

COMUNE DI AGLIANA
(PROV. DI PISTOIA)

PIANO REGOLATORE GENERALE
NORME DI ATTUAZIONE



Il Sindaco
[Signature]

Art. 112 - APPLICAZIONE DEL PIANO

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 N. 1150, modificata con legge 6 agosto 1967 n. 765, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme che sono parte integrante del Regolamento edilizio.

Art. 113 - NORME GENERALI

Gli edifici esistenti, in contrasto con la destinazione 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.

Art. 114 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

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 seguenti zone: zone residenziali di espansione estensive, zone industriali di espansione e zone per attrezzature urbane.

(Nelle zone residenziali di completamento semintensive sono consentiti sia l'intervento edilizio diretto, sia l'intervento urbanistico preventivo).

In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto. In questo caso, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di licenza di costruzione.

Art. 115 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

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 o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme delle varie zone. Detta superficie minima può essere costituita anche da più proprietà nel qual caso la concessione della autorizzazione alla lottizzazione sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare. Il tutto secondo l'art. 106 del presente regolamento.-

ZONIZZAZIONE

Art. 116 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalla tavola di P.R.G. secondo la seguente classificazione:

1) ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

- zone destinate alla viabilità
- zone a verde pubblico;
- zone per attrezzature urbane (centro di servizi)
- zone d'acqua.

2) ZONE RESIDENZIALI

- zone residenziali di completamento (semintensive A e B)
- zone residenziali di espansione (estensive A e B)

3) ZONE PRODUTTIVE

- zone agricole normali;
- zone industriali di completamento;
- zone industriali di espansione.

4) ZONE A VINCOLO SPECIALE

- zone a vincolo cimiteriali;
- zone verdi di rispetto
- zone a verde privato vincolato allo stato attuale
- zone omogenee A1
- zone di rispetto A3

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 117 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi;
- d) le aree di rispetto

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

- a) Le strade sono classificate come segue:

- A) **AUTOSTRADA:** con funzione nazionale e regionale; è accessibile solo attraverso le stazioni.
- B) **STRADE PRINCIPALI (nuova pratese):** sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nella tavola di P.R.G.
- C) **STRADE PRIMARIE:** quelle di previsione per le quali viene indicata l'area di rispetto: sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso nuove immissioni di strade secondarie purchè distanti non meno di 250 metri da quelli preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.
- D) **STRADE SECONDARIE:** sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normale immissione con l'obbligo di dare la precedenza: le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di mt. 7,50.
- b) i nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.
- c) i parcheggi: in sede di progettazione della rete stradale primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.
- d) le aree di rispetto: sono stabilite a protezione della viabilità primaria di previsione e di quella principale esistente. In tali aree è vietata ogni nuova costruzione o lo ampliamento di quelle esistenti. E' consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli. Il limite delle fasce di rispetto equivale a limite di edificabilità.

Art. 118 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO NELLE ZONE RESIDENZIALI E IN QUELLE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Nelle zone di cui all'art. 114, dove è necessario l'intervento urbanistico preventivo, gli spazi di sosta e parcheggi vanno previsti per ciascuna zona e secondo le destinazioni d'uso degli edifici nella quantità specificata dalle seguenti tabelle, come opera di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie d'intervento.

Qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso delle costruzioni esistenti nelle altre zone, implica l'adeguamento alla seguente tabella:

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Edificio

Spazi di sosta e parcheggio

REGIONE TOSCANA
100 mq

Edifici di abitazione nelle zone residenziali di espansione

APPROVATO CON MODIFICAZIONI
COM. DA DELIBERAZIONE N. 25
GIUNTA REGIONALE
DEL

Cinema, teatri, grandi magazzini, supermercati, impianti sportivi da spettacolo coperti



Ospedali, case di cura, ambulatori provinciali e comunali e di istituti previdenziali e zone per attrezzature comuni

10

Palazzi per uffici e negozi

8

Altri edifici

5

Edifici per le attrezzature tecniche e distributive, per l'industria in zona di espansione e per l'agricoltura..... min. 0,05 mq/mq Sf (°)

(°) Sf = Superficie fondiaria: quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale deducendo le aree per urbanizzazione primaria.

Oltre agli spazi di cui alle precedenti tabelle, debbono essere previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata all'art. 41 sexies della legge urbanistica n. 765, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio ovvero promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 119 - ZONE A VERDE PUBBLICO

Dette zone, indicate nella tavola di P.R.G., sono classificate come segue:

- a) verde pubblico senza attrezzature collettive;
- b) verde pubblico con attrezzature collettive

a) verde pubblico senza attrezzature collettive:

sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e dei parchi e giardini di quartiere. In queste zone potranno essere realizzate dal Comune e dai privati, mediante concessioni temporanee, attrezzature che, pur non alterando la destinazione a verde, valgono ad attivare la zona stessa e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, biblioteche.

b) verde pubblico con attrezzature collettive:

sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale.

In queste zone il piano si attua per intervento diretto applicando agli indici caratteristici propri del tipo di attrezzature cui la zona è destinata con apposito simbolo dal P.R.G.

Le aree residue dalla edificazione debbono essere attrezzate e destinate a verde pubblico.

Art. 120 - ZONE PER ATTREZZATURE URBANE (CENTRO DI SERVIZI)

Dette zone a carattere direzionale, sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale. Nelle stesse possono essere localizzate attrezzature comuni quali i centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi, e per pubblici servizi; possono altresì essere destinate ad attrezzature tecnico-distributive ossia depositi, magazzini di merce all'ingrosso, mostre, mercati.

Sono ammesse abitazioni a servizio delle attrezzature. Tali zone, ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, verranno urbanizzate con i seguenti indici:

$I_f = V/A = 3,5$ mc/mq. di cui 0,5 mc/mq la percentuale massima relativa alla residenza

- a) Densità fondiaria $R_c = A_c/A = 0,5$ mq/mq
- b) rapporto di copertura = 10 mq/100 mc.
- c) parcheggi inerenti la costruzione = (vedi art. 118)
- d) parcheggi di urbanizzazione primaria = massima: ml/ 16,50
- e) altezza massima e minima di zona = minima ml. 5,00
- f) distanza minima dei fabbricati = fra loro: ml. 10,00
dai confini ml. 5,00

- g) distanza minima dei fabbricati
dai fili stradali = ml. 7,50
- h) tipologia edilizia = possono essere realizzati fabbricati isolati o a schiera secondo le indicazioni del piano particolareggiato di esecuzione.

Art. 121 - ZONE D'ACQUA

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi d'acque e le aree demaniali e private, sui lati dei torrenti. Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica, ad usi connessi con le attrezzature per il tempo libero, alle attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso d'acqua. In tale zona è esclusa la destinazione residenziale. Sono rappresentate nei grafici di P.R.G. con la simbologia delle aree di rispetto.

ZONE RESIDENZIALI

Art. 122 - ZONE RESIDENZIALI

Dette zone sono destinate prevalentemente alla residenza. Da esse sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme e istituti di pena, industrie, laboratori con macchinario che produca rumore od odore molesto, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo particolari situazioni dipendenti da intervento urbanistico preventivo, sono pure esclusi dalle zone residenziali, i supermercati e i grandi magazzini, le case di cura, i palazzi per uffici. Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purchè sia garantita una superficie di parcheggio privati pari almeno 5 volte la superficie utile dell'officina e purchè i locali siano dotati di ambiente condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60-70 d. b.

Le zone residenziali si dividono agli effetti della edificabilità, in zone di completamento e in zone di espansione semintensiva.

Art. 123 - ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA TIPO A

La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 122.

In questa zona, quasi totalmente edificata, ferma restando per l'Amministrazione Comunale la facoltà di disporre piani secondo i disposti dal 2° comma dell'art. 106, è consentito ai privati, singolarmente o riuniti in consorzio, di disporre piani di ristrutturazione oppure progetti per singoli edifici da costruirsi o trasformarsi.

I fabbricati privi di valore storico potranno essere demoliti e ricostruiti conservando gli allineamenti preesistenti sul fronte strada e l'altezza preesistente, suscettibile quest'ultima di una variazione in più o in meno non superiore al 5%. La nuova volumetria, in ogni caso dovrà essere contenuta entro i limiti delle norme del presente articolo almeno per quanto concerne il rapporto di copertura.

Analogamente, i fabbricati esistenti ad un solo piano potranno essere sopraelevati di un piano, nel rispetto del rapporto di copertura come detto sopra anche in carenza di area disponibile agli effetti dell'indice di fabbricabilità o densità fondiaria.

Tutte le aree residue dalla edificazione dovranno essere mantenute a giardino.

Per le nuove costruzioni, e per gli effetti di quanto stabilito ai commi 3 e 4 del presente articolo nei confronti delle ricostruzioni e trasformazioni, si applicano i seguenti indici:

- a) densità fondiaria: $I_f = V/A$... 3,0 mc/mq
- b) rapporto di copertura: $R_c = A_c/A$... 0,5 mq/mq
- c) parcheggi inerenti alla costruzione ... 5 mq/100 mc.
- d) altezza massima e minima di zona massima ml. 13,50
minima due piani
- e) distanza minima dei fabbricati dai confini ml. 5,00
distanza minima dei fabbricati fra loro ml. 10,00 salvo il caso di pareti non finestrate e non prospicienti a pareti finestrate
- f) distanza minima dai fili stradali: mantenimento degli all

neamenti preesistenti nel caso di interventi singoli eventuali piani di ristrutturazione estesi ad interi isolati potranno stabilire ml. 5,00

g) tipologia edilizia:..... Possono essere realizzati fabbricati isolati e a schiera. Le eventuali costruzioni accessorie dovranno essere collegate al corpo principale dell'edifici per formare con esso corpo organico.

Art. 124 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO
TIPO B

La destinazione di uso di tale zona è quella prevista dall'art. 122.

In questa zona, ferma restando per l'Amministrazione Comunale la facoltà di disporre piani secondo i disposti del 2° comma dell'art. 106, è consentito ai privati, singolarmente o riuniti in consorzio, di disporre piani di ristrutturazione oppure progetti per singoli edifici da costruirsi e trasformarsi. La dimensione minima di intervento nel caso di nuove costruzioni dovrà essere non inferiore a mq. 400 salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme, risulti inferiore a tale misura.

Analogamente, in caso di trasformazione, i fabbricati esistenti ad un solo piano potranno essere sopraelevati di un piano nel rispetto del rapporto di copertura definito dalle norme del presente articolo e ciò anche in carenza di area disponibile agli effetti dell'indice di fabbricabilità o densità fondiaria.

Tutte le aree residue dalla edificazione dovranno essere mantenute a giardino.

Per le nuove costruzioni, per gli effetti di quanto stabilito al 3° comma del presente articolo nei confronti delle trasformazioni, si applicano i seguenti indici:

- a) Densità fondiaria: $I_f = V / A = \dots 3 \text{ mc/mq}$
- b) rapporto di copertura: $R_c = A_c / A = \dots 0,4 \text{ mq/mq}$
- c) Parcheggi inerenti alla costruzione: $5 \text{ mq}/100 \text{ mc.}$
- d) Altezza massima e minima di zona massima ml. 10,50
minima due piani

e) distanza minima dei fabbricati dai confini ml. 5,00
- tra loro ml. 10,00 salvo il caso di pareti non finestrate e non prospicienti a pareti finestrate e in ogni caso non minore della metà della altezza del fabbricato più alta.

f) distanza minima dai fili stradali ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
ml; 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00.

g) tipologia edilizia:

Possono essere realizzati fabbricati isolati o a schiera. Le eventuali costruzioni accessorie dovranno essere collegate al corpo principale dell'edificio per formare con esso corpo organico. Potranno essere distaccate da questo soltanto quando non vengano realizzate negli spazi di distacco laterale fra gli edifici o qualora si venga a costituire anche per più fabbricati, un complesso organico avente compiutezza architettonica con gli edifici principali.

Art. 125 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA TIPO A

La destinazione di uso di tale zona è quella prevista dall'art. 122.

In tutte le parti del territorio delimitato dalla Via Vincenzo Bellini ad Est, dalla vecchia provinciale a Nord e dalla nuova provinciale a Sud, destinate dal P.R.G. ad espansione residenziale e soggette a limiti di edificabilità di cui al presente articolo, è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo secondo i disposti dell'art. 115 delle presenti norme, su una superficie minima di mq. 10.000.-

Nella zona rimanente, ferma restando per l'Amministrazione Comunale la facoltà di disporre piani secondo i disposti del 2° comma dell'art. 106 i singoli interessati, singolarmente o riuniti in consorzio, potranno disporre piani di ristrutturazione oppure, progetti per singole attuazioni nei limiti delle norme del presente articolo per nuove attuazioni, ricostruzioni e trasformazioni:

In entrambi i casi sono previste quantità minima di spazi per abitante, destinate all'istruzione, ad attrezzature interne comuni, a spazi pubblici attrezzati e per aree destinate a parcheggi: dette aree per urbanizzazione secondaria nelle quantità appresso specificate, nonché tutte le aree relative alla urbanizzazione primaria dovranno essere cedute al Comune.

Aree per urbanizzazione secondaria: 18 mq/100 mc. ripartite come segue:

- a) aree per l'istruzione 4,5 mq. /100 mc.
- b) aree per attrezzature di interesse comune 2,0 mq. /100 mc.
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport 9,0 mq./ 100 mc.
- d) aree per parcheggi 2,5 mq/100 mc.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- a) Densità fondiaria $I_f = V / A$ 2,0 mc/mq
- b) rapporto di copertura $R_c = A_c / A$ 0,35 mq/mq
- c) parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq/100 mc.
- d) altezza massima e minima di zona
massima: ml/ 10,50
minima : un piano
- e) distanza minima dei fabbricati
dai confini: ml. 5,00
fra loro ml. 10,00 salvo il caso di pareti non finestrate e non prospicienti a pareti finestrate
- f) distanza minima dai fili stradali
ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza e compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00
- g) tipologia edilizia: Possono essere realizzati fabbricati isolati o a schiera. Le eventuali costruzioni accessorie

dovranno essere collegate al corpo principale dell'edificio per formare con esso un corpo organico. Potranno essere distaccati da questo soltanto quando non vengano realizzate negli spazi di distacco laterale fra gli edifici o qualora si venga a costituire anche per più fabbricati un complesso organico avente compiutezza architettonica con gli edifici principali.

Per le nuove costruzioni inoltre, la dimensione minima di intervento, ossia il lotto minimo, non potrà essere inferiore a mq. 500 salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme, risulta inferiore a tale misura.

Analogamente, per la sopraelevazione di un piano dei fabbricati ad un solo piano esistenti, potranno essere mantenuti anche nella nuova gli allineamenti verso i confini laterali e la strada, salvo che in questo caso, eventuali specifiche previsioni di P.R.G. non lo consentano.

Art. 126 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE EDILIZIA TIPO B

La destinazione di uso di tale zona è quella prevista dall'art. 122. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo secondo i disposti dell'art. 115 delle presenti norme, riferito ad una superficie minima di intervento di mq. 10.000.-

I parametri di urbanizzazione da adottare sono i seguenti:

Area totale per urbanizzazione secondaria 18 mq/100 mc. ripartiti come segue:

- a) aree per l'istruzione mq. 4,5/100 mc.
- b) aree per attrezzature di interesse comune mq. 2,00/100 mc.
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport mq. 9,0/100 mc.
- d) aree per parcheggi mq. 2,50/100 mc.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- a) Densità fondiaria $I_f = V / A$ 1,50 mc/mq
- b) rapporto di copertura $R_c = A_c / A$ 0,20 mq/mq
- c) parcheggi inerenti alla costruzione 5,00 mq/mc.

- d) altezza massima e minima di zona
Massima ml. 7,50
minima un piano
- e) distanza minima dei fabbricati
dai confini ml. 5,00
tra loro ml. 10,00 salvo il caso di pareti non finestrate e non prospicienti a pareti finestrate
- f) distanza minima dai filiali stradali
ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00
- g) tipologia edilizia:
Possono essere realizzati fabbricati isolati o a schiera. Le eventuali costruzioni accessorie dovranno essere collegate al corpo principale dell'edificio per formare con esso un corpo organico. Potranno essere distaccati da questo soltanto quando non vengano realizzate negli spazi di distacco laterale fra gli edifici o qualora si venga a costituire anche per più fabbricati un complesso organico avente compiutezza architettonica con gli edifici principali.

Per le nuove costruzioni inoltre, la dimensione minima di intervento, ossia il lotto minimo non potrà essere inferiore a mq. 600 salvo il caso in cui la proprietà, alla data di adozione delle presenti norme, risulti inferiore a tale misura.

ZONE PRODUTTIVE

Art. 127 - ZONE AGRICOLE

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

Le zone agricole normali si dividono in:

ZONE AGRICOLE NORMALI.

Su tali zone sono consentite:

- a) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, abitazioni a servizio dei fondi rustici, fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole ecc.
- b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero svolte in associazione.
- c) allevamenti industriali.
- d) costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni ed attività non provochino particolari problemi di traffico.

REGIONE TOSCANA
 APPROVATO CON MODIFICAZIONI
 ALLA
 LEGGE N. 100 DEL 28 FEBBRAIO 1977
 IL PRESIDENTE

Art. 128 - ZONE AGRICOLE NORMALI

Nelle zone agricole normali sono consentite soltanto le costruzioni di cui ai commi a), b), c), d), di cui all'art. 127 delle presenti norme.

Gli indici che si applicano in queste zone sono:

- 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art. 127, lettera a).
 - a) densità fondiaria $1f = V/A$ 0,05 mc/mq di cui un massimo di 0,03 mc/mq può essere utilizzato per le abitazioni coloniche
 - b) altezza massima in relazione alle esigenze
 - c) area minima di intervento ... mq. 10.000.-
- 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli di cui all'art. 127 lett. b°
 - a) rapporto di copertura $Rc=Ac/A$ 0,20 mq/mq
 - b) altezza massima..... in relazione alle esigenze
 - c) area minima di intervento ... mq. 10.000.-

- 3) Per gli allevanti industriali di cui all'art. 127 lett. c).
 - a) rapporto di copertura $Rc=Ac/A$ 0,10 mq/mq
 - b) distanza minima dai confi
ni ml. 20,00
 - c) area minima di intervento mq. 5.000

- 4) Per le costruzioni destinate alle industrie estrattive di cui all'art. 127, lettera d).
 - a) rapporto di copertura $Rc=Ac/A$ 0,10 mq/mq
 - b) distanza minima dai confi
ni ml. 15,00
 - c) Area minima di intervento mq. 10.000

Per tutte le costruzioni di cui ai punti 1-2-3-4, la distanza dai cigli delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti, provinciali e comunali se di sezione inferiore a ml. 10,50, per le quali non sono previste dal P.R.G. zone di rispetto, è fissata in ml. 20,00 salvo maggiori distanze fissate dai grafici di P.R.G..

Gli edifici destinati ad attività industriali nocive devono essere ubicati nelle zone agricole normali a non meno di 1.000 (mille) metri dal limite del più vicino abitato sotto vento dominante, a non meno di 300 (trecento) metri dagli edifici esistenti aventi diversa destinazione e di 100 (cento) metri dalle strade di P.R.G. ed esistenti statali, provinciali e comunali. Per i fabbricati residenziali, esistenti nelle zone agricole normali alla data di adozione del piano, è consentito una tantum un aumento di consistenza nella misura massima, in volume, del 20% (venti per cento) di quello iniziale e comunque non superiore a 100 mc.

Per i fabbricati non residenziali, esistenti in queste zone alla data di adozione del piano, di cui ai punti 1-2-3-4 è consentito, una tantum; un incremento di superficie utile del 20%.

Per gli edifici di cui ai punti 1) - 3) sono ammessi scarichi nei canali, corsi di acqua e fognature.

Per gli edifici di cui ai punti 2) - 4) non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature o canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ufficiale sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Art. 129 - ZONE INDUSTRIALI

REGIONE TOSCANA

Le zone industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale e artigianale. E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici e mostre connessi alla attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Analogamente, per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico dovranno essere previsti tutti gli impianti ed apparecchiature previste dalle leggi e norme vigenti e gli impianti stessi dovranno essere approvati dall'Ufficiale sanitario e dai Vigili del Fuoco.

Le zone per l'attività industriale si dividono in:

- a) zone artigianali di completamento;
- b) zone artigianali di espansione;
- c) zone industriali di espansione;

Art. 130 - ZONE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO

La destinazione di uso di tali zone è quella dell'articolo 129: tuttavia essendo questa zona a carattere prevalentemente artigiano e manifatturiero, sono ammesse anche abitazioni per il conduttore delle aziende e per i dipendenti che assicurano la continuità del lavoro. Il permesso di abitabilità o la licenza di esercizio dell'attività artigianale verranno in ogni caso rilasciati solo a condizione che si siano presi tutti quei provvedimenti atti a ridurre al minimo possibile il disturbo conseguente l'esercizio delle attività cui è destinato l'edificio stesso.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima d'intervento non inferiore a mq. 400 applicando i seguenti indici:

- Re = $A_c/A = 0,40$ mq/mq
ml. 10,50
- a) Rapporto di copertura
b) altezza massima
c) rapporto massimo tra la porzione di fabbricato residenziale (V_r) e l'intera costruzione (V_t)
 $V_r/V_t = 0,20$
d) Parcheggi inerenti alle costruzioni
e) parcheggi di urbanizzazione primaria
f) distanza minima dei fabbricati
g) distanza minima dai fili stradali
h) tipologia edilizia
- 5,00 mq/100 mc per la parte residenziale
0,20 mq/mq A_c per la parte artigianale
5% della superficie fondiaria
dai confini ml. 3,00
fra loro ml. 6,00
ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00
Possono essere realizzati oltre che fabbricati attinenti all'attività propriamente industriale, anche parti di abitazione, realizzate in adiacenza o anche al di sopra di parti degli edifici industriali veri e propri nei limiti di cui alla lettera c) del presente articolo. Possono essere ammessi impianti ed edifici con sviluppo a schiera, compresi padiglioni ed edifici multipli, con illuminazione ed areazione particolare, silos e quant'altro attiene all'attività medio-industriale.

Art. 131 - ZONE ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

La destinazione di uso di tali zone dell'art. 129

tuttavia, dovendo assumere queste zone carattere prevalentemente artigiano e manifatturiero, sono ammesse anche abitazioni per il conduttore di aziende e per i dipendenti che assicurano la continuità del lavoro? Il permesso di abitabilità o la licenza di esercizio della attività artigianale verranno in ogni caso rilasciati solo a condizione che si siano presi tutti quei provvedimenti atti a ridurre al minimo possibile il disturbo conseguente l'esercizio delle attività cui è destinato l'edificio stesso.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su una superficie minima di intervento non inferiore a mq. 10.000 (diecimila) applicando i seguenti indici:

- a) aree per l'urbanizzazione
secondaria 10% superficie territoriale.
- b) rapporto di copertura.... $R_c = A_c/A = 0,40$ mq/mq
- c) altezza massima ml. 10,50
- d) rapporto massimo fra la porzione di fabbricato residenziale (V_r) e l'intera costruzione (V_t)..... $V_r/V_t = 0,10$
- e) parcheggi inerenti alle costruzioni..... 5,00 mq./100 mc. per la parte residenziale
0,20 mq./mq A_c per la parte artigianale
- f) Parcheggi di urbanizzazione primaria 10% della superficie fondiaria
- g) distanza minima dei fabbricati dai confini fra loro ml. 5,00
ml. 10,00 salvo il caso di pareti non finestrate e non prospicienti a pareti finestrate
- h) distanza minima dai fili stradali ml. 10,00
- i) tipologia edilizia Possono essere realizzati oltre che fabbricati attinenti l'attività propriamente industriale, anche parte di abitazioni, realizzate in adiacenza o anche al di sopra di parti degli edifici industriali veri e propri, nei limiti di cui alla lettera d) del presente articolo.
Possono essere ammessi impianti ed edifici con sviluppo a schiera, compresi padiglioni ed edi-

fici multipli, con illuminazione ad areazione particolare, silos e quant'altro attiene l'attività medio-industriale.

L'area relativa al piano urbanistico particolareggiato, ovvero al piano di lottizzazione può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a metri quadrati 800 (ottocento).

I proprietari dovranno cedere al comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nelle quantità previste alla lettera a) del presente articolo.

Art. 132 - ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE

La destinazione di uso di tali zone è quella dello art. 129.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento non inferiore a mq. 20.000 (ventimila) applicando i seguenti indici:

- a) aree per l'urbanizzazione secondaria 10% superficie territoriale.
- b) rapporto di copertura $R_c = A_c/A = 0,40$ mq/mq
- c) parcheggi inerenti alle costruzioni 0,20 mq/mq. Area utile costruita.
- d) parcheggi di urbanizzazione primaria 10% superficie fondiaria
- e) distanza minima dei fabbricati dai confini fra loro ml. 5,00
ml. 10,00
- f) distanza minima dai fili stradali ml. 10,00 salvo distanze maggiori indicate nei grafici di P.R.G.
- g) tipologia edilizia Propria di quella industriale e dei fabbricati inerenti, compresi padiglioni ed edifici multipli con illuminazione ed areazione particolare, silos e quanto altro attiene le esigenze degli edifici destinati ai processi produttivi;

Sono ammessi locali residenziali esclusivamente per abitazione dei custodi e per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro e del servizio. Sono ammessi locali per l'abitazione temporanea e per gli uffici, mense e mostre.

L'area relativa al piano urbanistico particolareggiato, ovvero al piano di lottizzazione può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 2.000 (duemila).

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista alla lettera a) del presente articolo.

ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 133 - ZONE A VINCOLO CIMITERIALE

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La concessione l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

Art. 134 - ZONE VERDI DI RISPETTO

Sono costruite a protezione delle grandi arterie di traffico esistenti o di progetto e di particolari impianti.

In tali zone è vietata la costruzione di edifici per abitazione permanente. Potranno tuttavia predisporre in tali zone, nel rispetto dell'art. 127, attuazioni per zone di parcheggio e impianti a servizio turistico del traffico, stazioni di rifornimento, distributori di carburanti con annesso piccole officine, posti di ristoro ecc.

Gli eventuali edifici potranno essere realizzati con altezze non superiori a ml. 5,00, arretrati dal ciglio stradale almeno della metà della fascia di rispetto.

Art. 135 - ZONE A VERDE PRIVATO VINCOLATE ALLO STATO ATTUALE

Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente. Le costruzioni esistenti in queste zone alla data di adozione del P.R.G., possono essere ampliate, una tantum, nella misura del 10% della superficie utile attuale.

Art. 136 - ZONE OMOGENEE DI TIPO A

AI Comprende i centri storici. Vi sono consentiti solo il restauro conservativo degli edifici, previo parere della Soprintendenza ai Monumenti e le demolizioni di corpi di fabbricati privi di valore architettonico per la bonifica del tessuto urbano o per la bonifica di giardini e cortili, sempre previo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

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

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

Per gli edifici notificati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089 e della legge 29.6.1939 n. 1497, valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere comprese tettoie, anche provvisorie o prefabbricate, giardini, cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi. Dovranno rimanere inalterate le aree indificate interposte tra gli edifici o comunque ad essi afferenti. Tali aree dovranno rimanere inalterate anche nel loro forma. L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo, previa approvazione da parte della Soprintendenza ai Monumenti.

Allo scopo di rendere possibile, con rispetto dei criteri conservativi e di restauro, operazioni di risanamento organico e unitario, saranno dal Comune redatti piani particolareggiati di esecuzione che interesseranno gradualmente singoli comprensori sulla base minima di un isolato. Il Comune provvederà ad effettuare indagini storico-edilizie e socio-economiche necessarie alla individuazione, in ciascun comprensorio, dei caratteri e dei gradi dell'intervento.

Dalla destinazione d'uso della sottozona A, sono esclusi:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso,
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.li
- impianti industriali di qualsiasi genere e laboratori anche di carattere artigianale;
- caserme, istituti di pena, ospizi o ospedali o case di cura con più di 50 letti,
- alberghi con più di 30 letti,
- centri mercantili,
- mattatoi,
- supermercati,
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti;
- depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti urbani.

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

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

In merito al restauro conservativo è da osservare che il regolamento edilizio dovrà prevedere una completa descrizione delle modalità di intervento, dell'impiego dei materiali, delle tecniche di esecuzione per attuare il restauro degli edifici, dell'arredo urbano e dell'ambiente secondo validi e moderni criteri riferibili alla Carta di Atene, alla Carta di Venezia ed alla Carta del Restauro (1972).

A₂

Comprende le aree urbane sostanzialmente da conservare in quanto integrative dei centri storici.

Previo parere della Soprintendenza ai Monumenti, vi sono ammessi;

- a) per gli edifici di valore storico o storico ambientale il solo restauro conservativo;
- b) per gli edifici moderni di scarso valore storico e storico architettonico o storico ambientale, la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente. Saranno escluse le demolizioni e le ricostruzioni.

Dovranno rimanere inalterate le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad esse afferenti; tali aree dovranno rimanere inalterate anche nella loro forma. L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo previa approvazione della Soprintendenza ai Monumenti.

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

Dalla destinazione d'uso della sottozona A₂ sono esclusi:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.li
- impianti industriali di qualsiasi genere;
- caserme, istituti di pena ospizi, o ospedali, o case di cura con più di 50 letti,
- centri mercantili;
- supermercati;
- mattatoi;
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti;
- depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti urbani.

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

A₃

Comprende le aree non urbane di interesse ambientale integrative e protettive nei riguardi dei centri storici o le aree non urbane di autonomo pregio ambientale o naturale. Previo parere della Soprintendenza ai monumenti vi sono ammessi:

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

Sono soggette a vincolo non aedificandi.

Le sottozone A₃ dovranno essere configurate secondo le ca

ratteristiche naturali del paesaggio, per far si che si mantenga inalterato il rapporto tra fatti architettonici-urbanistici ed ambiente circostante e che comunque siano preservati i loro peculiari pregi ambientali e naturali.

Art. 137 - PROVVEDIMENTI PER FAVORIRE L'ACQUISIZIONE DI
AREE FABBRICABILI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E
POPOLARE - LEGGE 18.4.1962 n. 167

Il piano disposto ai sensi della legge 18.4.1962 n. 167 modificato ed integrato dalla legge 21.7.1965 n. 904 approvato con D.M. in data 27.1.1966 ha efficacia di piano particolareggiato per le aree incluse in detto programma, anche se in variante del Piano Urbanistico vigente.

Si richiama pertanto, come parte integrante del presente regolamento, il piano urbanistico relativo con le sue norme di attuazione, intendendole qui trascritte ed applicabili, anche se in contrasto con le norme del presente regolamento.

In tale caso le norme suddette e del Piano Urbanistico sono vevolevoli per le sole zone comprese nel detto piano per l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare.



Il Sindaco

REGIONE TOSCANA
APPROVATO CON MODIFICAZIONI
COME DA DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA REGIONALE.

N. 2496 DEL 23 MAR. 1974

IL PRESIDENTE

