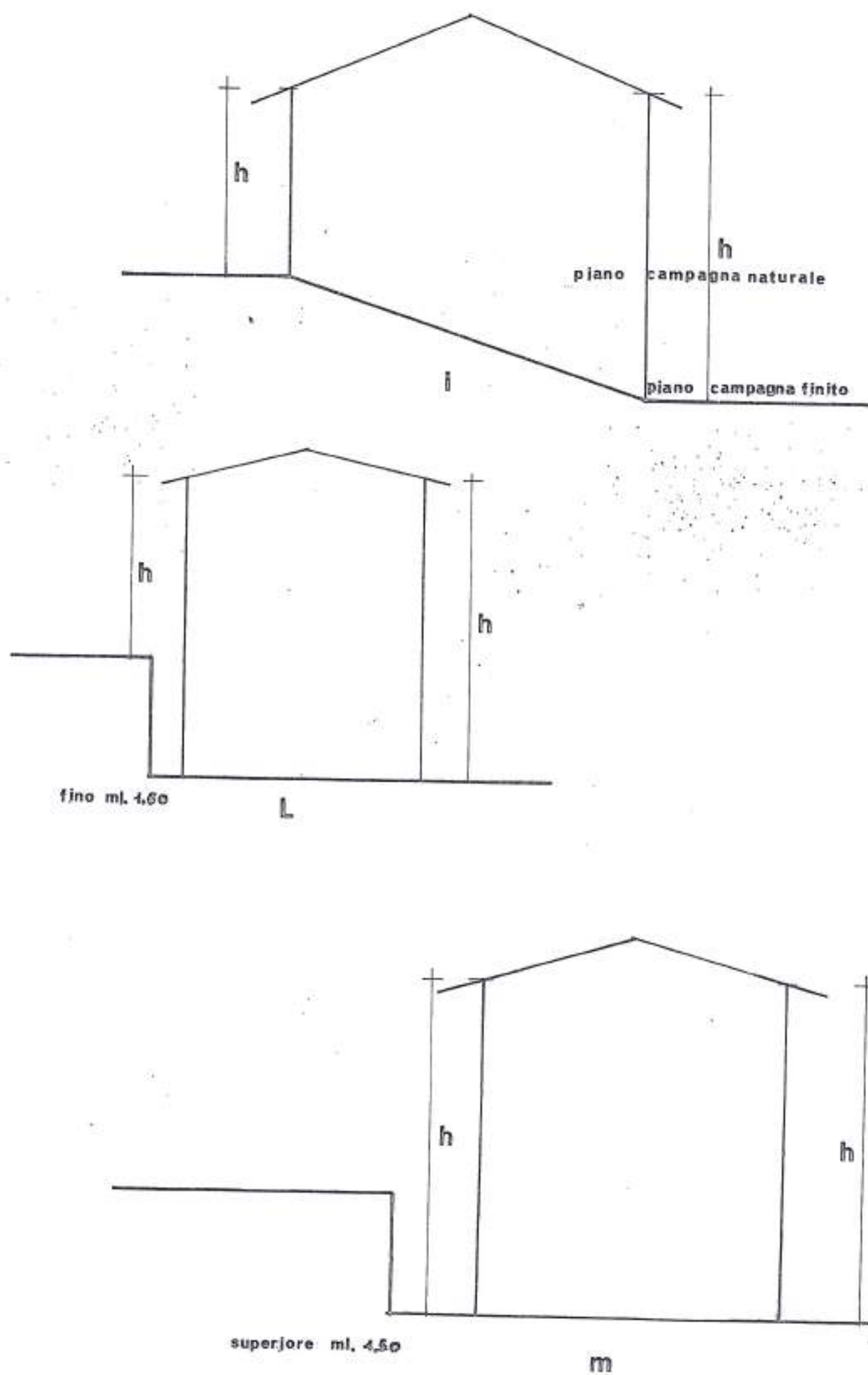


e

Art. 9 - Schemi di misurazione delle altezze



Art. 9 - Schemi di misurazione delle altezze



PARAMETRI E CALCOLI

Parametri

S.t.	=	Superficie territoriale	=	S.f.+(S1+S2) ab.
S.f.	=	Superficie fondiaria	=	S.t.-(S1+S2) ab.
S1	=	Superficie di urbanizzazione primaria	=	S.s.+S.p.1+S.v.1
S.s.	=	Superficie stradale		
S.p.1	=	Superficie parcheggio primario		
S.v.1	=	Superficie verde primario		
S2	=	Superficie di urbanizzazione secondaria	=	S.i.+S.a.s.+S.p.g.+S.p.2
S.i.	=	Superficie per l'istruzione		
S.a.s.	=	Superficie per attrezzature sociali		
S.p.g.	=	Superficie per parco-gioco-impianti sportivi		
S.p.2	=	Superficie parcheggio secondario		

Aree d'interesse pubblico

S1	=	S.s.	=	10	mq/ab.	S2	=	S.i.	=	7,5	mq/ab.
	+	S.p.1	=	5	"		+	S.a.s.	=	5	"
	+	S.v.1	=	6	"		+	S.p.g.	=	15	"
							+	S.p.2	=	2,5	"
totale				21	mq/ab.	totale				30	mq/ab.

Formule per il calcolo degli abitanti previsti

I.F.	=	Indice di fabbricabilità	mq/mq.
S.t.	=	Superficie territoriale	mq.
S.f.	=	Superficie fondiaria	mq.
Stand	=	Standard	
S.1	=	Opere di urbanizzazione primaria	mq/ab.
S.2	=	Opere di urbanizzazione secondaria	mq/ab.

ZONA "B"	ab. prev.:	$\frac{S.f. \times I.F.}{Stand}$
ZONA "C"	ab. prev.:	$\frac{S.t. \times I.F.}{Stand+I.F.(S1+S2)}$
ZONA "D"	ab. prev.:	$\frac{20}{100} \times \frac{S.f. \times I.F.}{Stand}$

Comprensori	Zona	Destinazione	I.P. mc./mq.	Standards	S1 mq/ab	S2(e) mq/ab	St mq	Sf mq	Abit. (a) esist.	Abit. (b) previsti	S1(c-d) mq	S2(c-g) mq	H. max ml	VL
FIESOLE	A1a	archeologica												
	A1(f)	residenziale												
	A2(f)	agricola a vin- colo speciale												
	A3(f)	agricola a vin- colo speciale	0,015(h)						5350			165360		
	BI	residenziale	1,00	100		30				100			7,00(h) 8,50	
PLAN DEL MUGNONE	BII	residenziale	1,50	100		30			1500	235		52050	9,50	
	BIII1	residenziale	1,50	100		30				136			9,50	
CALDINE	BIII2	residenziale	1,00	100		30			2850	118		104490	8,50	
	BIII3	residenziale	1,50	100		30							8,50	
	CHII	residenziale L. 18/4/62												
	DIII	N. 167 artigianale	1,50 2,50	100 100	21 00	30 30	195060	84501		1267 200	39375 00	56250 0	8,50 9,50	1
GIRONE	BIV	residenziale	1,50	100		30			1500	572		62160	9,50	
	CIV	residenziale L. 18/4/62												
COMPIOBBI		N. 167	1,50	100	21	30	50854	28822		432	8958	12798	9,50	1
	BV1	residenziale	1,50	100		30				393			9,50	
	BV2	residenziale	1,50	100		30				46			8,50	
	BV3	residenziale	1,50	100		30			2750	56		112230	9,50	
	BV4	residenziale	1,50	100		30				135			8,50	
	CV	residenziale L. 18/4/62												
	DV	N. 167 artigianale	1,50 2,50	100 100	21 00	30 30	126823	71866		1078 244	22617 00	32340 0	8,50 9,50	1
	E1	agricola	0,015						(a)				7,00	
	E2	agricola a vin- colo speciale	0,015(h)						(a)				7,00(h)	
	F	sportiva	0,05										8,00	
									13.950	5.012				
									18.962					



NOTE

- (a) Il numero degli abitanti nei comprensori è comprensivo di quello delle case sparse delle zone circostanti agricole.
- (b) Il numero degli abitanti previsti in incremento è stato calcolato applicando l'I.F. nelle aree non ancora edificate dentro la zona.
- (c) La superficie calcolata è parte integrante della superficie territoriale; l'esatta quantificazione ed ubicazione della zona dovrà risultare dai piani particolareggiati.
- (d) Il calcolo delle superfici assolute è stato redatto ai fini della quantificazione della popolazione. Le superfici reali saranno dedotte dai piani particolareggiati di esecuzione applicando gli standards adottati.
- (e) Gli standards previsti per le zone "B", servono unicamente per individuare il numero degli abitanti previsti e le aree occorrenti alla S2 in tali zone. Dette aree non sono state ricercate all'interno delle zone ormai completate o in via di completamento, ma sono state indicate dal P.R.G.C. nelle adiacenze delle medesime.
- (f) Le prescrizioni delle zone A1 - A2 - A3 valgono anche per tutti gli altri comprensori.
- (g) Salvo diversa e maggiorativa indicazione grafica.
- (h) L'indice di fabbricabilità e l'altezza massima è da applicarsi soltanto per interventi di ristrutturazione agricola per i quali valgono le norme della zona di tipo E1.
- (e) L'area della urbanizzazione secondaria è conglobata in quella di competenza delle zone A e B adiacenti.
- (e e) Per la superficie da destinare a spazi pubblici per le zone D dovranno osservarsi le disposizioni dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968.