

COMUNE DI MONTECATINI TERMO



NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

(Contenute nel Regolamento Edilizio deliberato dal Consiglio Comunale l'11 Aprile 1956 con provvedimento n.82 approvato dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15 Maggio 1956 - decisione n.862 -)

Estratto delle deliberazioni prese dal Consiglio Comunale nella
seduta dell'11 Aprile 1956 - n. 82 -



L'anno millenovecentocinquantasei e ~~questa~~ ~~giorno~~ undici del mese di Aprile alle ore 21 ;

Il Consiglio Comunale di Montecatini Terme, in seguito allo invito diramato dal Sindaco in data 5 Aprile 1956 e in conseguenza della partecipazione data all'Ill.mo Signor Prefetto della Provincia, si é oggi convocato in seduta ordinaria in una Sala del Palazzo Civico.

Fatto l'appello nominale risultano presenti i Signori :

1. Marchetti Avv. Mario - 2. Pesi Gino - 3. Bonaccorsi Gino - 4. Mariani Nello - 5. Innocenti Nello - 6. Flori Piero - 7. Geri M^o Goffredo - 8. Garofani Giorgio - 9. Giraffi Pier Luigi - 10. Morelli Morello - 11. Ricci Beniamino - 12. Silvestri Settimo - 13. Fedeli Avv. Pietro - 14. Castiglioni-Barbini Elsa - 15. Barni Bruno - 16. Barni Savino - 17. Biagini Guido - 18. Parretti Cesare - 19. Stefanelli Norma - 20. Ripasarti Manfredi - 21. Del Rosso Geom. Arriguccio.

Assiste all'adunanza il Segretario del Comune Messeri Cav. Rag. Gino per la compilazione del verbale.

Constatato che il numero dei Consiglieri intervenuti é sufficiente per la validità delle deliberazioni il Sig. Marchetti Avv. Mario nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione il presente oggetto di prima convocazione che trovasi all'ordine del giorno.

O M I S S I S

IL CONSIGLIO COMUNALE

visto il proprio provvedimento in data 13 Ottobre 1955 n.124, approvato dalla G.P.A. nella seduta del 20 Gennaio 1956, decisione n.177, con il quale veniva adottato il nuovo Regolamento Edi-

lizio di questo Comune ;

rilevato che alcune norme relative alla zona urbana, seppure logiche ed accettabili per determinate zone nelle quali la situazione edilizia non é ancora del tutto compromessa, per alcuni settori cittadini caratterizzati da una elevata densità edilizia, si sono rivelate troppo restrittive per cui ~~è opportuno~~ ^{è opportuno} logico introdurre alcune modifiche in maniera da permettere ~~il~~ ^{il} risanamento estetico, igienico ed economico ;

rilevata la opportunità di attenuare alcune norme relative alle zone riservate alla espansione dell'edilizia residenziale riguardante le distanze delle costruzioni dei confini dei lotti fabbricativi ;

rilevato che il limite massimo di altezza degli edifici raggiungibili per ciascuna delle zone residenziali potrebbe vantaggiosamente essere sostituito con un ben preciso indice di fabbricazione ;

considerato che tale modifica, pur salvaguardando quella proporzionata densità edilizia che ogni buona urbanistica deve raggiungere, consentirà anche un possibile verticalismo, sapientemente equilibrato e distribuito nel verde circostante, in quelle vergini zone residenziali che contornano Montecatini e che saranno i centri satelliti dell'ormai antico nucleo urbano ;

attesa la necessità di vincolare la zona interessante la tutela del paesaggio con una appropriata regolamentazione ;

visto ed esaminato il nuovo schema di regolamento elaborato dall'Ufficio Urbanistico, con la consulenza del Prof. Arch. Ing. Luigi Dodi della Università di Milano ;

visto l'art.33 della legge 17 Agosto 1942 n.150 ;

visto il t.u. delle leggi sanitarie 27 Luglio 1934 n.1215 ;

visto l'art.94 del t.u. 3 Marzo 1934 n.383 ;

visto l'art.5 della legge 5 Giugno 1947 n.530 ;

D E L I B E R A

di adottare nel seguente testo il nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Montecatini Terme, comprendente n.92 articoli.

Messo in votazione si hanno i seguenti risultati constatati dalla Presidenza con l'assistenza degli Scrutatori Barni, Flori e Silvestri :

Consiglieri votanti : n. 21

Voti favorevoli : " 21 (espressi nelle forme palesi)



Il Presidente dichiara approvato il nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Montecatini Terme.

O M I S S I S

Art. 29 - Norme di attuazione del Piano Regolatore

A) Secondo quanto stabilito dal Piano Regolatore approvato con deliberazione n.123 del C.C. 13 Ottobre 1955 e della G.P.A. il 13. 12.1955 decisione n.2684, il territorio del Comune é suddiviso in zone, contraddistinte ciascuna con apposito segno o simbolo.

Le zone contemplate dal Piano sono le seguenti :

- a) 1 - Zone residenziali
- a) 2 - Zone industriali
- a) 3 - Zone speciali
- a) 4 - Zone rurali.

B) Zone residenziali

Sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alle abitazioni, ivi inclusi, gli alberghi, le pensioni, e gli edifici adibiti ad analoghi usi.

Nelle zone residenziali é vietata l'installazione di industrie; sono vietate altresì le attività artigianali che possono arrecare disturbo ;

Per queste zone valgono le norme generali contenute negli articoli del Regolamento Edilizio nonché quelle degli articoli del Regolamento d'Igiene.

Le zone residenziali sono a loro volta distinte a seconda dei tipi edilizi e della desnità fabbricativa, nelle seguenti classi :

I) - Zona a fabbricazione semi-intensiva

In questa zona la superficie coperta non potrà superare i 4/10 della rispettiva area a disposizione.

L'indice di fabbricabilità non dovrà superare i mc.5,5 per mq. di superficie del lotto a disposizione, e l'altezza del fabbricato, in senso normale alla strada, dovrà essere contenuto entro i limiti dell'art.18.

Distanza fra i fabbricati non minore della metà dell'altezza del fabbricato più alto.

Distacco dai confini non minore di un quarto dell'altezza di fabbricazione.

Distacco minimo, in ogni caso, m. 3.

Saranno ammessi piccoli laboratori artigiani (purché non diano alcuna molestia) o piccole costruzioni di servizio, a condizione che la loro altezza sia compresa tra m.3,50 e m.4,50 e che siano arretrate almeno m.10 dalla pubblica via. La loro superficie coperta sarà computata agli effetti del I° comma del presente articolo, con una detrazione di mq.25, mentre l'indice di fabbricabilità sarà computato senza detrazione alcuna.

Potranno gli edifici essere accostati in numero non superiore a quattro, a condizione che l'accostamento risulti appositamente convenzionato tra i propri confinanti e col benestare dell'Amministrazione Comunale, ed a condizione altresì che per il complesso dei lotti edificabili siano rispettati i vincoli di rapporto planimetrico, l'indice di fabbricabilità, la distanza dei confini e quanto altro stabilito nel presente articolo.

2) - Zona a fabbricazione semi-intensiva

In questa zona la superficie coperta non potrà superare i 3,3/10 della rispettiva area a disposizione.

L'indice di fabbricabilità non dovrà superare i mc.3,5 per ogni mq. di superficie del lotto a disposizione, e l'altezza del fabbricato, in senso normale alla strada, dovrà essere contenuto entro

i limiti dell'art.18.

Distanza fra i fabbricati non minore della metà del fabbricato più alto.

Distacco dai confini non minore di un quarto dell'altezza di fabbricazione.

Distacco minimo, in ogni caso, metri 3.

Saranno ammesse piccole costruzioni di servizio, anche addossate ai confini di proprietà, a condizione che la loro altezza sia compresa tra m.3,50 e m.4,50 e che siano arretrate di almeno m.10 dalla pubblica via. La loro superficie coperta sarà computata agli effetti del comma I° del presente articolo, con una detrazione di mq.25, mentre l'indice di fabbricabilità sarà computato senza detrazione alcuna.

Potranno gli edifici essere accostati in numero non superiore a quattro, a condizione che l'accostamento risulti appositamente convenzionato, fra i proprietari confinanti e con il benessere dell'Amministrazione Comunale, ed a condizione altresì che per il complesso del lotto edificabile siano rispettati i vincoli di rapporto planimetrico, indice di fabbricabilità, la distanza dai confini e quanto altro stabilito nel presente articolo.

3) - Zona a fabbricazione estensiva tipo " X "

In questa zona la superficie coperta non potrà superare i 2,5/10 della rispettiva area a disposizione.

L'indice di fabbricabilità non dovrà superare i mc.2,5 per ogni mq. di superficie del lotto a disposizione, e l'altezza del fabbricato, in senso normale alla strada, dovrà essere contenuta entro i limiti dell'art.18.

Distanza fra i fabbricati non minore della metà del fabbricato più alto.

Distacco dai confini non minore di un quarto dell'altezza di fabbricazione.

Distacco minimo, in ogni caso, metri 4.

Saranno ammesse piccole costruzioni di servizio, anche addossate ai confini di proprietà, a condizione che la loro altezza sia compresa fra m.3,50 e m.4,50 e che siano arretrati di almeno 10 metri dalla pubblica via. La loro superficie coperta sarà computata agli effetti del I° comma del presente articolo, senza detrazione alcuna, ed anche l'indice di fabbricabilità dovrà essere pienamente rispettato.

Potranno gli edifici essere accostati in numero non superiore a quattro, a condizione che l'accostamento risulti appositamente convenzionato fra i proprietari confinanti e con il benestare dell'Amministrazione Comunale, ed a condizione altresì che per il complesso del lotto edificabile siano rispettati i vincoli di rapporto planimetrico, l'indice di fabbricabilità, la distanza dai confini e quanto altro stabilito nel presente articolo.

4) - Zona a fabbricazione estensiva tipo " Y "

In questa zona la superficie coperta non potrà superare i 1,5/10 della rispettiva area a disposizione.

L'indice di fabbricabilità non dovrà superare i mc.1,5 per ogni mq. di superficie del lotto a disposizione, e l'altezza del fabbricato, in senso normale alla strada dovrà essere contenuta entro i limiti dell'art.18.

Distanza fra i fabbricati non minore della metà del fabbricato più alto.

Distacco dai confini non minore di un quarto dell'altezza di fabbricazione.

Distacco minimo, in ogni caso, metri 4.

Saranno ammesse piccole costruzioni di servizio, anche addossate ai confini di proprietà, a condizione che la loro altezza sia compresa fra m.3,50 e m.4,50 e che siano arretrate almeno 10 metri dalla pubblica via. La loro superficie coperta sarà computata agli effetti del I° comma del presente articolo, senza detrazione alcuna, ed anche l'indice di fabbricabilità dovrà essere pienamente rispettato.

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 rispettato la visuale panoramica del Colle di Montecatini Alto.

5) - Zona con lottizzazione già approvata (attigua al nuovo stadio)

In questa zona, contraddistinta nel Piano Regolatore Generale con speciale simbolo "zona già lottizzata", la superficie coperta non potrà superare i 3,33/10 della rispettiva area a disposizione.

L'indice di fabbricabilità non dovrà superare $1 \frac{1}{3}$ mc. per mq. di superficie del lotto a disposizione, e l'altezza del fabbricato, in senso normale alla strada, dovrà essere contenuto entro i limiti dell'art.18.



Distanza fra i fabbricati non minore della metà del fabbricato più alto.

Distacco dai confini non minore di un quarto dell'altezza di fabbricazione.

Distacco minimo, in ogni caso, metri 3.

Saranno ammesse piccole costruzioni di servizio, anche addossate ai confini di proprietà, a condizione che la loro altezza sia compresa fra m.3,50 e m.4,50 e che siano arretrate di almeno m.10 dalla pubblica via. La loro superficie coperta sarà computata agli effetti del I° comma del presente articolo, con una detrazione di mq.25, mentre l'indice di fabbricabilità sarà computato senza detrazione alcuna.

Potranno gli edifici essere accostati in numero non superiore a quattro, a condizione che l'accostamento risulti appositamente convenzionato fra i proprietari confinanti e con il benestare della Amministrazione Comunale, ed a condizione altresì che per il complesso del lotto edificabile siano rispettati i vincoli di rapporto planimetrico, l'indice di fabbricabilità, la distanza dai confini e quanto altro stabilito nel presente articolo.

6) - Zona vincolata per la tutela del passaggio

In questa zona i cui progetti di costruzione dovranno essere

- 8 -

preventivamente approvati dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Toscana, ove non esistono vincoli nelle aree di espansione a tipo residenziale di cui ai n.2, 3, 4, dovranno essere almeno rispettati tutti i vincoli e le norme contenute nella Zona rurale.

7) - Zona a fabbricazione esistente

Detta zona corrisponde alla esistente parte urbana, indicata nel Piano Regolatore col simbolo "fabbricazione esistente" e racchiusa nel perimetro risultante dal disegno, nel quale l'edilizia é già avviata con le norme del vecchio Regolamento edilizio.

Essa é suddivisa in due tipi di zona, come risulta dalla allegata planimetria (tipo A e tipo B), regolati dalle norme appresso indicate :

ZONA B

- a) - La superficie coperta non deve essere maggiore dei 5/10 della superficie del terreno a disposizione.
- b) - L'indice di fabbricabilità, (ossia il rapporto tra la cubatura costruibile e la superficie del terreno a disposizione) non deve superare i 10 mc. di costruzione per mq. di terreno a disposizione.
- c) - L'altezza degli edifici, in senso normale alla strada, dovrà essere contenuta entro i limiti dell'art.18.

Per la sagoma limite, risvolti, ecc. vedi art. n.21.

- d) - Gli spazi interni dovranno essere considerati come cortili e pertanto la loro superficie non potrà essere inferiore di un quarto delle superfici laterali delle pareti che li recingono.

L'altezza di dette pareti si misura dal pavimento del piano terreno alle cornici di coronamento ; la distanza, comunque, fra due pareti opposte non potrà essere minore della metà della parete più alta.

Nel caso di corpi di fabbrica non paralleli fra loro, si assumerà la distanza media.

Quando in confinanza non esista alcun fabbricato, si dovrà, agli

effetti del calcolo dei cortili, computarne l'altezza virtuale di m.6, come se esistesse un fabbricato di tale altezza.

Quando invece in confinanza esiste un fabbricato, si calcolerà la sua effettiva altezza se esso supera i m.12, oppure si calcolerà alto m.12 se, pure essendo di altezza minore, possa, in avvenire raggiungere tale altezza.

- e) - I cortili eccessivamente allungati (quando cioè la lunghezza superi tre volte la larghezza) o di forme irregolari od articolate, saranno suddivisi in tanti cortili elementari ciascuno dei quali dovrà, per sé stante, soddisfare alle condizioni del punto d).
- f) - Quando si tratti di distacchi laterali fra edifici esistenti, distacchi comunque aperti su due lati, cioè da non rientrare nelle categorie dei cortili, l'altezza degli edifici potrà raggiungere 3 volte e mezzo il distacco ; il distacco comunque del confine non potrà essere inferiore a $1/7$ dell'altezza di fabbricazione.

Negli altri casi il distacco minimo fra i fabbricati sarà di ml.6.

Tale distacco minimo di ml.6, fra due fabbricati, si deve intendere per quelle costruzioni che ancora dovranno sorgere o ingrandirsi e di cui uno dei fabbricati confinanti trovansi già ad almeno ml.3 dal confine. In detti casi i costruendi fabbricati dovranno rispettare la distanza minima dal confine di ml.3, e conseguentemente il distacco \geq di ml. 6.

- g) - Comunione di cortili.

Potrà un cortile, anche se appartenente a diverse proprietà essere calcolato come unico, qualora sia intervenuta tra i proprietari interessati regolare convenzione notarile (debitamente registrata) con l'intervento dell'Autorità Comunale, dalla quale risultino gli impegni reciproci agli effetti della regolamentazione presente e futura del cortile o dei cortili.

Saranno ammesse piccole costruzioni di servizio, anche addossa-

te ai confini di proprietà a condizione che la loro altezza sia compresa tra metri 3,50 e metri 4,50 e che siano arretrate di almeno m.12 dalla pubblica via.

La superficie coperta da tali costruzioni di servizio dovrà essere computata agli effetti del rapporto di costruzione vigente nella relativa zona, con una detrazione di mq.25, mentre l'indice di fabbricabilità sarà computato senza detrazione alcuna.

ZONA A

Per quanto concerne la zona A, valgono le stesse norme che regolano la zona B, salvo le seguenti :

- a) - La superficie coperta non deve essere ~~maggiore~~ ^{maggiore} dei 7/10 della superficie del terreno a disposizione.
- b) - L'indice di fabbricabilità (ossia il rapporto fra la cubatura costruibile e la superficie del terreno a disposizione) non deve superare i 13 metri cubi di costruzione per ogni mq. di terreno a disposizione.
- c) - L'altezza degli edifici, in senso normale alla strada, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale a livello del marciapiede e per ordinare una volta e mezzo la larghezza stessa, fino ad un massimo assoluto di m.24.

Per la sagoma limite, risvolti, ecc. vedi l'art.n.21.

C) Zona industriale

La zona industriale é destinata ad edifici a carattere industriale e vi saranno ammesse, oltre alle costruzioni inerenti ed accessorie al processo produttivo (magazzini, depositi, silos, ecc.) anche costruzioni destinate al soggiorno di persone che per necessità di lavoro debbono risiedere entro i limiti del complesso industriale (alloggio personale di custodia e sicurezza, servizi collettivi quali mense, dormitori, locali di ritrovo per operai ecc.).

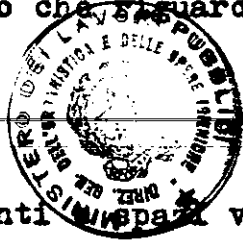
La fabbricazione sarà subordinata alle seguenti norme :

- a) - 5 metri cubi costruibili per ogni metro quadrato di terreno.

b) - Distanza minima dalle strade e dai confini metri 6.

Il piano particolareggiato della zona industriale specifiche-
rà inoltre alcune aree a carattere misto, nelle quali sarà ammessa
la coesistenza di edifici di abitazione e di laboratori e modeste
industrie. Le loro caratteristiche edilizie (rapporto di costruzio-
ne, indice di fabbricabilità, distacchi dai confini, ecc.) saranno
regolate dal comma B) I del presente articolo che riguarda la fab-
bricazione semi-intensiva.

D) Aree a destinazione speciale

Sono quelle destinate ad edifici, impianti  verdi di uso
pubblico, zone verdi di rispetto, zone vincolate agli effetti del
paesaggio compresa la zona di ampliamento del compendio termale.

Per le costruzioni valgono in genere le norme generali salva
l'applicazione di norme particolari caso per caso, in relazione an-
che alle specifiche destinazioni.

In ~~in~~ tutte le zone speciali e nelle zone verdi di rispetto e
in quelle a verde di uso pubblico é vietata ogni e qualsiasi costru-
zione privata, anche provvisoria che non sia conforme alla destina-
zione prefissata.

E) Zone rurali

Onde salvaguardare il loro carattere agricolo, viene stabilito
che le costruzioni edilizie, le quali debbono sorgere in dette zone
siano destinate prevalentemente al servizio dei fondi rustici.

Potranno tuttavia essere consentite anche costruzioni di tipo
residenziale normale, purché la superficie coperta non superi 1/50
della superficie a disposizione e l'altezza di edificazione non su-
peri i metri 12.

F) Norme speciali

- I° - Il Comune avrà la facoltà di prescrivere allineamenti, rettifiche di fili stradali, ancorché ciò non risulti segnato nel Piano Regolatore Generale, fino ad una profondità massima di m.2.00, senza dover ricorrere all'adozione dei piani particolareggiati.
- 2° - Nei casi in cui, all'entrata in vigore del presente Regolamento,

la fabbricazione esistente abbia superato il rapporto fra superficie coperta e superficie del lotto a disposizione, potrà il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia, concedere ulteriori aumenti di fabbricazione (sopraelevazioni totali o parziali) purché contenuti entro i limiti prefissati per l'indice di fabbricabilità e sempre rispettando le altezze di fabbricazione in relazione agli spazi pubblici e alle confinanze.

3° - In casi particolari e in relazione alla fabbricazione esistente, potrà il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, adottare norme speciali quando, fatte salve le ragioni d'igiene e del decoro urbano dette norme siano richieste da esigenze di buona sistemazione edilizia e dell'armonia dell'ambiente urbano.

Tali decisioni devono comunque essere sottoposte alla approvazione del Consiglio Comunale.

4° - Nel caso di costruzioni aventi solo piano ~~terreno~~, sorte antecedentemente all'entrata in vigore delle norme urbanistico-edilizie di attuazione del nuovo Piano Regolatore, fermi restando i rapporti stabiliti dalle norme stesse fra superfici edificate e superfici dei singoli, lotti di terreno, si potrà concedere il sopralzo delle costruzioni in oggetto sino all'altezza di m. 7.00 in gronda, quand'anche non ricorrano le distanze dai confini e dai fabbricati stabiliti dalle sopraricordate norme per le varie zone.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO DEL COMUNE

