

# PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE AL PIANO APPROVATO CON DECRETO  
PRESIDENZIALE 19 GIUGNO 1958 ADOTTATA CON  
DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 86 DEL 26-4-1967

*all'originale*

Il Segretario del Comune

*[Signature]*

*cael. Giuseppe Savari*

## NORME DI ATTUAZIONE



IL SINDACO

*[Signature]*

COMUNE DI MONTECATINI TERME

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE AL PIANO APPROVATO CON DECRETO  
PRESIDENZIALE DEL 19.6.1958 ADOTTATA CON  
DELIBERAZIONE CONSILIARE N.86 DEL 26.4.967

NORME DI ATTUAZIONE

## Art. 1 - Modalità d'attuazione

L'attuazione del Piano Regolatore Generale della Città di Montecatini Terme, avverrà, con il rispetto e la osservanza delle leggi generali e speciali, del Regolamento edilizio comunale e del Regolamento di Igiene, per quanto non in contrasto delle presenti norme, mediante:

- a) Piani regolatori particolareggiati (art.13 legge 17 agosto 1942, n. 1150);
- b) Piani planivolumetrici di lottizzazione ad iniziativa di privati, che siano rispondenti alle prescrizioni di zona ed a ogni vincolo fissato dalle presenti norme;
- c) Piani planivolumetrici di ristrutturazione di isolati eseguiti per iniziativa delle Autorità comunali o per iniziativa privata.

## Art. 2 - Zonizzazione

In attuazione del P.R.G. il territorio comunale è diviso in zone secondo quanto è indicato mediante colorazione e simboli convenzionali nella planimetria della zonizzazione (del P.R.G.) in scala 1 : 5.000.

Le zone dell'intero territorio comunale sono:

A - ZONE RESIDENZIALI

Urbana a fabbricazione esistente tipo A  
Urbana a fabbricazione esistente tipo B  
Urbana a fabbricazione esistente tipo C  
Semi - intensiva  
Semi - estensiva  
Estensiva tipo X  
Estensiva tipo Y  
Zone di ristrutturazione urbanistica ed edilizia

B - ZONE INDUSTRIALI

C - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

Zone per servizi ed attrezzature di interesse pubblico.  
Zone di verde privato  
Zone di verde pubblico e attrezzato  
Zone a vincoli speciali  
Zona agricola

Art. 3 - CARATTERISTICHE EDILIZIE

A ciascuna zona di cui al precedente

articolo corrispondono particolari caratteristiche edilizie elencate di seguito alle quali dovranno rispondere i costruendi edifici, oltre alle altre norme di regolamento edilizio ove non in contrasto con le presenti:

- Indice di fabbricabilità  $I_f$
- Rapporto di copertura  $R_c$
- Rapporto tra spazi pubblici e  
aree fondiarie  $P_a$
- Distanza minima dai confini  $d$
- Distacco minimo fra fabbricati  $D$
- Altezza massima  $H_{mx}$
- Tipo edilizio
- Prescrizioni particolari.

#### Art. 4 - INDICE DI FABBRICABILITÀ

L'indice di fabbricabilità  $I_f$  stabilisce il rapporto tra il volume dell'edificio e la superficie del lotto edificabile, detta area pertinente A, che è data dall'area del lotto disponibile, escluso ogni rapporto di aree pubbliche.

Le strade private saranno contegiate interamente senza alcuna limitazione, e la loro superficie potrà essere distribuita ai due lotti frontisti in parti eguali od anche disuguali.

Il calcolo dei volumi si farà vuoto per pieno e detta cubatura dovrà comprendere quella relativa:

- a) ai balconi coperti e circondati da pareti (bow-windows) ed alle costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione ed eventuali chiostrine interne al fabbricato.

Quando per essere un terreno in pendenza o terrazzato, si vengano a creare locali che abbiano, o possano avere tutti i requisiti necessari per essere considerati vani abitabili, detti locali saranno conteggiati nella cubatura.

Rimarranno invece esclusi dal conteggio:

- a) le terrazze coperte purchè non eccedenti in 50% della superficie coperta dall'edificio;
- b) i porticati ad uso pubblico;
- c) i locali interrati;
- d) volumi tecnici.

Volumi tecnici sono considerati i serbatoi d'acqua, extracorsa ascensori, vano scale e camini. Tali volumi debbono essere realizzati secondo una composizione architet-

tonica unitaria prevista in progetto.

Quando una parte di area fabbricabile in fregio a spazi pubblici, venga ceduta gratuitamente al Comune, sull'area rimanente potrà essere edificato il volume competente all'intero lotto iniziale.

Art. 5 - RAPPORTO TRA SPAZI PUBBLICI E AREE  
FONDIARIE.

E' definita P.a. la percentuale di aree da destinarsi a strade di lottizzazione, aree verdi collettive ed in genere aree per attrezzature collettive.

Tale percentuale di area sarà valutata sull'intera superficie interessata dalle lotizzazioni, decurtata di tutte le aree occupate da strade, zone a verde ed attrezzature pubbliche esistenti o previste dal Piano Regolatore Generale.

Pertanto tutte le caratteristiche urbanistiche, indice di fabbricabilità e rapporto di copertura saranno computate al netto della percentuale di P.a;

Il valore di tale percentuale non deve essere inferiore al 30% .

Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA.

Il rapporto di copertura indica la frazione di terreno  $A_c$  che è consentito coprire con l'edificio in confronto di quella pertinente  $A$  ed è data dal rapporto  $R_c = A_c/A$ .

L'area  $A_c$  sarà data dalla proiezione orizzontale massima dell'edificio fuori terra, comprese le eventuali costruzioni accessorie.

I balconi aperti, le pensiline, le terrazze, non saranno conteggiate, se la loro proiezione orizzontale non supera  $1/20$  dell'area copribile in funzione del rapporto di copertura; altrimenti saranno conteggiate per la misura eccedente.

Potranno essere costruiti locali completamente interrati o al massimo elevati 80 cm. fuori terra, occupanti anche l'intera area disponibile, senza limitazioni di profondità, purchè sopra il solaio di copertura sia realizzata una vasca alta non meno di m. 1.00 contenente terra idonea a ricevere piantagione di medio fusto oppure sistemato a terrazza giardino.

Art. 7 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI H -



Assunto un sistema di assi cartesiani, di cui l'asse delle ordinate sia la verticale condotta per la mezzeria del fronte stradale del lotto, e l'asse delle ascisse sia l'orizzontale in corrispondenza della intersezione della detta verticale, con il marciapiede, ed in mancanza con il suolo stradale, rialzato di cm.10, il profilo prospiciente la strada di ogni sezione dell'edificio normale alla medesima, sia che trattisi di edifici di nuova costruzione, che da rialzare od ampliare, dovrà essere contenuto nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale, e per ordinata i  $\frac{5}{4}$  dell'ascissa stessa.

Nella zona urbana A questo rapporto è portato a  $\frac{3}{2}$ .

Entro detta inclinata dovranno essere compresi i parapetti pieni e gli abbaini di soffitte quando complessivamente occupino più di  $\frac{1}{3}$  della lunghezza del fronte stradale del lotto, le eventuali costruzioni in arretrato (piani attici), e quando siano consentite, le costruzioni in aggetto che hanno per scopo di aumentare le dimensioni dei vani utili di abitazione, i balconi coperti e chiusi da pareti od affissi (bow-windows), le pensiline, le tettoie.

Non saranno invece compresi i balconi aperti quando complessivamente non occupino più di  $\frac{1}{3}$  della lunghezza del fronte dell'edificio.

Per strade aventi larghezza minore di m.10.00 sarà consentito di raggiungere, a filo strada, un'altezza maggiore di quella che sarebbe consentita dall'inclinata di cui sopra e cioè:

- a) per le strade larghe fino a m. 5: altezza m.8
- b) per le strade larghe fino a m. 7: altezza m.12
- c) per le strade larghe fino a m.10: altezza m.15

Le eventuali maggiori altezze invece dovranno essere contenute nella inclinata come sopra determinata.

Se il profilo longitudinale della strada è in pendenza, le altezze riferite all'asse delle ascisse per l'estremo a valle del fronte stradale del lotto, non dovranno essere superiori a m.1.00 delle stesse altezze riferite all'asse delle ascisse per la mezzeria, e non superare comunque l'altezza massima di zona.

Per i lotti compresi fra due strade di ineguale livello o larghezza, il profilo delle sezioni normali alla strada dovranno essere contenuti nelle inclinate corrispondenti al livello ed alla larghezza della relativa strada.

Quando però la distanza massima fra le due strade non supera metri 15, il profilo della facciata verso la strada più bassa o più stretta potrà essere contenuta nell'inclinata che abbia per larghezza convenzionale la media delle larghezze o delle quote delle due strade.

Per i lotti edificabili aventi il piano di campagna in pendenza o terrazzato, anche se artificialmente, che siano a monte della strada o comunque a livello più alto di questa, se l'edificio sarà realizzato in arretrato rispetto all'allineamento stradale, sarà fatto riferimento al piano marciapiede di rigiro dell'edificio, alla quota più bassa, anzichè al piano del marciapiede stradale, purchè l'arretramento non sia inferiore alla larghezza della strada prospiciente il fronte ed al doppio dell'arretramento minimo di zona prescritto.

Per i lotti a valle della strada o comunque a livello più basso di questa, sarà fatto riferimento al piano del marciapiede di rigiro dell'edificio, alla quota più alta, qualunque sia l'arretramento dell'edificio, purchè detto piano non sia a quota superiore di quello che si avrebbe se l'edificio fosse a filo stradale.

Quando un edificio prospetti su due o più strade di ineguale livello, sarà determi-

nato il piano di riferimento corrispondente a ciascun fronte e sarà assunto quello alla quota più alta, purchè la differenza con quella quota più bassa non superi m.3.00; altrimenti esso sarà abbassato di una misura pari alla eccedenza oltre i m.3.00.

Nei terrazzamenti artificiali, i muri di sostegno non potranno superare l'altezza di m.3.00, misurata come per le fronti degli edifici.

La maggiore altezza oltre i M. 3.00 andrà in diminuzione dell'altezza dell'edificio.

Per i fabbricati in angolo fra due strade di larghezza diversa, l'altezza massima competente alla strada di maggiore larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore per una estensione corrispondente alla larghezza della strada minore ed in ogni caso per un massimo di ml.12. Qualora però la strada minore abbia una larghezza non superiore a m.8 tale concessione è limitata ad una estensione sulla strada di m.8.

Per i fabbricati in angolo fra due strade di larghezza diversa si può anche assegnare all'intero fronte sulle due vie un'altezza unica di congruaggio che si ottiene dividendo la superficie complessiva delle fronti, calcolate con le altezze regolamentari, per lo sviluppo lineare dei fronti stessi.

Un fabbricato per il quale si adotti il metodo del conguaglio dovrà presentare nelle sue fronti un unico insieme architettonico, e ciò anche quando fosse costituito da corpi divisi o divisibili, nel qual caso non sarà ammessa la costruzione non simultanea dei vari corpi, se non quando si dia la precedenza alla parte fronteggiante la via e spazio più largo.

L'adozione del metodo del conguaglio toglie al proprietario ed ai suoi successori il diritto di qualunque soprizzo, anche nella parte del fabbricato prospettante lo spazio di larghezza maggiore.

Nel caso che nell'angolo delle due strade sia progettato e concesso uno smusso ed una rientranza lo sviluppo lineare delle fronti del fabbricato si misurerà dall'angolo come se lo smusso e la rientranza non esistessero.

Se il proprietario di un'area o di un edificio ha costituito una servitù di non edificare per tutta la fronte dell'immobile sopra una zona dell'area dal lato opposto al confine della strada, la sua costruzione potrà essere elevata fino all'altezza permessa dalla sezione stradale aumentata della profondità di detta zona di servitù ma contenu-

ta entro il limite massimo prescritto di zona. La servitù deve essere costituita in modo da non poter essere estinta, rinunciata o modificata, senza il consenso del Comune.

#### Art. 8 - ALTEZZA DEGLI AMBIENTI

L'altezza utile dei vani non potrà essere inferiore a ml. 2.80.

La differenza di quota tra due piani di calpestio non potrà essere inferiore a ml. 3.10.

#### Art. 9 - AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI

Per tutte le nuove costruzioni si fa obbligo di prevedere un adeguato spazio coperto o scoperto riservato ai posti macchina, agevolmente accessibile.

In particolare per le case di abitazione si dovrà provvedere un posto macchina per ogni appartamento o unità similare.

Nel caso di costruzioni alberghiere dovrà essere riservato un posto macchina ogni tre letti.

#### Art. 10 - SUDDIVISIONE IN ZONE

Nelle zone residenziali è vietata

L'installazione di industrie e così pure l'ampliamento e potenziamento di quelle esistenti; sono vietate altresì le attività artigianali che per la loro natura possono arrecare disturbo alle abitazioni vicine.

Per queste zone valgono le norme generali del regolamento edilizio nonché del regolamento di igiene per quanto non in contrasto con le seguenti norme.

Nelle zone residenziali, così come in tutto il territorio comunale, il verde di alto fusto esistente non potrà essere distrutto o diminuito per far luogo alla fabbricazione e dovrà invece essere conservato nel migliore dei modi.

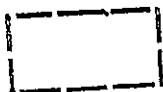
I terreni liberi intorno agli edifici dovranno essere sistemati a giardino e mantenuti sempre in perfetto ordine.

Le zone residenziali sono a loro volta distinte a seconda dei tipi edilizi e della densità fabbricativa nelle classi di seguito indicate.

Art. 11 - ZONA RESIDENZIALE A FABBRICAZIONE  
ESISTENTE TIPO A.

Comprende la zona indicata nella pla-

nimetria della zonizzazione col seguente simbolo grafico



Destinazione edilizia: abitazioni, alberghi, uffici, negozi, autorimesse, esercizi pubblici e laboratori artigiani e magazzini purchè con attività non nocive né moleste alle abitazioni ed alberghi vicini.

Tipo edilizio: Potranno essere realizzate case a serie continua, a nuclei o isolate.

Rapporto di copertura: la superficie coperta non dovrà essere maggiore dei 7/10 della superficie del terreno a disposizione.

Indice di fabbricabilità: il volume costruibile sul lotto del terreno a disposizione non deve superare i 10 mc. per ogni metro quadrato di terreno a disposizione.

Altezza degli edifici: l'altezza degli edifici in senso normale alla strada deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale al livello del marciapiede e per ordinata una volta e mezzo la larghezza stessa.

Altezza massima : ml. 20.00



Per la sagoma limite, risvolti, ecc. valgono le norme generali.

Distanza minima dai confini: ml. 3.00

Distacco minimo dai fabbricati: ml. 6.00

Nei distacchi laterali fra gli edifici, quando si tratti di distacchi aperti su due lati, tali cioè da non rientrare nella categoria dei cortili, l'altezza degli edifici potrà raggiungere due volte e mezzo il distacco fra gli edifici.

La distanza, comunque, dal confine non potrà essere inferiore a  $1/5$  dell'altezza di fabbricazione.

Gli spazi interni dovranno essere considerati come cortili e soddisfare pertanto alle norme per essi appositamente fissate.

Sono ammessi i cortili chiusi su tutti i lati e le chiostre.

Saranno ammesse piccole costruzioni accessorie di servizio anche addossate ai confini di proprietà, di aspetto esterno decoroso ed armonizzato con lo stile del fabbricato principale e con l'ambiente circostante.

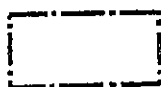
La loro altezza non potrà essere superiore a ml. 3.00 se addossate al confine. Se faranno parte integrale del fabbricato prin-

cipale potranno raggiungere l'altezza del 1° piano di detto fabbricato.

In relazione alla tutela della sicurezza e del traffico il Sindaco potrà imporre speciali arretramenti di tali costruzioni dalla pubblica via. La loro superficie sarà computata agli effetti della determinazione del rapporto di costruzione con una detrazione di mq. 25.00 mentre il loro volume entrerà, senza detrazione alcuna nel calcolo degli indici di fabbricabilità.

Art. 12 - ZONA RESIDENZIALE URBANA A FABBRICAZIONE ESISTENTE TIPO B -

Comprende la zona indicata nella planimetria della zonizzazione con il seguente simbolo grafico:

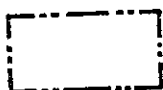


Si precisa che per questa zona valgono le stesse norme che regolano la zona A salvo le seguenti:

- a) la superficie coperta non deve essere maggiore dei  $5/10$  della superficie del terreno a disposizione;
- b) l'indice di fabbricabilità non deve superare gli 8 mc. di costruzione per ogni mq. di terreno a disposizione.

- c) l'altezza degli edifici in senso normale alla strada, dovrà essere contenuta entro i limiti fissati dall'art. 7 delle presenti norme.

Art. 13 - ZONA URBANA "C"



(Centro storico di Montecatini Alto)

La zona urbana "C" corrisponde al centro storico di Montecatini Alto, opportunamente delimitato nella planimetria di P.R.G.

Fatto salvo il parere della Soprintendenza ai Monumenti per ogni trasformazione edilizia che si intende apportare in detta zona, viene però precisato che tanto il restauro conservativo degli edifici di pregio artistico e ambientale, quanto la parziale o totale ricostruzione degli edifici senza particolare valore architettonico non potranno in nessun caso aumentare l'altezza ed i volumi degli edifici esistenti.

Nelle zone libere da costruzioni, fatte salve le ragioni e gli impedimenti di ordine paesaggistico e ambientale, le eventuali nuove costruzioni non potranno superare 1/10 della superficie a disposizione e l'indice di fabbricabilità di mc. <sup>3</sup> per mq.

Art. 14 - ZONA RESIDENZIALE A FABBRICAZIONE SEMI-INTENSIVA.

Comprende la zona residenziale indicata nella planimetria della zonizzazione con il simbolo grafico:



Destinazione edilizia: abitazioni, alberghi, uffici, negozi, autorimesse private e pubbliche, esercizi pubblici, magazzini, laboratori artigiani, purchè con attività non nociva né molesta alle abitazioni ed alberghi vicini.

Tipo edilizio: potranno essere realizzate case a nuclei, a schiera o isolate.

Rapporto di copertura: la superficie coperta non può essere maggiore dei 4/10 della superficie del terreno a disposizione.

Indice di fabbricabilità: Il volume costruibile sul lotto di terreno a disposizione non deve superare i mc 5,5 per ogni metro quadro di terreno a disposizione.

Altezza degli edifici: L'altezza degli edifici in senso normale alla strada deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza

stradale al livello del marciapiede e per ordinata i  $5/4$  della larghezza stessa.

Altezza massima: 20 metri.

Distanza dai confini: ml. 3.00 e comunque non minore di  $1/4$  dell'altezza di fabbricazione.

Distacco minimo dai fabbricati: ml. 6.00 e comunque non minore della metà dell'altezza del fabbricato più alto.

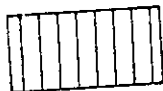
Non saranno ammessi i cortili chiusi e le chiostre.

Per le costruzioni accessorie valgono le norme fissate per le zone residenziali a fabbricazione esistente tipo A.

Potranno gli edifici anche essere accostati a formare una fabbricazione a schiera od a nucleo, a condizione che l'accostamento risulti appositamente convenzionato fra i proprietari confinanti, e che per il complesso dei lotti edificabili siano rispettati i vincoli di rapporti planimetrico, l'indice di fabbricabilità, la distanza dai confini e quanto altro stabilito nel presente articolo in modo che il tutto si presenti come un insieme armonico conforme all'ambiente.

Art. 15 - ZONA RESIDENZIALE A FABBRICAZIONE SEMI-  
ESTENSIVA.

Comprende la zona residenziale indica-  
ta nella planimetria della zonizzazione con il  
simbolo grafico:



Destinazione edilizia: abitazioni, alberghi,  
uffici, negozi, autorimesse private e pubbli-  
che, esercizi pubblici e laboratori artigiani  
purchè con attività non nociva né molesta alle  
abitazioni ed alberghi vicini.

Tipo edilizio: potranno essere realizzate ca-  
se a schiera, a nuclei, isolate e villette.

Rapporto di copertura: la superficie coperta non  
può essere maggiore dei  $3,3/10$  della superficie  
di terreno a disposizione.

Indice di fabbricabilità: il volume costruibi-  
le sul lotto di terreno disponibile non deve  
superare i mc. 3,5 per ogni metro quadrato di  
terreno a disposizione.

Altezza degli edifici: l'altezza degli edifici  
in senso normale alla strada deve essere con-  
tenuta nell'inclinata avente per ascissa la  
larghezza stradale al livello del marciapiede  
e per ordinata  $5/4$  della larghezza stessa.

Altezza massima: ml. 16.00

Distanza minima dai confini: ml. 3.00 e comunque non minore di  $1/4$  dell'altezza di fabbricazione.

Distacco minimo dai fabbricati: ml. 6.00 e comunque non minore della metà dell'altezza del fabbricato più alto.

Distanza minima dal filo stradale: ml. 3.00

Non sono ammessi i cortili chiusi e le chiostre.

Potranno gli edifici anche essere accostati a formare una fabbricazione a schiera o a nucleo, a condizione che l'accostamento risulti appositamente convenzionato fra i proprietari confinanti, a condizione altresì che per il complesso dei lotti edificabili siano rispettati i vincoli di rapporto planivolumetrico, l'indice di fabbricabilità, la distanza dai confini, e quanto altro stabilito nel presente articolo e che si presenti come un insieme armonico conforme all'ambiente.

Per le costruzioni accessorie valgono le norme fissate per la zona residenziale a fabbricazione esistente tipo A.

X Art. 16 - ZONA RESIDENZIALE A FABBRICAZIONE  
ESTENSIVA TIPO X.

Comprende la zona residenziale indicata nella planimetria della zonizzazione con il simbolo grafico:



Destinazione edilizia: abitazioni, alberghi, negozi, autorimesse private, esercizi pubblici.

Tipo edilizio: potranno essere realizzate case a schiera, a nuclei o isolate.

Rapporto di copertura: la superficie coperta non può essere maggiore dei  $2,5/10$  della superficie del terreno a disposizione.

Indice di fabbricabilità: Il volume costruibile sul lotto del terreno a disposizione non deve superare i mc. 2.00 per ogni metro quadrato di terreno a disposizione.

Altezza degli edifici: l'altezza degli edifici in senso normale alla strada deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale al livello del marciapiede e per ordinata  $5/4$  della larghezza stessa.

Altezza massima: ml. 8.00.



Distanza minima dai confini: ml. 4.00 e comunque non minore di  $1/4$  dell'altezza di fabbricazione.

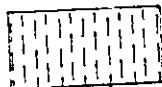
Distacco minimo fra fabbricati: ml. 8.00 e comunque non minore della metà dell'altezza del fabbricato più alto.

Distanza minima dal filo stradale: ml. 4.00

Potranno gli edifici essere accostati o formare una fabbricazione a schiera o a nucleo, a condizione che l'accostamento risulti appositamente convenzionato fra i proprietari confinanti e che per il complesso dei lotti edificabili siano rispettati i vincoli di rapporto planimetrico, l'indice di fabbricabilità, la distanza dai confini e quanto altro stabilito nel presente articolo in modo che il tutto si presenti come un insieme armonico conforme all'ambiente.

Art. 17 - ZONA RESIDENZIALE A FABBRICAZIONE  
ESTENSIVA TIPO Y.

Comprende la zona residenziale indicata nella planimetria della zonizzazione con il simbolo grafico:



Destinazione edilizia: abitazioni, alberghi, esercizi pubblici, autorimesse private.

Non è ammessa la costruzione di laboratori artigiani di qualsiasi tipo.

Tipo edilizio: potranno essere realizzate case a schiera, isolate e villette.

Altezza massima: ml. 10.00

Distanza minima dai confini: ml. 4.00 e comunque non minore di  $1/3$  dell'altezza di fabbricazione.

Rapporto di copertura: la superficie coperta non può essere maggiore di  $1,5/10$  della superficie del terreno a disposizione.


Indice di fabbricabilità: il volume costruibile sul lotto di terreno a disposizione non deve superare i mc. 1,5 per ogni mq. del terreno a disposizione.

Distacco minimo fra i fabbricati: ml. 8.00 e comunque non minore di  $10/15$  del fabbricato più alto.

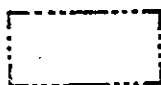
Distanza minima dal filo stradale: ml. 5.00

Potranno gli edifici essere accostati o formare una fabbricazione a schiera o a nucleo, a condizione che l'accostamento risulti appositamente convenzionato fra i proprietari confinanti e che per il complesso dei lotti edificabili siano rispettati i vincoli di rapporto planimetrico, l'indice di fabbricabilità, la distanza dai confini e quanto altro stabilito nel presente articolo in modo che il tutto si presenti come un insieme armonico conforme all'ambiente.

Potrà essere concesso, per costruzioni alberghiere, un maggiore indice di fabbricabilità (massimo mc. 2,5 per mq.) sempre però a condizione che, con l'edificio così risultante venga rispettata la visuale del Colle di Montecatini Alto.

La zona indicata nella planimetria della zonizzazione con il simbolo grafico  è destinata esclusivamente a costruzione di alberghi.

Art. 18 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DI P.R.G.



Nel P.R.G. sono state contraddistinte alcune zone che per un adeguato inserimento urbanistico hanno necessità di una nuova ristrutturazione.

turazione. Per dette zone dovranno essere allestiti piani particolareggiati secondo comparti edificatori affinché gli interventi abbiano un carattere unitario.

In tutti quei casi in cui il frazionamento edilizio sia tale che le iniziative private non permettano una adeguata sistemazione urbanistica, il Comune potrà imporre la formazione di un comparto edificatorio qualora i singoli proprietari non intervengano con progetti unitari.

#### Art. 19 - ZONA INDUSTRIALE

E' quella indicata nella planimetria della zonizzazione con il simbolo grafico



Destinazione edilizia: Attrezzature per l'industria, stabilimenti e fabbriche.

Potranno essere realizzati locali per abitazione soltanto per il personale di custodia e rispettive famiglie, per gli uffici e mense aziendali, sale per mostre, magazzini, spazi coperti o per autoveicoli, per scarico merci, silos e serbatoi.

Tipo edilizio: capannoni, padiglioni, edifici multipiani, silos ecc.

Per questa zona non viene fissato un rapporto di copertura.

Indice di fabbricabilità: il volume costruibile sul lotto di terreno a disposizione non deve superare i mc. 5 per ogni metro quadrato di terreno a disposizione.

Altezza massima:

a) per gli edifici industriali ml. 18.00

b) per gli edifici accessori ml. 10.00

nell'altezza massima saranno escluse le altezze dei camini industriali e dei depositi aerei.

L'emissione di eventuali acque di rifiuto degli edifici di lavorazione industriale dovrà avvenire mediante canalizzazione coperta fino ai corsi d'acqua o comunque nei modi indicati dall'Amministrazione comunale, previa filtrazione, drenaggio o altro mezzo idoneo a rendere l'acqua inodora e innocua.

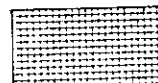
Distanza dai confini: ml. 6.00

Distanza minima dai fili stradali: ml. 15.00

### ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 20 - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO.

Sono quelle indicate nella planimetria della zonizzazione con il simbolo grafico:



In queste zone possono essere previsti esclusivamente gli edifici e le attrezzature attinenti alla destinazione specifica di zona. Le attrezzature previste nelle singole aree sono individuate mediante simboli.

Queste attrezzature sono agli effetti degli indici di edificabilità condizionate solo alle esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici di eventuali vincoli maggiori previsti dal P.R.G.

E' ammessa l'abitazione per il personale di custodia delle attrezzature stesse. Nessuna trasformazione potrà essere eseguita dai proprietari tale che possa aumentare l'attuale valore dei terreni e degli edifici interessati o cambiarne l'attuale destinazione.

#### Art. 21 - ZONE A VERDE PRIVATO.

Sono quelle indicate nella planimetria della zonizzazione con il simbolo grafico:



In queste zone è vietato l'abbattimento di qualsiasi pianta ad alto fusto esistente, salvo che non venga sostituita da almeno tre nuove piante che abbiano già raggiunto un'altezza non inferiore a ml. 3.00.

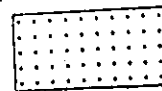
Quelle piante di pregio che dovessero

naturalmente seccare, dovranno essere sostituite.

Inoltre in dette zone è vietata tassativamente qualsiasi costruzione che dovesse insistere sull'area vincolata; tuttavia gli edifici esistenti potranno essere demoliti e ricostruiti sulla stessa area e con la superficie e volumi massimi che avevano prima della demolizione potendo raggiungere l'altezza massima consentita dalle altre prescrizioni della zona cui essi appartengono.

#### Art. 22 - ZONE A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO

Sono quelle indicate nella planimetria della zonizzazione con il simbolo grafico:



Queste zone sono destinate ai parchi ed ai campi di gioco, allo sport ed allo spettacolo sportivo.

Nelle zone destinate a parco e campi di gioco non si possono rimuovere di regola le piante di alto fusto esistenti. Saranno concesse unicamente le costruzioni di quelle modeste attrezzature a carattere pubblico (ricreative, da gioco, ecc.) che integrino la destinazione della zona e solo se tali impianti siano individuati attraverso uno studio planivolumetrico. Si potranno coprire al massimo mq. 3

di superficie per ogni mille metri quadri di parco.

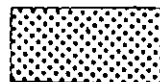
Per la organizzazione del patrimonio arboreo e floristico dei parchi di nuovo impianto dovrà essere disposto un P.R.P.

Le zone destinate allo sport ed allo spettacolo sportivo saranno destinate da appositi Piani di dettaglio che dovranno prevedere attrezzature ed edifici sportivi e per l'abitazione del personale di custodia.

Art. 23 - ZONE A VINCOLI SPECIALI.

a) Vincolo di rispetto di viabilità.

Indicato nella planimetria della zonizzazione con il simbolo grafico:



Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio o ampliamento di edifici esistenti, nonché ogni accesso ad abitazione o strade secondarie al di fuori di quelle indicate nel P.R.G.

Salvo maggiori vincoli derivanti dalle previsioni di Piano, lungo le strade di grande viabilità non possono sorgere costruzioni lateralmente alle strade per una pro-



fondità minima di ml. 25 dall'asse stradale. La destinazione di queste fasce rimane agricola o a verde privato quando tali aree siano di pertinenza di isolati in zone a destinazione diversa da quella agricola, ma la loro superficie concorre in genere, salvo diversa specificazione di carattere particolareggiato, alla determinazione del volume fabbricabile nei terreni immediatamente adiacenti, ferme restando tutte le caratteristiche urbanistiche di zona.

E' fatto obbligo ai proprietari delle zone di mantenere il verde in buono stato di conservazione.

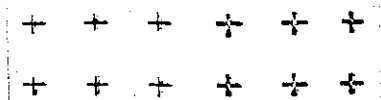
b) Vincolo di rispetto per il Colle di Montecatini Alto.

Indicato nella planimetria della zonizzazione con il simbolo grafico:

In questa zona è vietata la costruzione di edifici nuovi di qualunque tipo e l'ampliamento di quelli esistenti.

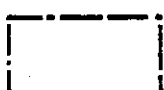
Sarà concesso solo il restauro degli edifici esistenti o parte di essi quando ne sia riconosciuta l'ammissibilità.

## c) Vincolo di rispetto cimiteriale.

Indicato nella planimetria della zonizzazione con il simbolo grafico: 

Vigono in queste zone le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n° 1265 e Legge 4/12/1956 n° 1428 e 17/10/1957 n° 983. In queste zone potranno col parere favorevole della Commissione edilizia essere consentite modeste e decorose costruzioni in prossimità di ingressi al Cimitero destinate esclusivamente a negozi di smercio di articoli relativi alla attività cimiteriale, nonchè ai servizi pubblici attinenti alle esigenze cimiteriali.

## d) Vincolo di rispetto e di protezione delle falde idriche, dei torrenti e dei corsi di acqua classificati.

Indicato nella planimetria della zonizzazione con il simbolo grafico: 

Valgono le leggi e le norme vigenti in materia e di vincoli prescritti nel P.R.G. ove siano maggiori.

e) Vincolo di compendio termale.

Indicato nella planimetria generale con i simboli grafici:

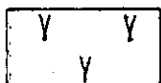


Comprende le zone destinate alle attrezzature del compendio termale e a futuri ampliamenti e potenziamenti.

In questa zona è vietata ogni e qualsiasi costruzione anche di carattere provvisorio che non sia destinata ad attrezzature inerenti all'esercizio del compendio termale.

Nelle zone destinate a parco è vietato l'abbattimento di piante di alto fusto esistenti, salvo che non vengano sostituite da almeno tre nuove piante che abbiano già raggiunto un'altezza non inferiore a ml. 3.00

#### Art. 24 - ZONA AGRICOLA



In questa zona sono consentite costruzioni a servizio dell'agricoltura ed attrezzature per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli in relazione all'estensione ed alla natura dell'azienda. Sono altresì consentite costruzioni di altra natura purchè la den-

...

...

...

sità complessiva delle stesse, computando anche i volumi degli edifici esistenti non superi l'indice di fabbricabilità di 0,16 mc/mq. e la superficie del lotto non sia inferiore a mt. quadrati 5.000.

Saranno ammesse costruzioni con un massimo di 2 piani abitabili costruite ad una distanza dall'asse delle strade statali e provinciali di mt. 20 e dalle comunali e vicinali mt. 10.

Detti edifici dovranno distare dai confini di proprietà di almeno mt. 6.

Le licenze per le costruzioni a destinazione rurale dovranno essere subordinate alla preventiva dichiarazione per atto pubblico trascritto vincolante le aree relative come pertinenza delle costruzioni stesse in rapporto alla densità di 0,16 mc./mq. Inoltre dovrà essere precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria, ove non siano esistenti, saranno assunte a cura ed a carico esclusivo del proprietario.

Gli edifici già esistenti in zona agricola potranno essere modificati, demoliti totalmente o parzialmente, o ampliati purchè il volume massimo complessivo non superi di 1/10 il volume preesistente.

## DISPOSIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

### Art. 25 - PRESCRIZIONI DI ALLINEAMENTO

Il Comune avrà la facoltà di prescrivere allineamenti di fili stradali, fino ad una profondità massima di m. 2 ancorchè ciò non risulti segnato nel piano regolatore generale, senza dover ricorrere all'adozione di piani particolareggiati.

### Art. 26 - FABBRICAZIONE ESISTENTE.

Nei casi in cui, all'entrata in vigore delle presenti norme, la fabbricazione esistente abbia superato il rapporto fra superficie coperta e superficie del lotto a disposizione ma non abbia raggiunto il limite massimo di volume edificabile, potranno essere concessi aumenti di volume fabbricabile (sopraelevazioni totali o parziali) purchè contenuti entro i limiti prefissati di fabbricazione e sempre rispettando le altezze massime in relazione alla zona, agli spazi pubblici ed alle confinanze.

Nel caso in cui all'entrata in vigore delle presenti norme, costruzioni esistenti si trovino a distanza irregolare, rispetto

alle norme stesse, dal confine o dai fabbricati vicini, potrà essere concesso il sopralzo delle costruzioni in oggetto purchè l'altezza da raggiungere, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, risulti entro l'inclinata che ha per ascissa la larghezza del distacco e per ordinata il multiplo dato dal rapporto di zona.

Potrà essere comunque raggiunta la altezza massima di ml. 7.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che hanno una volumetria superiore a quella dell'indice ammesso per la zona e una maggiore superficie coperta di quella ammessa dal rapporto di copertura della zona, potrà essere ammesso di raggiungere col nuovo fabbricato il volume e la superficie dell'edificio preesistente, fermo restando il rispetto delle altre norme e dei regolamenti vigenti.

#### Art. 27 - D E R O G H E

Il Sindaco, in deroga alle prescrizioni delle presenti norme, e purchè si realizzi una buona soluzione igienica, architettonica ed urbanistica, potrà autorizzare:

- a) una maggiore altezza di quella consentita dalla larghezza stradale o della zona.

La maggiore altezza che potrà essere autorizzata in deroga, rispetto a quella consentita dalla larghezza stradale, non potrà comunque superare ml. 1.50.

b) una maggiore superficie coperta.

c) un minor distacco dai confini.

Le deroghe di cui alle lettere a,b,c, potranno essere concesse solamente quando trattasi di edifici:

1. di riconosciuto carattere pubblico ovvero destinato ad attività di pubblico interesse;
2. che rivestano particolare importanza in relazione ad accertate speciali esigenze;
3. che siano soggetti a speciali vincoli di pubblica utilità;
4. da costruire o rialzare, e per i quali con l'osservanza di tutte le norme del presente Regolamento, non sia altrimenti possibile realizzare la cubatura che sarebbe ammissibile in base all'indice di fabbricabilità.

Può essere altresì oggetto di deroga

l'utilizzazione di aree di forme irregolari o di aree di risulta che, alla data di approvazione delle presenti norme avessero superficie inferiore ai minimi prescritti e non fossero modificabili, nonchè quando sia riconosciuta la opportunità di adeguare l'allineamento di nuovi edifici precedenti.

Nella concessione delle deroghe, dovrà essere applicato il criterio del compenso dei volumi; cioè non dovrà svilupparsi un volume fabbricativo maggiore di quello che risulterebbe dalla precisa applicazione di tutte le norme edilizie per la zona indicata, onde dovrà farsi luogo ad una congrua contemporanea riduzione degli altri elementi. Tale riduzione dovrà risultare e restare affermata da un atto di vincolo costituito in favore del Comune e regolarmente trascritto nei registri ipotecari.

Qualora si tratti di edifici esistenti che non corrispondono alle presenti norme, se alla manutenzione, riparazione, trasformazione o ricostruzione, anche se volontaria, parziale o totale, ne derivino evidenti miglioramenti di carattere igienico ed estetico, rispetto alla situazione esistente, anche se le prescrizioni delle presenti norme non sono tutte rigorosamente rispettate, potrà essere



autorizzata nel solo caso di ricostruzione totale dell'edificio, una maggiorazione dell'indice di fabbricabilità ammesso per la zona.

Tuttavia la tolleranza rispetto alle dimensioni minime regolamentari e la maggiorazione dell'indice di fabbricabilità, non potranno superare il 10% (dieci per cento).

La licenza per costruzione in deroga alle norme del regolamento edilizio e del P.R.G. può essere rilasciata dal Sindaco, dopo aver ottenuto il nulla-osta di cui all'art. 3 della legge 21.12.1955 n.1357, il quale può essere richiesto solamente previo parere favorevole della Commissione edilizia e del Consiglio comunale.