



COMUNE DI FUCECCHIO

(PROVINCIA DI FIRENZE)

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FUCECCHIO

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

rt. 1 - Disposizioni generali del Piano e obbligo di osservanza delle norme.

Il territorio comunale, ai fini della disciplina edilizia, è soggetto al Piano Regolatore illustrato dalle presenti norme e dalle tavole del Piano. Nella planimetria sono segnate, con simboli diversi, le varie zone elencate nell'annessa tabella, relativa agli indici che regolano la fabbricabilità.

In tutto il territorio comunale chiunque intende eseguire costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o procedere a lotizzazioni di terreni deve attenersi alle prescrizioni di zona risultanti dalle tavole del Piano e dalle presenti norme.

rt. 2 - Indice di fabbricabilità.

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

La cubatura degli edifici dovrà essere calcolata vuoto per pieno, planimetricamente nelle dimensioni effettive esterne, mentre l'altezza verrà misurata dalla quota del marciapiede alla linea di gronda; non devono essere compresi nel calcolo i porticati e i balconi. La superficie del lotto dovrà essere quella effettiva, escluso ogni apporto di aree pubbliche contigue. La superficie, che sia stata utilizzata per la verifica dell'indice di fabbricabilità di una costruzione, rimane vincolata alla costruzione stessa, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà, e non potrà, pertanto, essere presa in considerazione nel computo dell'indice di fabbricabilità di altra costruzione.

La superficie coperta dalla costruzione dovrà essere calcolata planimetricamente nelle dimensioni effettive sterne, esclusa la proiezione di balconi, gronde e altri oggetti.

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

Art. 4 - Zone di saturazione interna.

Nelle zone di saturazione, per le costruzioni esistenti non è permesso variare gli attuali indici di fabbricabilità; è pertanto vietato sopraelevare od ampliare tali edifici.

Per le aree ancora libere possono essere costruiti edifici con indice di fabbricabilità non superiore a sei. Tale indice può essere raggiunto anche nel caso di ampliamento e sopraelevazione di costruzioni aventi prospetti liberi su tutti i lati. Allo scopo di favorire il risanamento delle zone antigieniche, nel caso di notevole rifacimento o demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti, può essere concesso di aumentare il volume attuale, ma non più del 10%, salvo casi particolari di fabbricati prevalentemente adibiti a locali di uso commerciale o di notevole interesse pubblico, per i quali è consentito un aumento del volume fino al 25%.

Art. 5 - Zone residenziali.

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

Indice massimo di fabbricabilità: cinque.

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

Art. 6 - Zone residenziali particolari.

Non è assolutamente consentita in tali zone la costru-

zione di edifici industriali né artigianali. E' inoltre fatto obbligo di costruire edifici aventi un'altezza non inferiore a ml. 10,00, misurata dalla quota del piano stradale.

Indice massimo di fabbricabilità: otto.

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

Art. 7 - Zone per piccola industria e artigianato.

In tali zone i locali a piano-terra dovranno essere destinati a piccole industrie, laboratori, magazzini, ecc..

Solo nei piani superiori è consentita la costruzione di quartieri di abitazione.

Indice massimo di fabbricabilità: sei.

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

Art. 8 - Zone residenziali miste.

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

Indice massimo di fabbricabilità: quattro.

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

Art. 9 - Zone industriali.

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

Indice massimo di fabbricabilità: quattro.

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

Art. 10 - Zone sportive e ricreative.

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

Art. 11 - Zone vincolate.

In tali zone (di notevole interesse paesistico e monumentale) non sono consentite costruzioni di nessun genere; le eventuali modifiche, demolizioni o sistemazione di edifici esistenti sono soggette all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti di Firenze.

Art. 12 - Zone parzialmente vincolate.

In tali zone possono essere costruiti soltanto edifici a carattere residenziale o di notevole interesse pubblico, previa approvazione della Soprintendenza ai Monumenti di Firenze.

Art. 13 - Zone agricole.

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

Non si possono costruire più di due piani fuori terra: è ammessa l'elevazione di tre piani soltanto sul 50% della totale superficie coperta.

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

E' consentito costruire sul confine, oppure ad una distanza da esso non inferiore a 5 ml..

Art. 14 - Frazioni.

Le frazioni sono considerate zone a vincolo agricolo; pertanto per esse valgono in generale le norme previste per le zone agricole.

Tuttavia, nelle zone gravitanti attorno al nucleo edilizio e alle vie principali di ciascuna frazione, è consentito costruire fabbricati di civile abitazione, negozi, locali artigianali, a condizione che il rapporto fra la superficie occupata e quella del lotto non sia superiore a 1/4. Su tali zone, in deroga a quanto stabilito per le altezze degli edifici delle zone agricole, è permesso di raggiungere l'altezza di tre piani su tutta la superficie occupate dai fabbricati di interesse pubblico e sociale.

Art. 15 - Zone di verde pubblico.

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

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

Art. 16 - Zone di verde privato.

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

Art. 17 - Costruzioni in fregio con portici.

E' vietato, in questi isolati, l'arretramento degli edifici dall'allineamento prescritto dal Piano Regolatore. E' inoltre obbligatoria la costruzione di portici in fregio alle strade o piazze stesse. Le dimensioni dei portici e la loro pavimentazione saranno stabiliti dal Comune.

I locali a piano terreno dovranno essere tutti destinati a negozi od altri locali di interesse collettivo.

Le costruzioni dovranno essere a serie chiusa, cioè non sarà consentito un arretramento dal confine laterale.

Art. 18 - Disposizioni per le industrie esistenti.

Le industrie attualmente esistenti, contrassegnate da un simbolo particolare nella planimetria, potranno continuare a svolgere la loro attività nelle zone in cui sono

ubicare per un periodo non superiore a 50 anni dalla data di approvazione del Piano Regolatore, salvo che tale attività con contrasti con l'attuazione di quanto previsto dal Piano Regolatore.

Le altre industrie attualmente esistenti nelle zone di saturazione, espansione e rurali, potranno continuare a sussistere per un periodo non superiore a 40 anni dalla data di approvazione del Piano Regolatore.

Per gli edifici industriali attualmente adibiti a ceramiche o altre industrie comunque dannose o moleste, tale periodo è limitato a 20 anni dalla data di approvazione del Piano Regolatore.

Oltre i termini sopra specificati tutte le industrie dovranno essere trasferite nell'apposita zona industriale, salvo l'anticipato provvedimento di chiusura da decidersi dal Consiglio comunale per l'inammissibilità igienica e sanitaria o di viabilità.

Saranno demandate alla decisione della Giunta municipale tutte le eventuali richieste di ampliamento.

Art. 19 - Caratteristiche degli isolati.

In tutte le zone i piani regolatori particolareggiati o, in mancanza di questi, il Sindaco stabiliranno le caratteristiche delle diverse zone, in riferimento ai tipi di fabbricazione dei singoli isolati, fissandone in particolare gli allineamenti e, in casi speciali, le distanze dai confini.

Art. 20 - Distanze delle nuove costruzioni dai confini.

Di norma, nel caso di area libera adiacente ad area libera, si può fabbricare sul confine oppure ad una distanza pari ad almeno $1/4$ dell'altezza dell'edificio da costruire, e in ogni modo non inferiore a ml. 3,00.

Nel caso di area libera adiacente ad area edificata, si può costruire in aderenza se il fabbricato è sul confi-

ne; se ne dista, si dovrà costruire in modo che la distanza fra i due fabbricati sia pari alla metà della media delle loro altezze, e in nessun caso non inferiore a ml. 4,00, salva restando sempre la distanza di ml. 3,00 del nuovo fabbricato dal confine.

Art. 21 - Distanze dei fabbricati dal filo stradale.

Le distanze dei fabbricati dal filo stradale, o la costruzione sul medesimo, quando non risultino dal Piano Regolatore, saranno stabilite dal Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione Edilizia comunale.

Art. 22 - Larghezza e vincoli della nuova strada di scorrimento esterno.

La sezione della nuova strada di scorrimento esterno (via di circonvallazione) dovrà avere una larghezza di ml. 15,00 di cui ml. 12,00 per la carreggiata centrale riservata agli autoveicoli e ml. 1,50 per parte destinati a corsie laterali per cicli e pedoni.

Nessun fabbricato può essere eseguito a distanza minore di ml. 25,00 dall'allineamento stradale, salvo le costruzioni attinenti al servizio del traffico (distributori di carburanti, stazioni di servizio, stazioni di autotrasporti, con servizi annessi) le quali possono sorgere alla distanza di ml. 15,00 dal detto allineamento.

Analoghe disposizioni valgono per i raccordi con le vie di penetrazione.

Art. 23 - Domande di lottizzazione.

Chi intenda costruire nelle zone di prevista espansione, nelle quali non sia prescritta la costruzione in fregio, dovrà presentare un piano di lottizzazione di tutto l'isolato compreso tra le vie comunali del Piano Regolatore.

Detto piano di lottizzazione dovrà determinare con esattezza le dimensioni e la forma dei singoli lotti e le

caratteristiche degli edifici che dovranno esservi costruiti.

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

Art. 24 - Documenti ed elaborati da allegarsi alle domande di lottizzazione.

La domanda di lottizzazione deve essere corredata da:

- a) una mappa catastale (in scala 1:1000 oppure 1:2000 così come esistente per la zona) con l'indicazione dei numeri di mappa e delle proprietà e col tracciamento delle strade comunali di Piano Regolatore Generale;
- b) una planimetria dell'isolato in scala 1:500 con l'indicazione dei confini dei singoli lotti e con tutti gli elementi atti a caratterizzare la posizione e la cubatura degli edifici da costruirsi;
- c) una relazione illustrativa dei concetti seguiti nella lottizzazione e dei vincoli previsti per la costruzione dei diversi lotti.

Art. 25 - Apertura di strade private di lottizzazione.

Il Piano Regolatore determina le strade di transito che interessano i collegamenti della cittadina.

Le strade di lottizzazione verranno determinate dai successivi Piani particolareggiati; in mancanza di questi, possono essere costruite strade private a cura dei proprietari delle aree fabbricative interessate.

L'apertura di strade private di lottizzazione può perciò essere concessa dal Sindaco solo nelle zone di prevista espansione, e solo dopo che la Commissione Edilizia comunale abbia espresso parere favorevole sui piani di

lottizzazione stessi.

La definitiva approvazione di tali piani è in questo caso subordinata all'approvazione del progetto per l'apertura di strade private e alla firma del relativo atto notarile.

-----00000-----

Luca Cuccia
[Signature]
g. annando magri

*Per copia conforme all'originale
in carta semplice per uso amministrativo.*

Fucecchio, li 13 MAG. 1961

IL SEGRETARIO COMUNALE



[Signature]