



COMUNE DI SIENA

PIANO REGOLATORE GENERALE
DI SIENA

NORME EDILIZIE

*Approvato con D.P.R. del 1958
pubblicato nella G.U. del 9/5/1959*

NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE
GENERALE DELLA CITTA' DI S I E N A

Titolo I

PARTE GENERALE

Art. 1 - Elaborati del progetto di PRG

Tutto il territorio comunale si intende interessato dal Piano Regolatore Generale nei modi indicati nei seguenti elaborati e tavole componenti il progetto:

- 1 - Planimetria al 250.000.= riguardante il territorio della regione
- 2 - Planimetria al 100.000.= riguardante l'inserimento del Comune nella Provincia;
- 3 - Planimetria a 10.000.= riguardante il piano generale del territorio comunale;
- 4 - Planimetria al 4.000 rappresentante l'intero aggregato urbano di progetto e le zone interessate al PR;
- 5 - Planimetria al 1.000 rappresentante il progetto di PR di particolari zone del centro cittadino compreso entro le vecchie mura;
- 6 - Tavole complementari fotografiche illustranti alcuni problemi particolari;
- 7 - Norme tecniche per l'attuazione del PRG.;
- 8 - Relazione e suoi allegati.

Art.2- Modalità di esecuzione del PRG.

L'esecuzione del P.R. avverrà:

- 1 - In primo luogo esclusivamente a mezzo di piani particolareggiati il cui ordine di successione sarà stabilito dal Comune di Siena (fatta sempre salva l'applicazione degli articoli 23 e 28 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n°1150 procedimento questo da valere:
 - a) per tutte le zone residenziali di espansione;
 - b) per le principali sistemazioni viarie ed urbanistiche previste nella zona centrale;

c) per le nuove zone speciali (industriale, ospitaliera, etc.)

2 - In secondo luogo in base alle prescrizioni di zona e agli allineamenti stradali indicati nelle planimetrie sopra elencate per i vari tipi edilizi e nelle altre prescrizioni che qui seguono, salve le disposizioni di eventuali piani particolareggiati che il Comune intendesse adottare.

In ogni caso la fabbricazione dovrà essere preceduta almeno dall'approvazione di comparti edificatori e di piani di lottizzazione ai sensi degli articoli 23 e 28 della citata legge urbanistica e rispondere:

- a) alle norme edilizie di cui agli articoli che seguono;
- b) alle norme prescritte da altre leggi e regolamenti vigenti in materia ed in particolare a quelle del regolamento edilizio che è da ritenersi valido per tutte le parti che non siano modificate dalle presenti norme

Il Comune potrà però negare la licenza di costruzione qualora entro sessante giorni dalla data di presentazione della domanda di licenza di costruzione dichiararsi di ^{Voler adottare} ~~accettare~~ per la zona ove si intende costruire un piano particolareggiato di esecuzione, sempre che dal piano stesso venga deliberata l'adozione entro centoottanta giorni dalla data suddetta.

TITOLO II°

NORME EDILIZIE SPECIALI

Delle zone, dei tipi edilizi, dei vincoli

ART. 1 - Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle modifiche ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura ad edifici esistenti, debbono essere osservate le norme e le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per singole zone nelle quali è diviso il P.ä.

Ciascuna zona comporta la costruzione solo dei specifici tipi edilizi e l'osservanza di particolari prescrizioni e vincoli che qui si precisano-

ART. 2 - "Zona A"- Comprende il vecchio nucleo cittadino entro le mura, secondo i limiti già indicati nella zona tratteggiata in grigio nella planimetria allegata al regolamento edilizio in vigore.

In questa zona é valido il regolamento edilizio vigente, salve le norme per le zone speciali vincolate, comprese entro il perimetro stesso.

ART. 3 - "Zona B" - Facendo salve le limitazioni e le prescrizioni imposte dalla Soprintendenza dei Monumenti e facendo salve parimenti le prescrizioni normative dettate per particolari zone da precedenti piani particolareggiati che si ritengono tuttora valide le nuove costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: numero massimo dei piani 4 (compreso il piano terreno o il piano rialzato); altezza massima m.15,50 e comunque mai ^{superiore} inferiore alla larghezza della strada nel caso che la costruzione debba sorgere sul margine stradale per prescrizione di piano particolareggiato.

La costruzione deve essere isolata e distanziata dalla strada non meno di m.3; dai confini metà della sua altezza qualunque sia la sua altezza, non meno di m.4.

ART. 4 - "Zona C" - Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: costruzione isolata a blocco; superficie coperta 1/5 del lotto; numero dei piani 4 (compreso il piano terreno o il piano rialzato); altezza non superiore a metri 15 e cm.50 e comunque non superiore alla larghezza della strada nel caso che la costruzione debba sorgere a filo strada.

Comunque, qualunque sia la larghezza della strada il filo di fabbrica dovrà distare almeno m.7 dall'asse stradale.

La lunghezza dei fronti non dovrà superare m.28.

Sono vietati i cortili chiusi..

La distanza della fabbrica dai confini non deve essere inferiore alla metà, della sua altezza.

Sono vietate le costruzioni accessorie negli interpazzi: eventuali costruzioni accessorie (autorimesse, lavanderie, depositi, etc.) dovranno trovare posto nel corpo stesso della costruzione.

In sede di piano particolareggiato potrà essere disposto la utilizzazione del suolo con edilizia anche di vario tipo al fine di realizzare dei complessi edilizi di carattere vario ed unitario.

A tale scopo dovrà essere predisposto a cura dei proprietari riuniti in consorzio o in sua mancanza, a cura del Sindaco (ai sensi degli articoli 23 e 28 della Legge Urbanistica 1942 n° 1150) che ne ravvisi l'utilità, un completo piano di lottizzazione e planivolumetrico per ogni isolato o, meglio, per gruppi di isolati da approvarsi preventivamente (ove ciò non figurì nei piani particolareggiati).

In questo caso l'utilizzazione del suolo dovrà rispondere ai seguenti requisiti: a) il volume medio di fabbricazione per ogni isolato o gruppi di isolati non dovrà superare i mc. 50.000 per ettaro (escludendo dal Computo dell'area le superfici stradali e le zone di verde pubblico o vincolato a parco privato - b) le costruzioni non potranno avere un numero di piani superiori a 6 (sei) - (compreso il terraneo o il rialzato) - c) i fronti degli edifici dovranno avere una distanza pari alla loro altezza e comunque mai inferiore ai m. 8 qualunque sia la loro altezza.

ART. 5 - "Zona D" - Comprende edilizia di carattere estensivo di tre categorie: a) ville, b) casette e c) case a schiera distribuite secondo le indicazioni e le precisazioni contenute nei piani particolareggiati.

Le costruzioni della categoria a) ville e villini, dovranno corrispondere alle seguenti prescrizioni:

- a) - superficie minima del lotto mq. 1.000 (mille)
- b) - superficie coperta non superiore ad 1/5 della superficie del lotto con un massimo di mq. 300. (trecento)

c) - il numero dei piani non superiore a due compreso il piano terreno e ciò anche a valle, per le costruzioni poste in pendio.

d) - distacchi dai confini e dalla strada non meno di m.5.

Le costruzioni della categoria b) casette, singole) debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:

a) - superficie minima del lotto mq.400(quattrocento).

b) - numero dei piani non superiore a due, compreso il piano terreno.

c) - superficie coperta non superiore ad una quarto (1/4) dell'area del lotto con un massimo di mq.250(duecentocinquanta)

d) - distacco minimo ~~da~~^e dai confini dalla strada non meno di m.4,00.

Nella "zona D" - categoria b) - in sede di piano particolareggiato o predisponendo attraverso consorzio per comparto edificativo (ai sensi degli art.23 e 28 della Legge Urbanistica) apposito piano di lottizzazione potranno essere realizzati anche complessi di case a schiera (cat.c) con le seguenti caratteristiche:

a) - superficie minima del lotto mq.200 (duecento)

b) - superficie coperta non superiore ad 1/3 dell'area totale con un massimo di mq.150 (centocinquanta)

c) - lunghezza massima della schiera m.80

d) - numero dei piani non superiore a due, compreso il piano terreno.

ART.6 - "Zona Rurale" -- saranno in essa consentite solo costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè fabbricati rurali, abitazioni per fittavoli, coloni, ville padronali, laboratori a carattere artigiano-agricolo nonché industrie agricole, quali caseifici, magazzini, e lavorazione di prodotti agricoli, il tutto commisurato alle normali esigenze delle aziende agricole su cui devono sorgere o a cui devono servire con un massimo di cubatura di mc.500 per ettaro.

Le suddette costruzioni dovranno sorgere alla distanza di almeno m.20 dal ciglio delle strade statali e provinciali e di m.6 dalle

strade comunali e vicinali.

Le licenze per le costruzioni di cui sopra dovranno essere subordinate alla prevista stipulazione per atto pubblico da trasciversi da apposite convenzioni vincolanti l'area relativa alle costruzioni stesse.

Possono essere esclusi dalle prescrizioni di cui sopra in via eccezionale e con deliberazione del Consiglio Comunale, gli edifici pubblici e quelli di carattere collettivo.

ART.7 - "Zona Rurale Vincolata"- Ha le medesime caratteristiche della precedente zona rurale, articolo 6, ma é soggetta a vincolo di protezione del paesaggio a norma delle vigenti leggi delle bellezze naturali (legge 29/6/1939 n°1947 ed altre disposizioni).

ART.8 - "Zona a vincolo assoluto"- Vi é vietata qualsiasi nuova costruzione.

E' ammessa tuttavia la costruzione di piccoli edifici accessori (autorimesse, stalle, etc.) a ville o edifici esistenti, purché di modeste dimensioni e tali da non alterare l'aspetto del luogo.

ART.9 - "Zone Industriali"- Le zone industriali dovranno essere esclusivamente destinate a edifici di carattere industriale, con esclusione di quelle industrie che a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero per qualsiasi ragione recare molestia od essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali.

Nelle zone industriali saranno consentite, oltre alle costruzioni inerenti al processo produttivo; industriale (officina, uffici, laboratori per studi, per ricerche), anche le costruzioni destinate ad attività connesse con l'industria, quali le abitazioni dei custodi etc.

Per la nuova zona industriale dovranno essere adottati appositi piani particolareggiati che dovranno definire l'organizzazione razionale della zona stessa per quanto riflette specialmente la rete stradale interna, l'impianto di raccordi ferroviari, la lottizza-

zione di aree in rapporto ai tipi di industria e la loro consistenza, eventuali arretramenti dal ciglio stradale e previste non possono invadere, con sosta di veicoli, le strade comunali.

ART.10 - "Zone vincolate a protezione delle strade" - In tali fasce di rispetto stradale é inibita ogni costruzione e per esse é fatto obbligo di tenerle in buono stato di coltivazione, salva sempre la facoltà del Comune di espropriarlo in tutto o in parte per ricavare strade sussidiarie per il traffico lento o per il traffico locale o per creare strisce a parco.

E' inoltre inibita la apertura di accessi privati alle dette arterie dalle proprietà limitrofe senza opportuno inserimento degli schemi di un piano particolareggiato.

Titolo III°

NORME REGOLAMENTARI GENERALI

ART. 1 - Altezza dei fabbricati.-

L'altezza dei fabbricati agli effetti dell'applicazione delle norme speciali va computata alla metà della lunghezza del fronte dalla quota del marciapiede alla linea di gronda.

L'altezza delle costruzioni sorgenti sul ciglio stradale di strade poste a mezza costa di terreni in pendenza, le quali costruzioni vengono ad avere altezze diverse sulle due fronti @ seconda che prospettano a monte o a valle, non dovrà di regola superare sul lato a valle l'altezza che compete per regolamento alla fronte posta sul lato a monte.

Sarà tollerata tuttavia una maggiore altezza solo nel caso che la differenza di altezza fra le due fronti non superi i m.3,50.

ART. 2 - "Altezza degli edifici in arretramento"- Qualora un fabbricato se costruito anche parzialmente in arretramento rispetto al ciglio

stradale, le altezze saranno determinate per le parti arretrate, aggiungendo allo spazio pubblico quello corrispondente all'arretramento stesso, fermo restando i massimi stabiliti per le altezze di cui agli articoli precedenti.

Comunque gli arretramenti di altezza superiore ad un piano potranno essere concessi qualora siano adottati gli accorgimenti necessari per ottenere un razionale ed estetico finimento dei fianchi delle costruzioni laterali che per effetto dell'arretramento rimangono esposti alla pubblica vista.

ART. 3 - "Fabbricati in angolo" - Per i fabbricati in angolo fra due spazi pubblici, di larghezza diversa, l'altezza massima competente allo spazio di maggior larghezza è consentita anche per il prospetto sullo spazio di larghezza minore per una estensione corrispondente alla larghezza dello spazio di minore larghezza e con un massimo di m.13, ma senza superare in genere la larghezza della fronte prospiciente lo spazio più largo.

Nel caso che nell'angolo di due spazi pubblici venga progettato e concesso uno smusso o una rientranza, la misura di lunghezza della fronte laterale partirà dallo spigolo sulla strada di larghezza minore.

Per i fabbricati in angolo può essere concessa dal Sindaco un'altezza unica di conguaglio delle altezze delle varie fronti, altezza che risulterà dividendo la superficie complessiva delle fronti calcolata con le altezze regolamentari relative ai vari tratti di strada per lo sviluppo lineare delle fronti stesse.

L'adozione del conguaglio delle altezze priva il proprietario ed i suoi successori del diritto di qualunque sopralzo frontale anche nella parte di fabbricato prospettante lo spazio di ampiezza maggiore.

L'adozione del conguaglio e la conseguente perdita del diritto di sopralzo deve farsi risultare mediante convenzione stipulata con l'intervento del Comune e regolarmente trascritta.

ART.4 - "Riduzione dei limiti di Altezza"- Il Consiglio Comunale,previo parere della Commissione Consultiva Edilizia e della Soprintendenza dei Monumenti, potrà prescrivere altezze minori di quelle ammesse dagli articoli precedenti quando in rapporto all'altezza dei vicini edifici monumentali vincolati a norma di legge o alla contiguità o vicinanza di edifici di minore altezza,ciò sia da ritenere indispensabile onde evitare pregiudizio agli edifici monumentali o alla estetica della via o località dove la costruzione dovrebbe eseguirsi.

Il Sindaco,caso per caso, potrà provocare le misure indispensabili a tutale del paesaggio.

ART.5 "Gli Ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti potranno essere ammessi solo nel caso in cui la cubatura complessiva dell'edificio ampliato e sopraelevato risponda alle prescrizioni del tipo edilizio previsto nella zona e sempreché le parti in ampliamento o in sopraelevazione rispettino i distacchi dai confini prescritti per i vari tipi edilizi e siano esteticamente ammissibili.

ART.6- Sono validi,a tutti gli effetti,gli articoli dei regolamenti vigenti di igiene ed edilizio per tutte le parti che non siano in contrasto con le presenti norme.

^^^ ^^

I P R O G E T T I S T I

Prof.Arch.Luigi Piccinato

Prof.Arch.Piero Bottoni

Arch. Aldo Luchini