



comune di scandicci

*Norme approvate
in seguito
all'approvazione
della deliberazione*

COMUNE DI SCANDICCI

UFFICIO URBANISTICA

Per copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO

P.R.G.

relazioni

norme

Adottate con deliberazione Consiliare N° 164 in data 14 luglio 1967, approvata dalla G.P.A. nella seduta del 30 novembre 1967, con decisione N° 9439 bis e modificate con deliberazione del Consiglio Comunale N° 117 del 31 maggio 1968.

A. Castaldi

NORME DI ATTUAZIONE

Donatelli

NORME D'ATTUAZIONE

Tit. 1° - INTRODUZIONE E NORME GENERALI

Art. 1) - Finalità e caratteristiche

Le presenti norme, facenti parte integrante del Nuovo Piano Regolatore del Comune di Scandicci in ossequio alla Legge Urbanistica N° 1150 del 17 Agosto 1942, precisano le caratteristiche delle zone nelle quali è suddiviso il territorio comunale e indicano le modalità d'attuazione dei piani particolareggiati (art. 13 Legge Urbanistica del 17 agosto 1942), dei piani planivolumetrici di lottizzazione di iniziativa privata e dei piani di ristrutturazione.

Le costruzioni sia che riguardano nuovi fabbricati o modificazioni di edifici preesistenti dovranno adeguarsi a quanto stabilito nelle prescrizioni relative alla zona di competenza, in osservanza degli indici relativi.

Art. 2) - Modi di attuazione e sviluppo

L'attuazione del Nuovo Piano Regolatore che estende la sua applicazione su tutto il territorio comunale dovrà avvenire in ossequio alle leggi vigenti, al Regolamento edilizio e d'igiene ed alla presenti norme.

I modi di attuazione di un regolato sviluppo urbanistico ed edilizio saranno i seguenti:

- a) - Piani Regolatori particolareggiati di zone che rivestano particolare interesse per il Comune redatti ai sensi dell'art. 13 della Legge Urbanistica.
 - b) - Piani particolareggiati di risanamento di zone che il Comune intenda risanare ai fini dell'igiene.
 - c) - Piani planivolumetrici redatti per iniziativa privata.
 - d) - Piani planivolumetrici di ristrutturazione di isolati eseguiti o mediante piani particolareggiati comunali o attraverso piani consensuali redatti in collaborazione fra l'Amministrazione Comunale ed i privati.
- Art. 3) - Strumenti di controllo

Per il controllo dell'ordinato sviluppo del Piano istituita una Commissione Urbanistica che verrà consultata sui problemi di carattere urbanistico derivanti dall'attuazione del Piano, fatti salvi i compiti della C.E. Essa avrà funzione consultiva e sarà formata da:

- a) - Sindaco, presidente
- b) - Assessore all'Urbanistica
- c) - Assessore ai Lavori Pubblici
- d) - Soprintendente ai Monumenti
- e) - Consulente legale esperto di Materia Urbanistica
- f) - Architetto capo del Comune
- g) - Architetto progettista del Piano
- h) - Rappresentanti del Consiglio Comunale nominati dal Consiglio nel rispetto delle minoranze.
- i) - Ufficiale sanitario
- l) - Esperti in Urbanistica e in materie affini che potranno

essere consultati dalla Commissione stessa a seconda degli argomenti in discussione.

Art. 4) - Indici edilizi di fabbricabilità

Agli effetti della costruibilità degli edifici sono stabiliti i seguenti indici che disciplinano i rapporti planivolumetrici nelle zone di pertinenza:

P.A. (Pubbliche aree) rapporto fra la superficie destinata ad uso pubblico e quella totale (mq/mq), Es.: Per P.A. 30% si hanno per ogni 1000 mq. totali 300 mq. per pubbliche aree e 700 per utilizzo netto nei limiti della destinazione di zona.

RF (Rapporto fondiario) rapporto fra la superficie copribile da fabbricati e quella utilizzabile per la destinazione di zona. (mq/mq).

Es: Per RF 30% si hanno per 1000 mq. netti da P.A. mq. 300 copribili da fabbricati e 700 di suolo libero al servizio dei medesimi.

H Altezza massima dei fabbricati misurati in ml.

If (Indice fondiario) indice di massima utilizzazione edilizia (mc/mq).

Es: Per If 2 si hanno per 1000mq. netti da P.A. mc. 2000 di volume edificabile - Il volume ricavato da If è inferiore al prodotto dell'area edificabile per l'altezza massima.

Gli indici RF, H e If sopraindicati sono da considerarsi come i valori massimi di utilizzazione dei lotti edifica

bili.

Tit. 2° - PIANI PLANIVOLUMETRICI DI LOTTIZZAZIONE

I proprietari di terreni che intendano urbanizzare a scopo edilizio aree sulle quali non esistano già piani particolareggiati dovranno presentare domanda al Sindaco; dette domande saranno corredate dai seguenti documenti:

- 1) - Estratto originale di mappa catastale di tutta la proprietà del richiedente o dei richiedenti e relativi certificati.
- 2) - Progetto planivolumetrico corredato dei seguenti elaborati:
 - a) Planimetria catastale di una superficie estesa fino alla distanza di ml. 150 dal limite dell'area che si intende lottizzare, aggiornata dei fabbricati esistenti e della indicazione delle opere esistenti e da eseguire, dei limiti della lottizzazione e di tutta la proprietà ove non sia lottizzata per intero.
 - b) Planimetria in scala 1:5000 con l'indicazione dell'area interessata inserita nelle previsioni del Piano Regolatore in maniera da chiarire il rapporto fra la lottizzazione e le zone adiacenti.
 - c) Rilievo quotato dell'area in scala 1:500 con rappresentazione altimetrica riferita ai capisaldi I.G.M.
 - d) Planimetria in scala 1:500 della lottizzazione completa di tutte le misure occorrenti per la esatta interpretazione della distanza fra gli elementi costitutivi del grafico e da questi al perimetro dell'area.
In essa dovranno essere chiaramente indicate la forma e le dimensioni del lotto, l'esatta posizione dei fab-

bricati con le relative distanze dai confini, le superfici a destinazione stradale sia quelle per il pubblico transito che quelle che verranno munite di cancello e le superfici con destinazione speciale.

La superficie di tutte le zone a servizio pubblico quali strade, giardini, parcheggi, saranno rappresentate in disegno ed in tabella a parte, la somma di tali superfici dovrà avere un rapporto percentuale (P.A.) con la superficie totale oggetto del progetto di lottizzazione non inferiore a quello indicato nelle relative prescrizioni di zona delle presenti norme e della tabella a corredo della tavola in scala 1:5000 della "zonizzazione".

I lotti edificabili numerati nella rappresentazione grafica dovranno essere altresì classificati in apposita tabella con l'indicazione della superficie dei medesimi, della superficie coperta, del volume, dell'altezza (H) dell'edificio da realizzare, del numero dei piani, e dei relativi rapporti di copertura (Rf) ed indice di fabbricabilità (If) e relativa destinazione.

Detti dati saranno indicati anche per il complesso dei lotti.

- e) Planimetria in scala 1:500 con l'indicazione delle essenze e delle indicazioni delle piante che verranno messe a dimora nelle zone verdi.
- f) Profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati previsti sia lungo le strade e piazze sia nelle aree interne onde dare una rappresentazione altimetrica completa di

ogni parte della lottizzazione.

- g) Schemi planimetrici in scala 1:200 dei vari piani dei fabbricati di progetto con l'indicazione della loro destinazione.
 - h) Plastico dello studio urbanistico in scala 1:500.
 - i) Planimetria in scala 1:500 con l'indicazione dei percorsi delle tubazioni per lo smaltimento dei liquami dagli edifici, dei raccordi e della rete di fognatura principale, fino all'attacco con la fognatura comunale.
 - l) Planimetria in scala 1:500 con la rappresentazione della posizione delle cabine e della rete principale di distribuzione dell'energia elettrica richiedendo il competente parere dei tecnici dell'ENEL
 - m) Planimetria 1:500 con l'indicazione della rete generale di distribuzione idrica e dell'attacco all'acquedotto comunale.
 - n) Relazione tecnica illustrativa del progetto.
- 3) - Impegno dei richiedenti di costruire a proprie spese, strade di lottizzazione, parcheggi, fognature, rete di distribuzione idrica, impianto di energia elettrica e di pubblica illuminazione e di messa a dimora delle alberature.
- Qualora l'appezzamento di terreno di cui è richiesta l'autorizzazione a lottizzare, sia interessato a strade di Piano Regolatore previste in fregio o in attraversamento al suddetto terreno sarà sospesa ogni autorizzazione in attesa della realizzazione di dette strade.

- 4) - Indicazioni delle aree, facenti parte delle proprietà dei richiedenti, necessarie all'Amministrazione per gli spazi verdi, per la realizzazione della viabilità prevista dal Piano Regolatore Generale e per le attrezzature collettive dell'area di pertinenza della lottizzazione.
- 5) - Qualora sia stata ottenuta l'approvazione tecnica del progetto di lottizzazione i richiedenti dovranno presentare gli elaborati definitivi relativi a:
- a) Progetto esecutivo della rete di smaltimento dei liquami delle abitazioni fino all'attacco con le fognature principali con i particolari esecutivi delle sezioni delle opere progettate e di tutte le opere necessarie.
 - b) Progetto esecutivo della rete di smaltimento delle acque piovane per tutta la superficie delle lottizzazioni fino al raccordo con le fognature principali con i particolari esecutivi delle sezioni delle opere progettate e di tutte le opere accessorie.
 - c) Progetto completo esecutivo degli impianti di energia elettrica e dell'illuminazione stradale di tutta la superficie da lottizzare.
Dovranno essere indicati i consumi previsti per la massima utilizzazione della lottizzazione.
 - d) Progetto esecutivo dell'impianto di approvvigionamento idrico con l'indicazione delle sezioni dei vari bracci delle tubazioni e di tutte le parti speciali dagli edifici fino al raccordo della rete principale.
Dovrà altresì essere indicato il consumo previsto per la

massima utilizzazione della lottizzazione.

Dopo l'approvazione degli elaborati di cui ai precedenti commi a.b.c.d. dovrà poi essere deliberato dal Consiglio Comunale ed inviato alla Prefettura per il relativo nulla osta su parere favorevole dalla Sezione Urbanistica del Provveditorato Regionale alle OO.PP.

Dopo il nulla osta prefettizio i richiedenti dovranno stipulare una convenzione nella quale saranno particolarmente posti in rilievo:

- 1) - Impegno ad eseguire la sistemazione urbanistica conformemente agli elaborati presentati ed approvati.
- 2) - Cessione al Comune delle zone previste per strade, parcheggi, spazi verdi e attrezzature pubbliche previste dal P.R.G.C.
- 3) - Trascrizione del vincolo non edificandi contro gli attuali intestatari successori od aventi causa delle aree scoperte previste nella lottizzazione.
- 4) - Versamento di una cauzione corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione stabilito dal Consiglio Comunale, previa valutazione dell'Ufficio Tecnico, qualora si intendano realizzare le opere ed i servizi pubblici contemporaneamente alla edificazione dell'edilizia privata con riconoscimento al Comune del diritto di sostituirsi nella esecuzione delle opere salvo conguaglio.
Il Versamento come sopra specificato verrà ridotto al 50% qualora i richiedenti si impegnino a realizzare le opere ed i servizi pubblici prima del rilascio della prima licenza di costruzione.
- 5) Impegno dei richiedenti di assumere la manutenzione delle

opere realizzate compreso quelle per le quali il Comune si riserva l'assunzione fino al momento di tale assunzione.

N.B. - Rispetto delle norme del P.R.G.

Le lottizzazioni dovranno comunque rispettare gli azzonamenti, la viabilità, gli allineamenti stradali previsti dal Piano Regolatore e gli indici relativi alle zone di competenza.

Validità nel tempo

Per la validità del tempo dei progetti di lottizzazione che verranno presentati all'approvazione, si applicheranno le norme stabilite dall'articolo 16, terzo comma e dell'articolo 17, primo comma della L.U. 17 agosto 1942 relative ai piani regolatori particolareggiati.

Lottizzazioni esistenti

Le lottizzazioni già convenzionate sono state riportate nel Piano e ne formano parte integrante. Quelle non convenzionate qualora contrastino con le zonizzazioni e gli indici previsti dovranno essere rielaborate in conformità al nuovo Piano Regolatore Generale.

Zone sprovviste di strade comunali

Qualora una lottizzazione venga approvata tecnicamente, ma la zona in cui trovasi sia sprovvista di strade comunali i richiedenti dovranno impegnarsi a costruire un tratto di rete stradale prevista dal P.R. onde consentire un facile accesso all'appezzamento di cui è prevista la sistema

zione urbanistica:

Unità minima

I progetti di lottizzazione dovranno prevedere unità organicamente costituite e qualora il quartiere di cui fanno parte non sia ancora urbanisticamente definito dovranno comprendere isolati completi delimitati da strade di P.R. Qualora i richiedenti non abbiano la disponibilità di un intero isolato dovranno accordarsi con gli altri proprietari confinanti onde poter realizzare un programma unico ove siano concordati con il Comune la unificazione degli spazi verdi e ad attrezzature collettive.

Spazi verdi per il gioco dei bambini

Nel calcolo delle Pubbliche aree P.A. dovrà essere incluso all'interno di ogni isolato uno spazio destinato al gioco dei bambini.

Tale spazio che dovrà prevedere alberi di alto fusto, zone di sosta e di gioco dovrà essere posto in modo tale da consentire il facile accesso dagli edifici dell'isolato.

Soprintendenza ai Monumenti

Qualora lo studio planivolumetrico ricada in zone vincolate ai sensi della legge 1947 del 29/6/1939, dovrà essere richiesto il relativo nullaosta della Soprintendenza ai Monumenti.

Fasce di rispetto alle strade di P.R.

Le fasce di rispetto alle strade di P.R. come previste

nelle tavole della viabilità e della zonizzazione non dovranno essere computate nel calcolo degli indici e potranno essere sistemate dal Comune a verde pubblico per l'abbellimento della viabilità.

Tit. 3° - CRITERI DI IMPOSTAZIONE ALLA PROGETTAZIONE DEI FABBRICATI

a) Valutazione delle Pubbliche aree (P.A.)

La definizione Pubbliche aree deve intendersi come suolo destinato ad uso pubblico e collettivo ovvero destinato per strade e parcheggi di lottizzazione per verde o attrezzature collettive.

La percentuale di tali aree, indicata per ogni zona nella relativa tabella allegata alla tavola zonizzazione sarà computata sull'intera superficie interessata dal progetto di lottizzazione con esclusione di quella prevista al Piano per strade, zone a verde od attrezzature pubbliche.

Gli indici urbanistici verranno pertanto calcolati al netto delle P.A. previste per la zona di pertinenza.

b) Misurazione dell'altezza massima degli edifici (H max)

L'altezza degli edifici dovrà essere valutata a partire dal piano di campagna, su cui i medesimi insistono fino all'incrocio della fronte con la gronda del fabbricato, quando la medesima non sia più bassa del soffitto dell'ultimo piano; se invece la medesima sia stata posta ad altezza inferiore la misura sarà computata fino al piano del soffitto suddetto. Qualora il piano di campagna sia a quota inferiore a quella del marciapiedi,

la misura dell'altezza potrà essere computata dal piano del marciapiedi, a condizione che il piano di campagna intorno all'edificio progettato venga elevato alla quota marciapiede, mediante un riempimento di terra.

Quando gli edifici saranno situati su un piano naturale inclinato sarà considerata l'altezza media delle due fronti a diversa quota di partenza da terra.

Le coperture dei fabbricati non dovranno avere una pendenza superiore del 30% e qualora venga utilizzato per ambienti di abitazione il volume di fabbricato al di sopra delle gronde l'altezza media di tale volume sarà inclusa nel computo dell'altezza totale.

Possono superare l'altezza massima prevista, i volumi tecnici cioè locali per extra-corsa ascensori (i quali però non dovranno avere uscite al piano del tetto), vani scale, camini, depositi acqua; quanto sopra dovrà essere armonizzato nella composizione generale dell'edificio.

I volumi al di sotto del piano di campagna non potranno avere una profondità superiore a ml. 4 misurati dal piano di campagna fino al pavimento dei locali.

c) Misurazione della superficie massima copribile dei fabbricati (Rf).

La massima percentuale di superficie copribile da fabbricati al netto di P.A. per ogni lotto con rapporto fondiario, è indicata per ogni zona nella rela-

tiva tabella allegata alla tavola zonizzazione. Tale valore percentuale deve intendersi anche per quelle parti di fabbricato al di sotto del piano di campagna. Tale superficie coperta deve intendersi come proiezione su un ideale piano orizzontale del profilo dei fabbricati sia al di sopra che al di sotto al piano di campagna: sono esclusi da tale computo terrazze e verande a sbalzo e entro una misura massima di aggetto di ml. 2.

La superficie delle parti interessate al di sotto del piano di campagna degli edifici, potrà essere aumentata rispetto alla superficie copribile del lotto del 20%.

d) Misurazione del volume massimo costruibile.

Il volume massimo costruibile per ogni lotto è determinato dall'indice di costruibilità (If) indicato per ogni zona nella relativa tabella allegata alla tavola zonizzazione.

Tale indice corrisponde al rapporto fra la cubatura e la superficie al netto di P.A., indica cioè quanti mc. si possano realizzare per ogni mq. a disposizione.

$$\left(If = \frac{\text{volume}}{\text{superficie}} \right)$$

Sono esclusi dal computo i volumi tecnici di cui al paragrafo precedente b) ma non le chiostrine ed i pozzi di aereazione.

Il volume degli edifici dovrà essere computato a partire dal piano di campagna fino all'incrocio della fronte con la gronda del fabbricato; tale computo potrà es-

sere effettuata a partire dal piano del marciapiede a condizione che il piano di campagna intorno all'edificio progettato venga elevato alla quota marciapiede mediante un riempimento di terra. Qualora però sotto le falde di un tetto inclinato siano previsti ambienti di abitazione anche il relativo volume sarà computato nel totale.

Qualora il piano di campagna venga parzialmente abbassato, nel computo dei volumi dovrà comprendersi anche la metà della cubatura dell'edificio esistente fra i due piani. Il volume delle parti di fabbricato realizzate sotto il piano di campagna non dovrà superare nelle zone residenziali e di saturazione il 50% di quello costruibile fuori terra.

Sono esclusi dal computo della cubatura i volumi compresi fra le terrazze o verande a sbalzo o comprese all'interno dei muri perimetriali che non abbiano sporgenza o profondità superiore a ml.2.

I volumi delle parti di edifici eventualmente progettati a piloty ed eseguiti per uso collettivo verranno valutati al 25% della loro effettiva cubatura. Non saranno valutati qualora la loro destinazione sia di uso pubblico (portici, percorsi pedonali coperti, ecc.).

I volumi che siano inseriti nei pilotys quali negozi, scale, volumi tecnici, ecc., saranno computati integralmente.

Dovranno essere previsti nella progettazione di edifici residenziali degli spazi destinati al ricovero di autovetture o parcheggi all'interno del lotto in ragione di un posto macchina per appartamento; tali spazi potranno essere indicati negli elaborati della progettazione. E' vietata la costruzione di garages o boxes anche prefabbricati al di fuori del perimetro dei fabbricati.

e) Disposizioni particolari.

Nella misurazione dell'altezza dei fabbricati lo spessore dei solai al lordo dei pavimenti e dell'intonaco dovrà essere indicata di misura non inferiore a cm. 25.

Ogni appartamento dovrà avere aereazione trasversale con aperture su fronti parallele. Potranno essere accettate soluzioni particolari per tipi edilizi ove comunque venga garantita una ottima aereazione.

Nella presentazione dei progetti si dovrà tener conto della sistemazione degli spazi liberi da edifici e parcheggi di pertinenza dei fabbricati che dovranno essere previsti a giardini con piante di alto fusto.

Contemporaneamente alla presentazione dei progetti dovranno essere forniti i documenti attestanti la proprietà e la corrispondenza del lotto di terreno

al progetto; non si potranno riutilizzare aree già usate ai fini di licenze edilizie con il computo degli indici.

Gli edifici realizzati in base ad un piano di lottizzazione approvato, nel caso non raggiungano gli indici di zona potranno essere ampliati solo fino ad adeguarsi alle previsioni della lottizzazione purchè con questo aumento non si superino gli indici di P.R.G.

Tit. 4°) - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO URBANO.

L'intera superficie comunale, come risulta dalla tavola n. 6 zonizzazione, è divisa nelle seguenti zone a seconda della diversa destinazione:

- 1) zone di saturazione urbana.
- 2) Zona di espansione residenziale.
- 3) Centri direzionali e commerciali.
- 4) Centri direzionali territoriali.
- 5) Zona di residenza-lavoro.
- 6) Zone industriali.
- 7) Zone a verde pubblico
- 8) Zone per attrezzature sportive.
- 9) Zone a verde privato vincolato.
- 10) Zone per attrezzature e servizi pubblici.
- 11) Zone agricole.
- 12) Zone agricolo-panoramiche.
- 13) Zone boschive.
- 14) Zona di interesse paesistico panoramico.
- 15) Zona a vincolo speciale.
- 16) Zona di ristrutturazione.

1) Zone di saturazione urbana (S)

Le zone di saturazione urbana sono aree la cui destinazione dovrà essere esclusivamente residenziale e il cui tessuto urbano è già determinato da viabilità esistente o da spazi per la maggior parte costruiti; sono ammessi a piano terreno negozi, rimesse private o pubbliche ma sono escluse attività nocive o moleste.

In queste zone è prevista la costruzione o la ricostruzione, previa demolizione, di fabbricati privi di valore architettonico nei limiti degli indici della zona di pertinenza. Per gli eventuali edifici notificati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1959, n. 1492 valgono le disposizioni delle medesime.

- In tali zone gli edifici dovranno avere di norma andamento lineare parallelo al marciapiede e la profondità di essi ovvero la distanza tra i profili esterni delle fronti anteriore e posteriore non potrà superare i ml. 13; qualora il lotto abbia una misura dal filo marciapiede al confine posteriore superiore a ml. 40 la profondità del fabbricato potrà essere contenuta entro un massimo di ml. 16.

Di norma la fronte principale degli edifici dovrà essere allineata col retro marciapiede ma potrà essere arretrata qualora sulla fronte esistano alberi di alto fusto o se i fabbricati contigui siano già arretrati e quando sia prevedibile l'allargamento della sede stradale; sul me-

rito di quanto sopra si dovrà richiedere il parere preventivo del Comune.

Qualora sia attuabile una ristrutturazione di isolati potranno essere costituiti gruppi di privati, costituiti in Consorzi o cooperative, e presentati progetti unitari planivolumetrici con volumi aperti e spazi liberi. Tali programmi dovranno interessare superfici di terreno di almeno 4000 mq. Sarà ammesso un aumento dell'indice di fabbricabilità del 10% mentre il rapporto di copertura e l'altezza massima rimarranno invariati. Tali proposte, che avranno il carattere di lottizzazioni, dovranno essere presentate prima della richiesta di eventuali licenze edilizie ed interessare anche gli spazi interni; dovranno essere cioè previsti spazi verdi per i bambini ed in certi casi su indicazione del Comune scuole materne, gli spazi al coperto od all'aperto per l'alloggiamento di vetture in ragione di una per appartamento.

Dovendosi demolire edifici il cui volume sia superiore a quello derivato dall'applicazione degli indici di zona potrà essere fatta una media fra i due, ma non si potrà mai superare del 20% la cubatura derivante dall'applicazione degli indici.

Per eventuali casi particolari di risanamenti di ambienti si potranno consentire aumenti superiori che dovranno essere deliberati dal Consiglio fino ad un massimo del 40% della cubatura derivante dall'applicazione degli indici.

La distanza minima dei fabbricati dai confini laterali dei lotti sarà di ml. 3; saranno ammesse deroghe qualora nei lotti contigui esistano fabbricati con pareti cieche sul confine; in tali casi il fabbricato dovrà essere costruito in aderenza.

La distanza minima dei fabbricati dai confini posteriori dei lotti sarà di ml. 8.

Gli edifici esistenti e nei quali vengano svolte attività nocive o moleste o comunque non compatibili con le abitazioni potranno essere ampliati nei limiti degli indici di piano soltanto a condizione che ne venga modificata integralmente la destinazione in residenziale.

2) Zone di espansione residenziale (R)

Sono zone non ancora urbanizzate e per la maggior parte prive di edifici esistenti.

I nuovi insediamenti a carattere residenziale previsti potranno essere realizzati solo a mezzo di piani particolareggiati comunali o piani planivolumetrici di lottizzazione convenzionati fra il Comune ed i proprietari delle aree (vedi in proposito il tit. 2°) e dovranno quindi formare un tessuto urbano organicamente distribuito.

Sono escluse costruzioni di carattere industriale; sono ammessi solo al piano terra negozi e piccole botteghe artigianali, rimesse private o pubbliche nei limiti degli indici di zona e con esclusione assoluta di attività rumorose, nocive o moleste. Le superfici dei lotti non coperte dai fabbricati dovranno essere sistemate a verde con alberature di alto fusto. Nelle zone specificate nella tabella allegata

alla tavola zonizzazioni, come zone residenziali - commerciali si dovrà prevedere una utilizzazione residenziale massima del 70%; la residua volumetria dovrà essere destinata ad uso commerciale fermi restando gli indici relativi (magazzini, uffici di rappresentanza, studi, locali di pubblico spettacolo, negozi, supermercati, ecc.). Dovranno essere previsti nella progettazione dei fabbricati residenziali, posti macchina per autovetture in ragione di un posto macchina per appartamento che dovranno essere inclusi entro il perimetro degli edifici od in parcheggi all'interno del lotto e non costituire volumi a parte. La distanza minima dei profili esterni (vedi anche oggetto), delle costruzioni dalla linea retromarciapiede non dovrà essere inferiore a ml. 3. La distanza minima dai confini laterali non dovrà essere inferiore a ml. 5; potranno essere però costruiti edifici in linea comprendenti più trombe scale. La distanza minima dai confini posteriori dei lotti non dovrà essere minore a ml. 8, ma comunque non inferiore alla metà dell'altezza della fronte posteriore degli edifici.

Nel caso di convenzione fra confinanti la distanza minima fra le fronti laterali potrà essere ridotta a ml. 8.

3) CENTRO DIREZIONALE E COMMERCIALE (C.d.c.)

La realizzazione del Centro Direzionale previsto nel Piano Regolatore Generale sarà attuata mediante piano particolareggiato. Il Comune provvederà direttamente alla

acquisizione od all'esproprio delle aree comprese nel perimetro di detto centro. Tale zona avrà una destinazione esclusivamente pubblica e pertanto ne saranno assolutamente escluse abitazioni di qualsiasi tipo.

Potranno essere invece previsti:

- edifici per attività culturali: esposizioni d'arte, centro studi, congressi, ecc.
- Uffici pubblici: comunali, previdenziali, assistenziali, centro medico sanitario ecc.
- edifici per spettacoli: teatro comunale, cinema, auditorio.
- parco pubblico comunale.
- Edifici commerciali: supermercato.
- attrezzature sportive: stadio comunale.

Adeguata rete viaria automobilistica con ampi parcheggi pubblici ove sia ben previsto l'inserimento di alberature di alto fusto.

Rete di viabilità pedonale indipendente da quella automobilistica, ma tale da consentire un facile accesso pedonale agli edifici previsti nel piano particolareggiato dai parcheggi.

Il parco pubblico sarà formato da vaste zone compatte unite da fasce di collegamento in modo che gli edifici progettati restino avvolti dal verde. L'utilizzazione degli spazi sarà la seguente:

- Zona C.d. 1.: per destinazione sportiva per stadi comunali ecc.
- Zona C;d. 2.: per le altre destinazioni con le seguenti

caratteristiche:

- pubbliche aree (strade, parcheggi, parco pubblico e giardini) 80% della superficie totale;
- edifici pubblici: 20% della superficie totale.

4) CENTRI DIREZIONALI TERRITORIALI

In funzione delle necessità di provvedere alle notevoli necessità di spazi da destinare a funzioni pubbliche e a servizio della grande viabilità, che, in funzione agglutinante collegherà il comprensorio fiorentino, sono stati previsti due centri territoriali: uno in località Casellina all'incrocio fra il braccio per Firenze della Superstrada di Livorno e l'Autostrada del Sole, il secondo a lambire il percorso della circonvallazione ovest fiorentina e situato in località S. Giusto fra detta superstrada, l'asse veloce Firenze-Scandicci e il raccordo fra questo e l'ospedale di Torregalli, il terzo che avrà caratteristiche essenzialmente sportive si inserirà a confine con l'Arno in prossimità della superstrada e all'arrivo dell'asse veloce cittadino.

Il primo C.d.t.1.,

dovrà essere realizzato mediante un piano particolareggiato od un piano consensuale a progettazione concorde fra il Comune ed i privati con la formazione di un consorzio e dovrà prevedere:

- magazzini commerciali e generali per spedizione.
- Supermercati, uffici pubblici, privati e di rappresentanza, alberghi, motels, ristoranti e centri di ristoro.
- distributori di benzina.

- Centro medico sanitario territoriale.
- Attrezzature sportive.
- Eliporto.
- Edifici per lo spettacolo.
- Rete viaria automobilistica adeguata.
- Rete pedonale indipendente da quella automobilistica ma di collegamento fra i parcheggi e gli edifici progettati.
- Parcheggi ampi e dotati di notevoli quantità di essenze di alto fusto.
- Ampie zone destinate a parco e giardini di ricreazione.
- Residenze in ragione delle necessità di servizio e comunque attinenti alle funzioni del centro ma in ragione di un rapporto del 30% massimo del volume totale.

Per l'utilizzazione di tali aree sono previsti i seguenti percentuali ed indici:

- Pubbliche aree (strade, parcheggi, verde pubblico, giardini: 50%).
- Spazi per edifici ed altre attrezzature 50%, con il rapporto fondiario massimo (Rf) del 60% per un'altezza massima (H^{max}) di ml. 8 e del 40% per un'altezza massima di ml. 20.

Il secondo C.d.t.2.-

avrà caratteristiche specifiche in funzione della destinazione che gli potrà essere attribuita dal Piano Intercomunale per le necessità territoriali dell'interland fiorentino e sarà quindi considerato di riserva per una futura utilizzazione che verrà stabilita dal Comune mediante un

Piano particolareggiato.

Il Comune provvederà direttamente od insieme ad altri Enti all'acquisizione od all'esproprio delle aree comprese nel perimetro di detto Centro.

Il terzo C.d.t.3.-

avrà caratteristiche eminentemente sportive e dovrà essere attuato mediante un Piano particolareggiato.

Il Comune provvederà direttamente od insieme ad altri Enti all'acquisizione od all'esproprio delle aree comprese nel perimetro di detto centro.

Potranno essere previsti:

- bacino di canottaggio con dimensioni e caratteristiche olimpiche.
- Attrezzature di servizio e di ricovero dei natanti.
- Tribune per il pubblico.
- Piscina pubblica.
- Centro medico.
- Uffici pubblici e banche.
- Ristoranti.
- Parcheggi ampi dotati di notevoli quantità di essenze di alto fusto.

L'utilizzazione di tali aree in percentuale ed indici sarà prevista in sede di esecuzione del Piano particolareggiato/.

5)- ZONE DI RESIDENZA-LAVORO.

Sono zone di destinazione promiscua da utilizzare esclusivamente per abitazione e attività artigianali. Ne sono

assolutamente escluse le attività industriali. L'attuazione dovrà avvenire mediante piani particolareggiati o piani planimetrici consensuali di lottizzazione.

Dovranno essere previsti: la divisione in isolati, la struttura stradale, i parcheggi, gli impianti di smaltimento delle acque reflue ed i servizi di assistenza per gli operai. I lotti dovranno avere misure adeguate per la progettazione di piccoli laboratori esclusivamente artigianali ed abitazioni. Nelle zone con indice M1 dovranno essere esclusi edifici con caratteristiche industriali sia per quanto riguarda le dimensioni sia per gli attributi architettonici.

Il rapporto percentuale abitazione-lavoro sarà:

nelle zone indicate con M1 il rapporto di volume residenza-lavoro sarà: 40% per abitazioni e 60% per laboratorio.

Nella zona indicata come M2 il rapporto di volume residenza-lavoro sarà: 30% per abitazione e 70% per laboratorio.

La percentuale di edificio destinata al laboratorio, pur prevedendo un progetto unico, potrà essere realizzata anche in tempi successivi.

Nella presentazione del progetto dovrà essere indicata l'attività svolta nei laboratori e l'Amministrazione si riserva di rifiutare licenze edilizie per laboratori che prevedano attività nocive od eccessivamente moleste.

6) ZONE INDUSTRIALE (I)

Sono destinate alla costruzione di impianti industria-

li ad eccezioni di quelli considerati insalubri di prima classe ai sensi del R.D; 12 luglio 1912 e successive modificazioni, che sono escluse da tutto il territorio comunale.

Le industrie esistenti al di fuori del perimetro delle zone industriali indicate nel P.R/G. restano vincolate alla destinazione di uso attuale che non potrà essere modificata. Potrà essere consentito un ampliamento di superficie coperta di quelle fabbriche situate in zone agricole, fino alla concorrenza del 40% della superficie coperta esistente. Gli indici totali derivanti non dovranno essere superiori a: If. = 2; Rf. = 50%; H max = 7.

Le aree comprese fra la statale 67 ed il braccio per Firenze della superstrada Firenze-Livorno (I 2) sono destinate alla installazione di medi e grandi complessi industriali.

Quelli fra la statale 67 e l'asse di scorrimento veloce (I 1) dovr) invece prevedere piccole e medie industrie.

Tutte le zone previste saranno attuate mediante piani particolareggiati o attraverso piani planimetrici consensuali ove siano previsti la viabilità, gli impianti di smaltimento delle acque reflue ed i servizi di corredo agli impianti quali parcheggi attrezzature sportive di ritrovo e di assistenza per gli operai.

Attorno alle aree industriali sono previste fasce di rispetto stradale che il Comune potrà acquisire o espropria-

re destinandoli ad aree di corredo stradale predisponendoli a formare cortine di protezione con l'inserimento di essenze di alto fusto.

Sono esclusi dalle zone industriali edifici di abitazione ad eccezione di appartamenti strettamente necessari per il personale di custodia e mai in ragione di più di un appartamento per industria fino ad una superficie massima di mq. 150.

La distanza minima degli edifici dal filo retromarciapiede non dovrà essere inferiore a ml.8.

La distanza minima dai confini laterali e tergalì non dovrà essere inferiore a ml.6.

7) ZONE A VERDE PUBBLICO

Sono zone destinate a parchi e giardini pubblici e sono distribuite su tutto il territorio comunale con la funzione di consentire agli abitanti delle zone urbane ampie superfici destinate allo svago e alla ricreazione. In esse è assolutamente vietata la costruzione di qualsiasi edificio ad eccezione di piccoli chioschi pubblici/realizzati esclusivamente dall'Amministrazione con l'intento del pubblico ristoro e svago e nel limite massimo di mq. 2 di superficie costruita per ogni 1000 mq. di giardino o parco.

Tali zone saranno realizzate mediante piani particolareggiati e all'interno di quelle più ampie dovranno essere previsti ampi spazi desinati al gioco dei ragazzi con impian-

ti ricreativi ed arenili.

Dovranno essere messi a dimora a cura del Comune essenze di alto fusto prati e piante ornamentali.

8) ZONE PER ATTIRZZATURE SPORTIVE

Sono previste per la costruzione di impianti sportivi di ogni genere frammisti a spazi di verde pubblico. Saranno attuate mediante piani regolatori particolareggiati che saranno effettuati a cura del Comune il quale provvederà direttamente od insieme ad altri Enti alla acquisizione od all'esproprio delle aree previste.

9) ZONE A VERDE PRIVATO VINCOLATO

Sono le zone la cui attuale destinazione non deve essere modificata.

Gli edifici all'interno di queste zone non devono subire trasformazioni esterne e per le cui modificazioni interne deve essere sottoposto un progetto dettagliato al Sindaco che, previo parere espresso dalla Commissione Edilizia, può richiedere il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti.

Sono altresì vincolati all'interno di tali zone tutti gli spazi verdi qualunque siano le caratteristiche ambientali attuali ovvero agricole a giardino a parchi e a boschi.

Sono assolutamente vietati l'abbattimento di piante d'alto fusto e la costruzione di qualunque edificio.

10) ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Sono zone destinate alla costruzione di edifici di uso pubblico e agli spazi di corredo degli stessi quali scuole, edifici per il culto, mercati, macelli ecc.

Tali zone sono contrassegnate con un simbolo rappresentante l'attrezzatura destinata nella tavola zonizzazione del Piano Regolatore Generale.

Dette zone sono subordinate agli effetti dell'applicazione degli indici di fabbricabilità alle caratteristiche funzionali ed al rispetto dei valori ambientali e paesistici.

Tali aree potranno essere acquisite direttamente o tramite esproprio dal Comune per gli usi ai quali siano destinate.

All'interno di dette aree non potranno essere effettuate trasformazioni che possano aumentare l'attuale valore sia per quanto attiene ai terreni che agli eventuali fabbricati, né potrà esserne variata la destinazione.

11) ZONE AGRICOLE

Sono zone nelle quali dovrà essere conservata l'attuale destinazione. Vi potranno essere ammessi solo edifici rurali e tali usi dovranno essere presentati allegati agli eventuali progetti di costruzione regolari certificati rilasciati dalla Camera di Commercio e Agricoltura. Tali edifici dovranno essere progettati nel limite massimo di costruibilità di 0,03 e di ml. 8 di altezza, ma do-

vranno essere computati nel volume globale consentito da quelli già esistenti fornendone un documentato rilievo planivolemtrico.

Per appezzamenti di terreno di una superficie superiore a 10 ettari e nell'ambito di una migliore strutturazione agricola, potranno essere presentati programmi di concentrazione edilizia e l'indice di fabbricabilità potrà raggiungere il limite di 0,06.

Di ogni progetto dovrà essere richiesto il relativo nullaosta alla Soprintendenza ai sensi della legge 1° giugno 1939, n° 1497, e del regolamento del 3 giugno 1940, n° 1357.

12) ZONE AGRICOLA-PANORAMICHE

Sono zone che pur conservando le caratteristiche paesistiche e ambientali e la destinazione agricola consentono la costruibilità di edifici residenziali.

L'indice di fabbricabilità non dovrà essere superiore a 0,05 e l'altezza a ml.8.

Potranno essere ammessi programmi di concentrazione edilizio per aree di terreno superiori a 5 ettari; l'indice potrà in tal caso essere aumentato fino a 0,08, ferma restando la misura dell'altezza.

I fabbricati esistenti all'interno della proprietà, dovranno essere inclusi nel computo degli indici urbanistici.

I programmi dovranno altresì essere subordinati al giudizio della Soprintendenza ai Monumenti in relazione all'inserimento dei nuclei previsti nel contesto ambientale in osservanza alle leggi n° 1089 del 1 gennaio 1939 e

n. 1497 del 29 giugno 1939.

13) ZONE BOSCHIVE

Le zone boschive sono vincolate alla destinazione attuale e soggette alle leggi e disposizioni vigenti.

14) ZONA DI INTERESSE PAESISTICO PANORAMICO

E' la zona così detta di Scandicci Alta e la sua attuazione vorrà avvenire mediante un piano particolareggiato che il Comune si riserva di elaborare al momento opportuno. Detto Piano potrà prevedere lo studio di una viabilità panoramica, piazzali di sosta, parchi e giardini pubblici, parcheggi, eventuali edifici di interesse pubblico, piccoli istituti di cura, case di riposo, edifici a carattere culturale, scientifico, ricreativo e religioso.

15) ZONE A VINCOLO SPECIALE

a) vincolo di rispetto monumentale e paesistico.

All'intorno degli edifici indicati come il simbolo di interesse monumentale e storico o nel perimetro di zone soggette a vincolo paesistico panoramico e ambientale, ai sensi delle leggi n. 1089 del 1° giugno 1939 e n. 1497 del 29 giugno 1939, non potranno essere rilasciate licenze di costruzione o comunque di modificazione della situazione esistente senza il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti.

b) Vincolo di rispetto alla visibilità.

Sulle fasce di terreno contigue alle strade principali sottoposte a tale vincolo è vietata la costruzione di qualunque edificio anche provvisorio e la loro destinazione dovrà rimanere quella attuale.

Sarà in facoltà del Comune espropriare tali aree per destinarle a verde pubblico o a giardini per l'abbellimento della viabilità.

c) Vincolo cimiteriale.

Nelle aree vincolate a rispetto cimiteriale non sarà consentito richiedere licenze di costruzione, ricostruzione o trasformazione ai sensi dell'art. 338 del T.U. sulle Leggi sanitarie del 27 luglio 1934, n. 1965, della legge n. 983 del 17 ottobre 1937 e della legge 4 dicembre 1928, e dell'art. 6 della legge 13 marzo 1958 n. 295.

16) Zone di ristrutturazione

La zona di ristrutturazione, che dovrà essere attuata attraverso un piano particolareggiato, per la sua particolare posizione in prossimità del fiume Greve, della via del Molin Nuovo, della Piazza Marconi e per le condizioni di antigiene, decadenza e notevole addensamento volumetrico degli edifici, necessita di una completa revisione delle sue strutture, sia dal punto di vista della organicità all'interno dell'isolato, sia nella relazione con il resto dell'abitato. Pertanto dovrà avere una destinazione residenziale-commerciale.

I principi e le direttive contenute nelle presenti norme che sono conformi alla legge urbanistica 17/8/1942, n° 1150, saranno immediatamente adeguate alle norme contenute nella legge "modifiche e integrazioni alla legge urbanistica del 17/8/1942", approvata dalla Camera e attualmente all'esame del Senato ed all'eventuale approvazione della auspicata legge di riforma urbanistica generale che è nei programmi del Governo.

FINE