



COPIA

comune di agliana

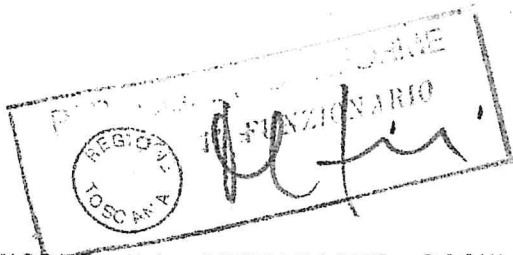
REGIONE TOSCANA
APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE - 2 SET. 1982
N° 2403 DEL



IL PRESIDENTE

F.to MACCHERONI

variante PRG



NORME DI ATTUAZIONE RISULTANTI DALL'ACCOGLIMENTO
DELLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL-
LA GIUNTA REGIONALE N. 5001 DEL 3.5.1982
DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 180 DEL 9.7.-
1982

IL SINDACO
MARCO GIUNTI

L'ARCHITETTO COMUNALE
ANDREA MATI

IL SEGRETARIO GENERALE
CAV. SEGHI DORANDO



ARTICOLO 1
APPLICAZIONE DEL PIANO

Ai sensi della legge 17.8.1942 N. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme.

ARTICOLO 2
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 attuazione potranno essere sottoposti soltanto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, diretti sostanzialmente alla conservazione ed all'uso dell'immobile.

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate le aree costituenti singoli lotti, alla data di adozione delle presenti norme, in base alla edificazione già realizzata sono pertinenti degli edifici esistenti come risulta da precedenti licenze edilizie e come tali, non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti salvo che per le porzioni che siano in eccedenza rispetto alla licenza o, in assenza di licenza, nel rispetto degli indici di P.R.G.

Nelle zone residenziali di completamento, nel caso di accorpamento di più lotti di proprietà diverse, i volumi degli edifici esistenti vanno sempre e comunque riferiti alle rispettive aree di pertinenza, così come definite dal comma precedente.

ARTICOLO 3
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Le modalità di attuazione del piano sono le seguenti:

a) Intervento edilizio diretto, che consiste nella edificazione su singoli lotti, anche previa demolizione dell'esistente, o nella ristrutturazione edilizia di edifici esistenti dietro rilascio della concessione. La demolizione comporta in ogni caso l'adeguamento della ricostruzione alle norme ed agli indici di utilizzazione prescritti per la zona in cui avviene la sostituzione;





b) Intervento urbanistico preventivo, che consiste in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica. In mancanza di piani particolareggiati di esecuzione elaborati per iniziativa del comune, consiste in un piano di lottizzazione convenzionata riferito ad una unità urbanistica, elaborato per iniziativa dei privati.

All'interno delle zone di recupero di cui al titolo IV della legge 5.8.1978 N. 457, l'intervento urbanistico preventivo, ove previsto, consiste nel "piano di recupero" così come definito dalla legge medesima.

Gli interventi definiti dai precedenti comma, sono in ogni caso subordinati al rispetto dell'art. 13 della legge 28.1.1977 n. 10.-

ARTICOLO 4

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole 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 collettive;
- Zone per attrezzature urbane (centri di servizi);
- Zone d'acqua;

2) ZONE RESIDENZIALI

- Zone residenziali di completamento (B1-B2-B3-B4);
- Zone residenziali di espansione (C);

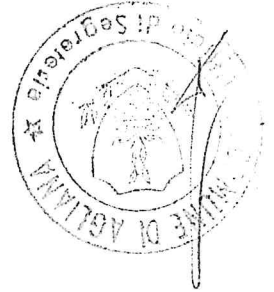
3) ZONE DESTINATE ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

- Zone artigianali di completamento (D1);
- Zone artigianali di espansione (D2);
- Zone industriali di completamento (D3);
- Zone industriali di espansione (D4);
- Zone agricole (E);

4) ZONE A VINCOLO SPECIALE

- Zone a vincolo cimiteriale;
- Zone verdi di rispetto;
- Zone a verde privato vincolato allo stato attuale;
- Zone omogenee A1;





ARTICOLO 5

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.

Le strade sono classificate come segue:

A) AUTOSTRADA: con funzione nazionale e regionale, e accessibile solo attraverso le stazioni;

B) STRADE PRINCIPALI: sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G.;

C) STRADE PRIMARIE: quelle di previsione per le quali viene indicata la fascia 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 normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza; le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di mt. 7,50.-

I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade. Nelle aree di rispetto stradale, possono essere previsti, in sede di progettazione della rete viaria, nuovi parcheggi. Le aree di rispetto sono stabilite a protezione della viabilità primaria di previsione e di quella principale esistente.

Le costruzioni osserveranno dai parcheggi previsti sulle tavole di P.R.G. una distanza minima di ml. 5 salvo il caso di costruzioni a completamento di schiera in zone residenziali B1, B2, B3, B4 sempre che tale minore distanza non comporti un aggravio ai problemi di percorribilità e visibilità della strada.

ARTICOLO 6

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

Nelle zone di cui all'art. 3, dove è necessario l'intervento urbanistico preventivo, gli spazi di sosta e par-





cheggio vanno previsti per ciascuna zona, secondo le destinazioni d'uso degli edifici, nella quantità specificata dalle tabelle che seguono e dovranno essere ubicati a margine della sede viaria, di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento.

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

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Edifici di abitazione nelle zone residenziali di espansione = 2,5 mq/100 mc.
- Cinema, teatri, grandi magazzini, supermercati, impianti sportivi e da spettacolo coperti = 20 mq/100 mc.
- Ospedali, case di cura, ambulatori, istituti previdenziali e zone di attrezzature comuni = 10 mq/100 mc.
- Edifici destinati a negozi ed uffici = 8 mq/100 mc.
- Altri edifici = 5 mq/100 mc.
- Edifici per le attrezzature tecniche e distributive e per le zone produttive = 0,05 mq/mq di superficie fondiaria

ARTICOLO 7

ZONE A VERDE PUBBLICO

Dette zone, indicate nelle tavole di P.R.G., sono classificate come segue:

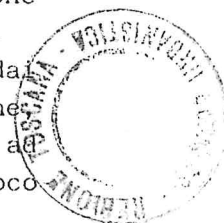
- Verde pubblico senza attrezzature collettive;

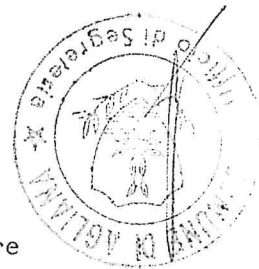
sono zone destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani, dei parchi e dei giardini di quartiere.

In queste zone potranno essere realizzate dal Comune e dai privati, mediante concessioni temporanee, attrezzature che pur non alterando la destinazione a verde, valgano ad attivare la zona stessa e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi;

- Verde pubblico con attrezzature collettive;

Sono zone destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale. In queste zone il piano si attua per intervento diretto applicando gli indici caratteristici propri del tipo di attrezzature cui la zona è destinata con apposito





simbolo dal P.R.G..- All'interno di tali aree, può essere concessa ad associazioni od a privati la possibilità di realizzare particolari attrezzature di uso pubblico. La concessione del diritto di superficie è deliberata dal Consiglio Comunale che prevede anche, con apposito atto di convenzione la sua durata che non può essere superiore a 30 anni, dopodichè il diritto di superficie si estingue e gli immobili diventano di proprietà comunale; la convenzione dovrà prevedere inoltre le modalità di uso delle strutture da parte dell'Amministrazione comunale. Le aree residue dalla edificazione debbono essere attrezzate e destinate ad uso pubblico.

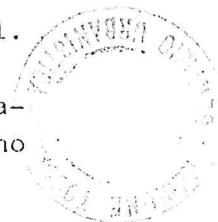
ARTICOLO 8

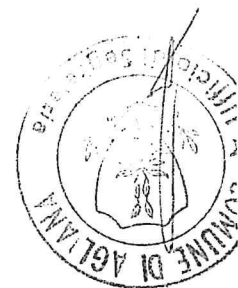
ZONE PER ATTREZZATURE URBANE

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 pubblici servizi; possono altresì essere destinate ad attrezzature tecnico-distributive, 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:

- a) densità fondiaria $I_f = V/A = 3,5$ mc/mq di cui 0,5 mc/mq la percentuale massima relativa alla residenza;
- b) Rapporto di copertura $R_c = A_c/A = 0,5$ mq/mq;
- c) Parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/100 mc.;
- d) Parcheggi di urbanizzazione primaria = quelli previsti dall'art. 6;
- e) Altezza massima dei fabbricati = ml. 16,50; minima ml. 5,00;
- f) Distanza minima dei fabbricati = fra loro ml. 10; dai confini ml. 5,00;
- g) Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali = ml. 7,50;
- h) Tipologia edilizia = Possono essere realizzati fabbricati isolati od a schiera secondo le indicazioni del Piano





Particolareggiato di attuazione.

ARTICOLO 9
ZONE D'ACQUA

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua nonchè le aree demaniali e private sui lati dei torrenti. Queste ultime possono essere destinate ad opere di sistemazione idrogeologica, ad usi connessi con le attrezzature per il tempo libero, ad attrezzature tecnologiche che richiedano la vicinanza del corso d'acqua. Sono rappresentate nei grafici di P.R.G. con la simbologia delle aree di rispetto.

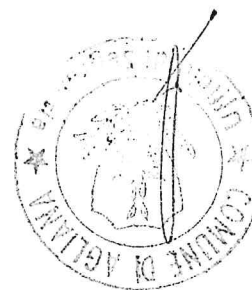
In dette zone sono ammessi gli interventi previsti dalla legislazione regionale per le zone agricole, applicandosi in ogni caso il disposto dell'ultimo comma dell'art. 12 della Legge Regionale 19.2.1979 n. 10.-

ARTICOLO 10
ZONE RESIDENZIALI

Dette zone sono destinate prevalentemente alla residenza. Da esse sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme, istituti di pena, industrie, laboratori con macchinario che produca rumore od odore molesto, stalle, scuderie, porcilai, 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 ed i grandi magazzini, le case di cura, i palazzi per uffici. Sono ammesse officine di riparazione per autoveicoli purchè sia garantita una superficie di parcheggio pubblico pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purchè i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti; l'esito sonoro deve essere in ogni caso contenuto in 60 Decibel.

Le zone residenziali si dividono agli effetti della edificabilità, in zone di completamento B1, B2, B3, B4 ed in zone di espansione C.





ARTICOLO 11

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

La delimitazione di queste zone indica l'ambito entro il quale è possibile il completamento dei gruppi di abitazioni formatisi nel tempo nell'aggregato urbano e nei centri secondari del comune.

Queste zone sono destinate alla residenza ed ai servizi ed attrezzature ad essa attinenti; sono ammesse nel loro ambito, purchè compatibili con la funzione abitativa, le attrezzature alberghiere, i negozi ed i pubblici esercizi, nonchè le attrezzature amministrative, culturali, ricreative e socio-sanitarie.

Sono ammesse anche le attività artigianali e terziarie a esclusivo servizio del quartiere o della frazione, purchè siano compatibili, per assenza di rumori, di esalazioni, di fumi, di odori, di vibrazioni, con la residenza e non comportino problemi di viabilità e di parcheggio.

ARTICOLO 12

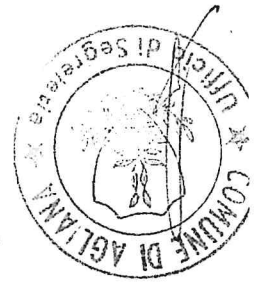
NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Le norme di distacco fra edifici previste negli articoli successivi, si applicano nel caso di fabbricati posti su lotti o fondi finitimi, di fabbricati distinti nel medesimo lotto o fondo o corpi di un unico fabbricato.

Non sono da considerare, al fine della valutazione del distacco tra fabbricati, le costruzioni di altezza non superiore a ml. 2,70 e destinate ad usi accessori quali garages, ripostigli, centrali termiche.

E' consentito costruire sul confine del lotto quando sul confine medesimo esista una costruzione con parete non finestrata, ed esclusivamente quando il confine del lotto coincida con il limite di zona oltre il quale si trovi la zona agricola.

Le distanze dai confini e fra i fabbricati previste negli articoli seguenti per le nuove costruzioni in zona di completamento potranno essere derogate quando nel lotto contiguo esistano fabbricati a distanza dal confine inferiore a ml. 5,00, ma corrispondente a quella legittima all'epo-



ca della costruzione. La nuova costruzione potrà osservare una uguale distanza, a condizione che:

- a) Nessuna delle pareti che si fronteggiano, sia quella esistente, sia quella di progetto abbia finestre di vani abitabili.;
- b) L'eventuale intercapedine risultante tra i due fabbricati non sia, in alcun punto, inferiore a ml. 4;
- c) La distanza dal confine della nuova costruzione non sia inferiore a ml. 2,00.

Per un periodo di due anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme i fabbricati esistenti ad un solo piano abitabile, potranno essere sopraelevati di un piano anche in carenza dell'area disponibile agli effetti dell'indice di densità fondiaria, mantenendo lo stesso rapporto di copertura e gli allineamenti preesistenti sul fronte strada nonchè le stesse distanze dai confini e fra i fabbricati, con i seguenti minimi inderogabili:

- Dai confini ml. 1,50;
- Fra i fabbricati ml. 3,00.

ARTICOLO 13

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B/1

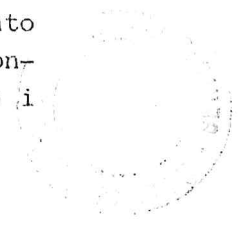
La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dai precedenti articoli 10 e 11.

In questa zona, quasi totalmente edificata, ferma restando la facoltà di predisporre i Piani di Recupero, 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 10%, allo scopo di poterli adeguare all'altezza degli edifici circostanti.

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

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

- a) densità fondiaria $I_f = V/A = 3,00$ 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 di zona = ml. 13,50; minima due piani;
- e) distanza minima dei fabbricati dai confini = ml. 5,00;
- f) distanza minima dei fabbricati fra loro = ml. 10, salvo il caso di pareti non finestrate e non prospicienti a pareti finestrate;
- g) distanza minima dai fili stradali = Mantenimento degli allineamenti preesistenti nel caso di interventi singoli eventuali piani di recupero estesi ad interi isolati potranno stabilire ml. 5,00;
- h) tipologia edilizia = possono essere realizzati fabbricati isolati o a schiera. Le eventuali costruzioni accessorie dovranno costituire, anche per più fabbricati, un complesso organico avente compiutezza architettonica con gli edifici principali.

ARTICOLO 14

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B/2

La destinazione di uso di tali zone è quella prevista dai precedenti articoli 10 e 11.

In queste zone ferma restando la possibilità di predisporre i Piani di Recupero, è consentito agli aventi titolo, singolarmente o riuniti in consorzio, di disporre piani di ristrutturazione, oppure progetti per singoli edifici da costruirsi o 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.

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

In tali zone si applicano i seguenti indici:

- a) densità fondiaria $I_f = V/A = 3,00$ mc/mq;
- b) rapporto di copertura $R_c = A_c/A = 0,40$ mq/mq per gli edifici esistenti; $R_c = A_c/A = 0,35$ mq/mq per le nuove costruzioni e ricostruzioni;
- c) parcheggi inerenti alla costruzione = 5 mq./100 mc.;
- d) altezza massima di zona = 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.





- f) distanza minima dai fili stradali = ml. 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; potranno essere mantenute distanze inferiori soltanto quando si completi una schiera di edifici esistenti, ancorchè isolati fra loro;
- g) tipologia edilizia = potranno essere realizzati fabbricati isolati o a schiera. Le eventuali costruzioni accessorie dovranno costituire, anche per più fabbricati, un complesso organico avente compiutezza architettonica con gli edifici principali.

ARTICOLO 15

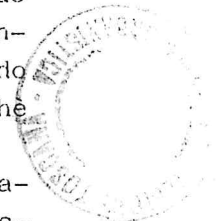
ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B/3

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dai precedenti articoli 10 e 11.

In queste zone, ferma restando la facoltà di predisporre i Piani di Recupero, gli aventi titolo, singolarmente o riuniti in consorzio, potranno predisporre piani di ristrutturazione oppure progetti per singole attuazioni nei limiti delle norme del presente articolo per le nuove costruzioni, ricostruzioni e trasformazioni.

In tali zone 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: ml. 10,50; minima 1 piano;
- e) distanza minima dei fabbricati dai confini = ml. 5,00; fra di 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 strade di larghezza inferiori a ml. 7,00; ml. 7,50, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00.- Potranno essere mantenute distanze inferiori solamente quando si completi una schiera di edifici esistenti, ancorchè isolati fra loro;
- g) tipologia edilizia: potranno essere realizzati fabbricati isolati od a schiera. Le eventuali costruzioni accessorie dovranno costituire anche per più fabbricati un





complesso organico avente compiutezza architettonica con gli edifici principali.

In ogni caso, dovranno essere ceduti all'Amministrazione Comunale gli spazi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nelle quantità da stabilirsi in sede di rilascio della concessione.

Per le nuove costruzioni inoltre, il lotto minimo, non potrà essere inferiore a mq. 500 salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme risulti inferiore a tali dimensioni.

ARTICOLO 16

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B/4

La destinazione di uso di tali zone è quella prevista dai precedenti articoli 10 e 11.

In queste zone, ferma restando la possibilità di predisporre i Piani di Recupero, gli aventi titolo singolarmente o riuniti in consorzio, potranno predisporre piani di ristrutturazione oppure, progetti per singole attuazioni nei limiti delle norme del presente articolo, per nuove attuazioni, ricostruzioni e trasformazioni.

In tali zone 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 mq/100 mc.;
- d) altezza massima di zona = ml. 7,50, 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 strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e ml. 15,00.- Potranno essere mantenute distanze inferiori solamente quando si completi una schiera di edifici esistenti ancorchè isolati fra loro;
- g) tipologia edilizia = Potranno essere realizzati fabbricati isolati o a schiera; le eventuali costruzioni accessorie dovranno costituire, anche per più fabbricati un complesso organico avente compiutezza architetto-





nica con glie edifici principali.

In ogni caso, dovranno essere ceduti all'Amministrazione comunale gli spazi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nelle quantità da stabilirsi in sede di rilascio della concessione.

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.

ARTICOLO 17

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANZIONE C

La delimitazione di queste zone indica le aree del territorio comunale quasi completamente inedificate e destinate a nuovi complessi insediativi. La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 10.-

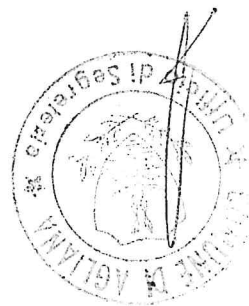
Nelle zone di cui al presente articolo è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo riferito ad una superficie minima di mq. 10.000, ovvero all'intera zona nel caso in cui la superficie della stessa risulti inferiore a tale quantità.

Le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere pari a 30 mq./100 mc., così ripartite:

- a) aree per l'istruzione: 8 mq/100 mc;
- b) aree per attrezzature di interesse collettivo: 4 mq/100 mc.;
- c) aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport: 15 mq/100 mc.;
- d) aree per parcheggi: 3 mq/100 mc.

In tali zone 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 la costruzione = 5 mq/100 mc.;
- d) altezza massima di zona 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 strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; ml. 7,50 per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- g) tipologia edilizia: potranno essere realizzati fabbricati isolati o a schiera. Le eventuali costruzioni accessorie dovranno costituire, anche per più fabbricati, un complesso organico avente compiutezza architettonica con gli edifici principali.

I proprietari dovranno cedere all'Amministrazione comunale le relative aree di urbanizzazione primaria e secondaria.

ARTICOLO 18 ZONE AGRICOLE

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

In tali zone si applicano le norme previste dalle leggi regionali vigenti.

ARTICOLO 19 NORME PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE

Le nuove costruzioni, da realizzarsi nelle zone agricole, ad esclusione degli impianti per il trasporto e la distribuzione di energia e delle serre dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- 1) abitazioni, annessi agricoli per ricovero materiali, attrezzi e raccolti:
 - a) distanza minima dai fili stradali, ml. 20;
 - b) distanza minima dai confini, ml. 10;
 - c) distanza minima fra abitazioni e annessi destinati all'allevamento e ricovero del bestiame, ml. 30;
- 2) annessi agricoli destinati all'alloggiamento ed al ricovero del bestiame:
 - a) distanza minima dai fili stradali, ml. 30;
 - b) distanza minima dai confini, ml. 30;
 - c) distanza minima dalle abitazioni, ml. 30.-

Per gli allevamenti a carattere industriale, le distanze di cui al punto 2) del comma precedente dovranno essere raddoppiate.





ARTICOLO 20
ZONE PRODUTTIVE

Le zone produttive sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed artigianale. E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici e mostre connessi all'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. Sono consentiti gli scarichi in fognatura o nei canali solo se preventivamente depurati e nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia e secondo quegli accorgimenti che saranno impartiti di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica degli scarichi stessi.

Analogamente, per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico dovranno essere previsti tutti gli impianti ed apparecchiature previste dalle leggi e norme vigenti.

Le zone per l'attività produttiva si dividono in:

- a) zone artigianali di completamento D1;
- b) zone artigianali di espansione D2;
- c) zone industriali di completamento D3;
- d) zone industriali di espansione D4.

ARTICOLO 21
ZONE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D1

La destinazione di tali zone è quella definita dall'art. 20: tuttavia essendo tali zone 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 rilasciate solo a condizione che siano stati 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 di intervento non inferiore a mq. 400 applicando i seguenti indici:

- a) rapporto di copertura = $R_c = A_c/A = 0,40$ mq/mq;
- b) altezza massima ml. 10,50;
- c) rapporto massimo fra la porzione di fabbricato residenziale V_r e l'intera costruzione $V_t = V_r/V_t = 0,30$;
- d) parcheggi inerenti alle costruzioni: 5 mq/100 mc per la parte residenziale; 0,20 mq/mq A_c per la parte artigianale;
- e) parcheggi di urbanizzazione primaria 5% della superficie fondiaria;
- f) distanza minima dei fabbricati dai confini ml. 3,00; fra loro ml. 6,00;
- g) 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 fra ml. 7 e ml. 15,00;
- h) tipologia edilizia: possono essere realizzati oltre che fabbricati attinenti l'attività propriamente artigianale, anche parti di abitazione, realizzate in adiacenza o anche al di sopra di parte degli edifici artigianali 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 artigianale.

Sono consentiti, per gli edifici che abbiano uso abitativo, ampliamenti "una tantum" nei seguenti limiti:

- a) incremento fino al raggiungimento della superficie abitabile di mq. 100 per tutte le unità che attualmente non raggiungano tale superficie;
- b) incremento del 10% della superficie per quelle ricomprese tra 100 e 130 mq.;
- c) sopraelevazioni, nel caso di edifici esistenti ad un solo piano abitabile, di un piano, rispettando in tal caso quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 12 delle presenti norme.



ARTICOLO 22

ZONE ARTIGIANALI DI ESPANSIONE D2

La destinazione di uso di tali zone è quella dell'art. 20, tuttavia dovendo assumere queste zone carattere prevalentemente artigiano e manifatturiero, sono ammesse anche abitazioni per il conduttori dell'azienda, 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 siano stati 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 applicando i seguenti indici:

- a) aree per l'urbanizzazione secondaria: 10% della superficie territoriale;
- b) rapporto di copertura $R_c = A_c/A = 0,50$ mq/mq; con esclusione della zona delimitata ad Ovest dalla Via Selva ad Est dal Torrente Calice, a Nord dal Torrente Bure, a Sud dalla Variante Pratese, dove il 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 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 = ml. 5,00; fra di loro 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 oltrechè fabbricati attinenti l'attività propriamente artigianale, anche parte di abitazioni, realizzate in adiacenza o anche al di sopra degli edifici artigianali veri e propri nei limiti di cui alla lettera d) del presente



articolo. Possono essere ammessi impianti ed edifici con sviluppo a schiera, compresi i padiglioni e gli edifici multipli, con illuminazione ed areazione particolare, silos, e quant'altro attiene l'attività artigianale.

L'area relativa al piano urbanistico particolareggiato, ovvero al piano di lottizzazione, può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 800.-

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

ARTICOLO 23

ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO D3

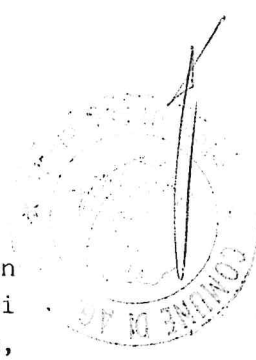
La destinazione d'uso di tali zone è quella definita dall'art. 20.-

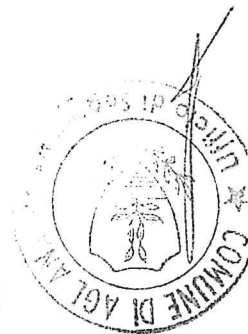
In tali zone, quasi completamente edificate, il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- a) rapporto di copertura $R_c = A_c/A = 0,50$ mq/mq;
- b) altezza massima: ml. 10,50;
- c) parcheggi inerenti le costruzioni: 0,20 mq/mq superficie utile;
- d) parcheggi di urbanizzazione primaria: 10% della superficie fondiaria;
- e) distanza minima dei fabbricati dai confini: ml. 5,00; fra di loro ml. 10,00;
- f) distanza minima dai fili stradali, ml. 10,00;
- g) tipologia edilizia: propria di quella industriale e dei fabbricati inerenti, compresi i padiglioni e gli edifici multipli con illuminazione ed areazione particolare, silos, e quant'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 per uffici, mense e mostre.

Il lotto minimo di intervento non dovrà essere inferiore a mq. 2.000.-

Nella zona industriale di completamento delimitata a





Nord dalla Variante Pratese, ad Est dalla Via Chiusa, ad Ovest dalla via Selva ed a Sud dall'Autostrada Firenze-Mare, il rapporto di copertura $R_c = A_c/A = 0,60$ mq./mq fermo rimanendo quanto disposto ai commi precedenti.

ARTICOLO 24

ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE D4

La destinazione di uso di tali zone è quella definita dall'art. 20.

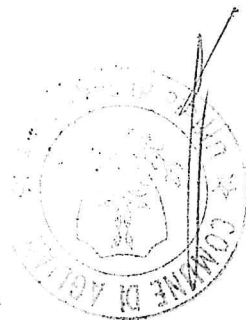
In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie territoriale (St) minima di intervento non inferiore a mq. 20.000 ovvero all'intero isolato nel caso in cui questo non raggiunga tale dimensione.

Per superficie territoriale (St) si intende la superficie totale di un "ambito di intervento" interessato unitariamente da interventi edilizi e/o urbanizzativi privati e/o pubblici. Essa pertanto comprende: la superficie fondiaria (Sf) da destinare agli interventi edilizi, le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree stradali di progetto, le eventuali aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

L'intervento urbanistico preventivo dovrà essere redatto applicando i seguenti indici:

- a) Indice di utilizzazione territoriale (Iut), cioè la percentuale massima di Sf rispetto alla St; - Iut = 66% per cui la Sf utilizzabile a scopi edilizi sarà data da: $Sf = St \times 66\%$;
- b) la quota di St residua pari al 34% dovrà essere destinato dai proponenti il piano particolareggiato ad opere di urbanizzazione secondaria e opere di urbanizzazione primaria quali strade e parcheggi;
- c) rapporto di copertura: $R_c = A_c/A = 0,50$ mq/mq;
- d) parcheggi inerenti alle costruzioni: 0,20 mq/mq superficie utile;
- e) distanza minima dei fabbricati dai confini: ml. 5,00; fra loro ml. 10,00;
- f) distanza minima dai fili stradali, ml. 10,00,





g) tipologia edilizia: propria di quella industriale e dei fabbricati inerenti, compresi padiglioni ed edifici multipli con illuminazione ed areazione particolare, silos e quant'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 localiper uffici, mense e mostre.

L'area relativa al piano urbanistico particolareggiato, ovvero al Piano di lottizzazione, potrà essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 2.000.-

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

Sugli edifici esistenti sono consentiti, nei limiti delle norme del presente articolo, interventi di ristrutturazione e di ampliamento anche in assenza di Piano Particolareggiato ovvero di piano di lottizzazione.

ARTICOLO 25

ZONE A VINCOLO CIMITERIALE

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

Le concessioni alle piccole costruzioni di cui sopra saranno date a titolo precario.

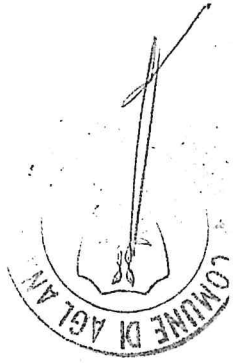
ARTICOLO 26

ZONE DI RISPETTO

Sono aree a protezione delle grandi arterie di traffico esistenti o di progetto, di particolari impianti, nonché degli assi ferroviari.

In tali zone è vietata la nuova costruzione di edifici per abitazione permanente. Potranno tuttavia concedersi nelle zone laterali alle grandi arterie di scorrimento, aree





di parcheggio ed impianti a servizio turistico del traffico, stazioni di rifornimento, distributori di carburanti, con annesse piccole officine.

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

Negli edifici esistenti, ricadenti nelle fasce di rispetto viarie e ferroviarie saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi di ampliamento conformi alla L.R. del 19.2.1979 n. 10 ed alle altre disposizioni vigenti in materia, semprechè questi ultimi non comportino alcun avanzamento verso la sede viaria o ferroviaria.

ARTICOLO 27

ZONE A VERDE PRIVATO VINCOLATO ALLO STATO ATTUALE

In tali zone è obbligo rispettare e mantenere il verde esistente. Alle costruzioni esistenti in queste zone, sono applicabili le disposizioni previste dalle leggi regionali sulle zone agricole.

ARTICOLO 28

ZONA OMOGENEA A/1

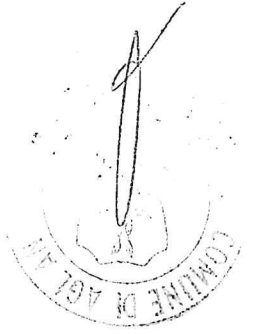
Comprende il centro romanico di Spedalino.

In tale zona gli interventi edilizi sono ammessi soltanto in dipendenza del Piano di Recupero di cui agli articoli 28 e 30 della legge 5.8.1978 n. 457 ed in conformità con quanto disposto con L.R. del 21.5.1980 n. 59 nonché in dipendenza di quanto stabilito dalla legge 1.6.1939 n. 1089.

ARTICOLO 29

EDIFICI ED IMPIANTI CONTRASSEGNA TI

Trattasi di edifici ed impianti esistenti che pur non sempre conformi alla destinazione di zona, risultano essere compatibili con questa; viene ravvisata quindi la necessità



di consentire modesti interventi che permettano quindi di continuare ad esplicare determinate attività aventi talvolta notevole rilevanza sociale.

Sono individuati nelle cartografie di P.R.G. con appositi contrassegni e sono suddivisi in:

- edifici ed impianti destinati ad attività produttiva, commerciale, direzione e turistica;
- impianti ed attrezzature sportive di proprietà privata;
- edifici e strutture aventi rilevanza sociale;
- attrezzature a servizio dell'edilizia.

ARTICOLO 30

EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE, COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICHE

Su tali edifici contrassegnati, sono consentiti per documentate ragioni di sviluppo dell'attività esistente, purchè non nociva o molesta:

- a) l'ampliamento "una tantum" del 30% della superficie coperta fino ad un massimo di mq. 500. In ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà;
- b) la sopraelevazione di un piano, nel caso di edifici esistenti ad un solo piano.

Detti edifici devono essere stati eseguiti con licenza non successivamente annullata e non in contrasto con essa.

Dovranno essere, in ogni caso, rispettate le quantità minime di parcheggi previste dall'art. 6 delle presenti norme.

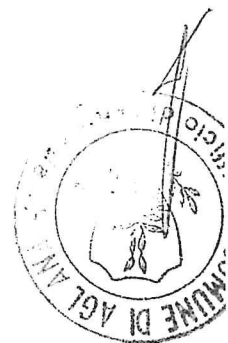
La concessione per gli interventi previsti dal presente articolo è data dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ARTICOLO 31

IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETA' PRIVATA

In tali impianti contrassegnati sono consentiti ampliamenti delle strutture destinate all'esplicazione dell'attività sportiva e modeste costruzioni destinate a spogliatoi ed a posti di ristoro.





La concessione è data dal Sindaco, su conforme deliberazione del Consiglio Comunale; detta deliberazione determina anche l'entità dell'intervento sugli impianti e sugli eventuali accessori.

Il rilascio della concessione è in ogni caso subordinato alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura del Comune ed a spese del concessionario che preveda le modalità di uso degli impianti da parte dell'Amministrazione comunale.

ARTICOLO 32

EDIFICI E STRUTTURE AVENTI PARTICOLARE RILEVANZA SOCIALE

Gli edifici e le strutture esistenti con tale contrassegno, sono in genere destinati ad attività associazionistiche

da parte di enti che non hanno fini di lucro; su questi edifici possono essere concessi interventi di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento per adeguarli ad una più razionale utilizzazione.

Gli interventi di ampliamento, salvo il caso che possano essere concessi con gli indici caratteristici della zona, devono essere preceduti da un Piano di Recupero che interessi l'intero immobile, redatto ed approvato con la procedura di cui all'art.30 della legge 5.8.1978 n. 457.-

Nell'ambito di tale piano, possono essere previsti:

- a) la sopraelevazione di un piano nel caso di edifici esistenti ad un solo piano;
- b) un ampliamento fino al 50% della superficie utile esistente negli altri casi.

ARTICOLO 33

ZONE CONTRASSEGNALE A SERVIZIO DELL'EDILIZIA

Trattate di zone, individuate nelle cartografie di P.R.G. con apposito contrassegno, sulle quali insistono impianti destinati alla produzione di calcestruzzi, conglomerati bituminosi, e deposito di laterizi e materiali per l'edilizia in genere.

Su tali zone è consentita la costruzione di piccole



officine, rimesse per automezzi, tettoie di copertura, edifici destinati a mense e più in generale tutte quelle costruzioni che si rendano indispensabili per la prosecuzione delle attività produttive esistenti.

La concessione è data dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale; dovrà essere inoltre stipulato atto di convenzione che stabilisca gli oneri a carico del concessionario, in particolare per quanto riguarda la sistemazione viaria dei luoghi circostanti agli impianti.

ARTICOLO 34

PROVVEDIMENTI PER FAVORIRE L'ACQUISIZIONE DI AREE FABBRICABILI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

I piani di zona, predisposti ai sensi della legge 18.4.1962 n. 167, sono individuati nelle cartografie di P.R.G. con apposita campitura ed hanno efficacia di Piano Particolareggiato di Attuazione anche se in variante con le presenti norme.

Le norme tecniche di attuazione dei Piani di cui al precedente comma, si intendono qui trascritte ed applicabili. Le norme suddette valgono per le sole zone comprese nel piano per l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare.

REGIONE TOSCANA
APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE.

N° 2163 DEL 2 SET 1982
IL PRESIDENTE



F.to MACCHERONI

IL SINDACO
Marco Giunti

IL SEGRETARIO GENERALE
Dorando Seghi

IL FUNZIONARIO TECNICO
Arch. Andrea Mati

COMUNE DI AGLIANA
PER COPIA CONFORME
Agliana il 12.7.1982



IL SEGRETARIO GENERALE
(Seghi Dorando)

V. Seghi
PER COPIA CONFORME
REGIONE TOSCANA
[Signature]