

XXXVI.
4.
8BIS

PRG '69

15/

PRG '69

OGGETTO

P.G.

NORME di ATTUAZIONE

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI SAN CASCIANO

NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

=====

TITOLO I

Capo I - Disposizioni generali

Art. 1 - (Applicazione del piano): Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata con la Legge 6 Agosto 1967 n. 765, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio.

Art. 2 - (Norme generali): Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G. in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Capo II - Indici Urbanistici

Art. 3 - (Descrizione degli indici urbanistici): l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1) St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area comprendente le aree per l'urbanizzazione secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti previste dal P.R.G.

2) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione secondaria S2. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

3) SI = Superficie per opere di urbanizzazione primaria, che comprende le aree destinate a:

- a) Strade
- b) Spazi di sosta e parcheggio
- c) Aree di verde pubblico

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria a norma del punto 2° del V Comma dell'art. 28 della Legge Urbanistica vigente, comprende le aree di cui all'art. 8 delle presenti norme.

5) K = Rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale (superficie coperta, misurata come da regolamento edilizio superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate con esclusione di tutte le terrazze scoperte a sbalzo.

6) If = Indice di fabbricabilità fondiaria. Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria. Il volume del fabbricato deve essere valutato a partire dal piano di campagna originario orizzontale o inclinato, fino alla linea di incontro della facciata con il piano di posa dei correnti del tetto ovvero, nel caso di copertura a terrazza, con il piano di calpestio, si escludono dal calcolo i volumi tecnici.

Qualora sotto le falde di un tetto inclinato si prevedono ambienti abitabili, sarà computato nel calcolo del volume anche il volume di questi ambienti. Agli effetti della valutazione dell'indice di fabbricabilità il volume dei porticati, delle logge e verande sarà valutato al 50%.

Quando i porticati siano destinati ad uso pubblico il loro volume per la parte effettivamente libera sarà escluso dal calcolo del volume. Ciò non comporta tuttavia alcuna modifica al rapporto di copertura ed alla altezza massima consentiti. La superficie del terreno che sia stata utilizzata per la superficie dell'indice di fabbricabilità di nuove costruzioni rimane a tale effetto vincolata alle costruzioni stesse, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

7) H = L'altezza dei fronti del fabbricato deve essere misurata rispetto al piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, su cui insiste il fabbricato stesso, dalla mezzeria del fronte fino alla linea di incontro della facciata coll'intradosso della copertura inclinata, nel caso di copertura a terrazza coll'estradosso della copertura stessa.

Solo i volumi tecnici, cioè i vani scale, le extra corse degli ascensori, i serbatoi dell'acqua possono derogare.

8) P.A. : E' la superficie percentuale di area di pubblico uso al netto delle aree e degli impianti pubblici previsti dal Piano da calcolarsi sulla St, che deve essere dedotta nell'intervento urbanistico preventivo per determinare la SF.

Art. 4 - (Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi)

- a) Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano per la edificazione dei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni approvate sia nel caso di edificazione in zone che non richiedano l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicato per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiario sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi dei lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della intera zona interessata dal piano di lottizzazione. Nelle zone "C" la superficie fondiaria rappresenta il 70% della superficie territoriale in ogni caso non può superare la superficie retinata corrispondente, come misurabile dai grafici in scala L. 1 : 2.000.

- b) Nel caso di intervento diretto, la superficie SF corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.
- c) Nelle zone di espansione "C" fermo restando quanto stabilito dall'art. 9 del Decr. Min. 2 aprile 1968, le distanze dalle strade saranno determinate dalla Amministrazione Comunale qualora le presistenze per ragioni armoniche e di allineamento imponessero una distanza diversa da quanto previsto nel decreto su menzionato.

Art. 5 - Tutto il territorio Comunale, come risulta dalle tavole di progetto, è suddiviso in zone, con le seguenti classificazioni

- 1) zone "B"
- 2) zone "C"
- 3) zone "D"
- 4) zone "E"
- 5) zone "F"
- 6) zone verdi:

- a) pubbliche
- b) private
- c) parco territoriale pubblico (previsione suggerita)

- 7) zone a vincolo speciale

- a) cimiteriale
- b) legge del 29/6/1939

c) zone "A"

Nell'intento di indicare una soluzione al problema idrico, sia nell'ambito di una ristrutturazione delle attività primarie, sia come approvvigionamento in senso generale, si sono suggerite anche le possibili dislocazioni di invasi idrici.

Nelle zone "E", fuori del Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio sono applicabili i vincoli contenuti nel decreto 1 Aprile 1968, n° 1404 quanto alle distanze di edificazione.

Per ogni zona sono specificati negli articoli seguenti l'indice di fabbricabilità (If), il rapporto di copertura (K), e l'altezza massima (H), e la percentuale di attrezzature pubbliche (p.a.).

TITOLO II

Capo I - Attuazione del Piano

Art. 6 - Il P.R.G. si attua secondo due modi: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone: C, D2, D3. In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto;

Art. 7 - Nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla Legge Urbanistica ovvero, in Piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata dalla Giunta Comunale.

Art. 8 - Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione. L'autorizzazione dei Piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla Legge 6 Agosto 1967 n° 765, anche alla stipulazione fra il comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

I modi e i tempi di attuazione a carico del lottizzante delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria in luogo delle quali ultime potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, saranno definiti da apposita convenzione.

Art. 9 - Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali amministrative, sanitarie, religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura; di adduzione idrica e del gas; le linee elettriche; le attrezzature varie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

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

Art.10 - Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ma non è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di licenza di costruzione.

Art.11 - La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'interventi urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione di uso subordinato alla autorizzazione della variante da parte del Comune.

TITOLO III

Capo I Zonizzazione

x B2/	If = 3,5	K = 40	H = 14,30	
x B3/	If = 2,5	K = 40	H = 11,30	
B4/ x	If = 2	K = 40	H = 8,30	
x C1/	If = 3,5	K = 30	H = 13,30	P.A. = 40
x C2/	If = 3	K = 30	H = 13,30	P.A. = 40
x C3/	If = 2,5	K = 30	H = 10,30	P.A. = 40
C4/ x	If = 2	K = 25	H = 8,20	P.A. = 30
C5/ x	If = 1	K = 25	H = 8,30	P.A. = 30
C6/ x	If = 0,5	K = 20	H = 8,30	P.A. = 30
D1/	If = 4	K = 50	H = 8	P.A. = 30
D2/	If = 4	K = 50	H = 8	P.A. = 30
D3/	If = 5	K = 50	H = 8	P.A. = 30

Art.12 - Si vincolano a zone di valore storico ambientale (zone A del Decr. Min. 2 Aprile 68) i seguenti centri e nuclei:

Pieve a Decimo, Ponte agli Scopeti, il complesso da Cigliano a Villa Antinori, il Gentilino, S. Giovanni in Sugana, Monte-

paldi, il Poggiale e San Martino, Argiano, S. Maria d'Agnola, Castelboni, Luiano, Montecampolesi, il Convento, La Loggia a fabbrica, il Crocifisso, il Palagio, Santa Cristina, Sorbigliano, il Murlo, S. Vito, Corzano e Corzanello, Montecucchi, Montecalvi, Pergolato, S. Angelo in Vico d'Abate, S. Andrea, Gabbiano, Campoli, Bibbione, Pisignano, S. Godenzo.

Zone B:

Sono definite zone B e come tali contraddistinte negli elaborati di progetto le parti del territorio totalmente o parzialmente edificata cioè le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

Tali zone debbono essere destinate prevalentemente ad abitazioni.

In esse potranno essere consentiti: negozi, studi professionali e commerciali, laboratori artigiani purchè non producano rumori od odori molesti o nocivi o altri disturbi alle abitazioni adiacenti, limitatamente ai seminterrati o al piano terreno, banche, alberghi, locali di ricreazione, sale di spettacolo. Nelle zone B sono esclusi: macelli, ospedali, industrie, e tutte quelle attività che a parere della Amministrazione Comunale possono arrecare disturbo e intralcio alla circolazione, e sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

E' vietato costruire negli spazi interni degli isolati.

Nella zona B1 quando il privato o i privati riuniti in consorzio, anche mediante la costituzione di un unico comparto ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica, propongono progetti di trasformazione edilizia per tutto un isolato, sulla base di progetto unitario di ristrutturazione, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, sarà ammesso un incremento del 15% del volume edificato.

In tale caso la distribuzione dei corpi di fabbrica potrà interessare anche lo spazio interno degli isolati, tuttavia dovranno essere previsti spazi verdi collettivi, parcheggi e autorimesse nella quantità proporzionata al numero degli abitanti, inoltre dovrà essere salvaguardata la struttura architettonica ed ambientale preesistente, sia nel caso di ristrutturazione sia di risanamento conservativo. Qualora trattasi di restauro conservativo ai fini di consolidamento o miglioramento delle condizioni igieniche sarà concesso a giudizio della Amministrazione Comunale, un incremento pari al 10%. Per quanto sopra, dovrà essere presentato progetto esecutivo con dettagli costruttivi, strutturali e decorativi.

Art. 13 - Zone residenziali "C"

Sono definite zone "C" e come tali contraddistinte negli elaborati di progetto le parti del territorio destinato a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificati o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla presente B.

Alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali si provvederà unicamente mediante piani particolareggiati in accordi con le leggi e decreti vigenti. Tali zone dovranno essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti i negozi, studi professionali o commerciali, magazzini e depositi, laboratori artigianali, purchè non producano rumori od odori molesti o nocivi o altri disturbi alle abitazioni adiacenti, autorimesse, banche, alberghi, locali di ricreazione culturale e sportiva.

Nelle zone C sono escluse zone moleste o nocive, macelli ospedali e tutte quelle altre attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 14 - Zone "D"

Sono localizzate come industriali principalmente nel capoluogo e nelle valli della Pesa e della Greve. Alla realizzazione dei singoli insediamenti si provvederà unicamente mediante poani particolareggiati in accordo con le leggi e decreti vigenti, curando in particolare modo lo smaltimento delle acque luride e dei servizi annessi, la protezione dell'alveo dei torrenti, la protezione del paesaggio, le attrezzature necessarie all'omogeneità di ogni singola zona prevedendo centri direzionali, locali di ritrovo, di servizio; di assistenza, di svago per gli operai, una idonea circolazione e sufficiente area di posteggio, una alberatura perimetrale atta a salvaguardare le necessità igieniche.

E' indispensabile la costituzione di comari per ogni singola zona.

Art. 15 - Zone "E"

Nelle zone agricole "E" è consentita solo la edificabilità per scopi agricoli o di residenza secondo il principio di incentivare ristrutturazione di edifici esistenti alla data della approvazione del Pressnte P.R.G. con funzioni

di residenza solo se venga dimostrata la avvenuta cessazione della utilizzazione per scopi agricoli. Tuttavia con $I_f = 0,02$ ed $H_{max.} = M. 6,50$, potranno attuarsi particolari iniziative a scopo turistico educativo (alberghi, campeggi, scuole speciali, centri studenteschi, case di cura e di riposo, attività sportive) secondo il concetto della concentrazione e in conseguenza di vincolo "non edificandi" su un territorio omogeneo ed inglobante l'iniziativa, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, non particolare riferimento ai vincoli del Ministero P.I. e Ministero Agricoltura e Foreste.

Nella zona agricola valgono i seguenti indici: $I_f = 0,05$ mc/mq per costruzioni di servizio agirocolo, come stalle silos, ecc., escluso quindi ogni tipo di residenze permanente e temporanea.

$I_f = 0,01$ mc/mq per costruzioni residenziali. I volumi calcolati con i due indici sono sommabili. In ogni caso il terreno che viene utilizzato per il conteggio del volume della nuova costruzione deve essere contiguo ed adiacente alla costruzione stessa ed essere di proprietà del proponente la costruzione. Nel calcolo dei volumi devono considerarsi gli edifici esistenti, qualunque sia la loro destinazione. In caso di ristrutturazione o ricostruzione ex novo di case coloniche esistenti, potranno essere ristrutturati o ricostruiti, sia per abitazioni che per attrezzature, i volumi preesistenti anche se superano gli indici di cui sopra.

Per maggior chiarezza si pensa che:

- non potranno essere trasformati i volumi delle attrezzature esistenti in abitazioni oltre il limite di $I_f = 0,01$.

Nei seguenti nuclei abitati ricadenti in zona agricola:

San Fabiano, Paolini, Fornace Bargino, Sabbiaia, Fornace di Mercatale (prima di Quattrostrate), Sugana, Ponterotto, Casavecchia, Campoli, Fornace di Campoli, Fornace Piano del Melograno, entro un perimetro di m. 50 dagli edifici costituenti il nucleo stesso possono essere autorizzate costruzioni residenziali con i seguenti indici:

$I_f 1,5$ mc/mq; Rc. 40% $H_{max.}$ mt. 8,00.

Per le costruzioni esistenti ricadenti entro detto perimetro può autorizzarsi, in caso di risanamento o di ristrutturazione e quando le costruzioni stesse superino gli indici di cui sopra, un aumento di volume nella misura massima del 10% del volume esistente, fatte salve le norme del regolamento edilizio.

Nelle zone E1 o zone a vincolo agricolo panoramico è consentita la edificazione per scopi turistici e culturali e di tempo libero in generale, secondo un $I_f = 0,001$ con il max. = m. 6,50 con particolare riferimento ai vincoli del Ministero P.I. e Ministero Agricoltura e Foreste. Sarà auspicabile la costituzione di parchi demaniali o comunali pubblici ed il rimboschimento delle aree boschive in decadenza, in accordo con le leggi e i decreti vigenti.

Art. 16 - Zone "F"

Le zone previste per la localizzazione di attrezzature pubbliche sono vincolate allo stato attuale di divieto assoluto di costruzione o miglioria o ricostruzione degli edifici eventualmente esistenti, in attesa che le aree possano essere utilizzate in funzione della previsione del P.R.G., che le definisce di utilità sociale pubblica. L'acquisto delle aree avverrà secondo la metodologia di stima prevista per la Legge 18 Aprile 1962 n° 167 salvo previsione legislativa differente.

Art. 17 - Zone verdi

Le zone verdi private V1 sono da conservare a giardini e parchi; in tali sono proibiti e l'abbattimento della vegetazione ad alto fusto e la costruzione di qualsiasi edificio.

Le zone verdi "V" pubbliche sono da ritenersi di carattere sociale, la cui acquisizione risulta quindi di utilità pubblica; in esse è vietata la costruzione di edifici di qualsiasi natura, la miglioria o ricostruzione di edifici eventualmente esistenti.

Sono consentiti chioschi a carattere provvisorio.

Capo II: Lottizzazioni approvate

Art. 18 - Antecedente alla Legge n° 765 del 6 Agosto 1967 risultano approvate e debitamente convenzionate anche nei sensi della legge suddetta le seguenti lottizzazioni:

Località Mercatale	=	Proprietà Nunzi
" " Decimo	=	" Casaglia
" " Cerbaia	=	" Curia Arcivescovile
" " Poggio Torselli	=	" Brascagni

Tali lottizzazioni risultano dagli elaborati del P.R.G. contornate e con dicitura "L.C." all'interno della area lottiz-

zata.

TITOLO IV

Capo I: disposizioni finali e transitorie.

- Art. 19 - a) Nelle zone storiche e di ristrutturazione non esistono limitazioni riguardanti il numero ed il genere dei negozi a condizione che la superficie di ogni unità sia corrispondente al tipo di attività.
- b) Nelle zone di completamento e di espansione residenziale ed industriale del centro urbano, la costruzione dei negozi è soggetta alle seguenti prescrizioni;
- il volume destinato a negozio non può superare 141,5% del volume totale costruito.
 - i negozi vanno raggruppati in una unica soluzione architettonica.
 - i negozi di cui ai commi precedenti debbono essere destinati alla vendita di beni di consumo correnti o all'artigianato di servizio.
- c) Nelle zone residenziali di espansione delle frazioni, la costruzione dei negozi è soggetta alle seguenti prescrizioni:
- i negozi vanno raggruppati in una unica soluzione architettonica.
- Art. 20 - Strade locali, esistenti nelle zone di completamento al momento di adozione del P.R.G., siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il Comune ed i privati. Soltanto nel caso di piano particolareggiato di esecuzione, redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.R.G.
- Art. 21 - E' ammesso per i fabbricati esistenti all'atto della adozione del piano regolatore, la costruzione, in muratura, di autorimesse private per un numero di macchine pari a quello degli alloggi, da situare in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. Alla scadenza

del termine di tre anni, i proprietari dei fabbricati muniti di autorimesse private abusive o provvisorie (prefabbricati in lamiera) dovranno rimuovere le installazioni stesse.

12)

SITUAZIONE DEMOGRAFICA DEL COMUNE E PREVISIONE DEL PIANO

Anno	1951	1961	1967	P.R.G.
Abitanti	14.010	14.230	14.320	
Vani	12.658	17.435	19.460	30.533

Il numero vani è stato determinato in base al volume costruibile residenziale secondo il coefficiente 1 vano = 90 mc.

Il totale è comprensivo dei vani attualmente esistenti e delle previsioni del P.R.G.

PREVISIONI DI P.R.G. PER LE ZONE "D"

Il piano prevede secondo i presupposti di fondo un totale di ha. 47.50.00.

STANDARD E SUPERFICI COLLETTIVE

Il coefficiente di tendenza del piano è quello del C I P E: 1 ab./vano.

La popolazione di previsione è di 30.533 abitanti per cui in riferimento all'art. 3 D.M. 2 Aprile 1968, le superfici minime da destinarsi agli scopi previsti sono:

	D.M.	P.R.G.
1) 9 mq. x 30.533	274.798	114.070
2) 4,5 mq. x 30.533	137.398	115.142
3) 2,5 mq. x 30.533	76.332	440.592
4) 2 mq. x 30.533	61.066	34.550
TOTALI	549.594	704.354

Previsione di piano mq. 704.354.