

COMUNE DI MONTECATINI TERME

P. R. G. 1974

NOBIS DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL
TERRITORIO DI MONTECATINI TERME

PROGETTISTI :

Dott/ Arch. Massimo BALDI

Dott/ Arch. Renzo BONEGNI

Dott/ Arch. Mario BORCHI

A) DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.

Qualunque opera urbanistica ed edilizia che si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale, dovrà essere prevista e disposta nella piena osservanza delle presenti norme di attuazione e delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, che delimita le zone secondo la destinazione di uso, i dati urbanistici le caratteristiche edilizie, i vincoli e le modalità di esecuzione.

Le opere da eseguire dovranno comunque rispettare la legge 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata con le leggi 6 Agosto 1967 n. 765 e 22 ottobre 1971 n° 865, e la legge 19 novembre 1968 n° 1187.

Art. 2.

Modalità di Attuazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua secondo due procedure di intervento:

l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo comprende:

- a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica, stabiliti nei programmi annuali o poliennali di attuazione del PRG.
- B) piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni) che l'amministrazione Comunale approverà a norma dell'art. 28 della legge 17 Agosto 1942 n° 1150 integrata dall'art. 8 della legge 6 Agosto n° 765.

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'approvazione dei singoli progetti edilizi è subordinata alla approvazione del progetto urbanistico di cui alla precedente lettera a o b.

Nelle zone ove è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è solo subordinata al rilascio della licenza edilizia che, a norma dell'art. 10 della legge 6 Agosto 1967 n. 765 sarà condizionata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o dall'impegno da parte dei privati a provvedere alla attuazione della medesima contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

La licenza edilizia dovrà precisare la destinazione urbanistica e la normativa edilizia relativa alla zona in cui la costruzione risulta inserita, nonché i principali dati inerenti il progetto approvato.

Art. 3.

Piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni).

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del Piano Regolatore Generale nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni contenute nelle presenti Norme di attuazione.

In mancanza di iniziativa spontanea dei privati il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, soprattutto in relazione al programma comunale di attuazione del P.R.G., a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di una unità organica.

In tale caso l'Amministrazione comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettano e se intendono attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicati anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato.

I piani di lottizzazione sono approvati, su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati con deliberazione consiliare sottoposta ai controlli stabiliti dalla legge ed avranno efficacia, per il rilascio delle singole licenze edili-

zie subordinatamente alla stipulazione, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione di rapporti da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale sia prevista:

- 1 - La cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisata dall'art. 4 della legge 29 Settembre 1954 n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti del successivo n. 2..
- 2 - L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione, di quelli necessari per allacciare le zone interessate ai servizi pubblici; la quota è determinata in proporzione alle entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- 3 - Il termine, non superiore a dieci anni di validità della lottizzazione ed entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 4 - L'impegno di effettuare a titolo di cauzione un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso la Tesoriera comunale vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione.
- 5 - L'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.

Art. 4.

Modalità per la attuazione dei piani di lottizzazione.

a) richiesta di autorizzazione della lottizzazione.

Il Sindaco, sentiti i pareri degli organi tecnico-amministrativi previsti nel regolamento edilizio, quando la proposta

di lottizzazione sia difforme alla norma prevista per la zona dal Piano Regolatore Generale, respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando, invece, la lottizzazione risulti conforme alle norme, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale lo schema di convenzione con gli allegati previsti nella presente normativa.

La delibera del Consiglio Comunale sarà inviata agli organi Regionali per l'approvazione (Comitato Regionale di Controllo) e per il parere di merito (Giunta Regionale con parere consultiva della C.R.T.A.).

Intervenuto detto "nulla-osta, nonché l'approvazione della deliberazione comunale si procede alla stipulazione della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

Il Sindaco quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario. La lottizzazione avrà validità massima di 10 anni.

b) Elaborati a corredo della lottizzazione.

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati i seguenti documenti:

1) - stralcio del Piano Regolatore Generale relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;

2) documenti attestanti la proprietà.

Estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;

3) progetto planivolumetrico e cioè:

planimetria dell'area da lottizzare estesa ad una zona compresa entro 100 metri in scala non inferiore a 1.500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a m. 5,00

ed aggiornato delle strade e fabbricati esistenti e contenente:

- l'orientamento;
 - delimitazione dell'area da lottizzare;
 - nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
 - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
 - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
 - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
 - forma e dimensione dei lotti con il perimetro degli edifici da costruirsi in ciascun lotto, con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici;
- 4) - eventuali profili regolatori prospicienti le strade;
- 5) - tabella comprendente:
- a)- la superficie totale dell'area da lottizzare;
 - b)- l'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 - c)- l'area destinata a spazi pubblici;
 - d)- la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici-volume, superficie coperta, altezza, tipo edificio, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc. - e i relativi dati del complesso dei lotti;
- 6)- elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria e cioè:
- a)- planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas e quant'altro previsto nel Piano quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dall'art. 8

- b)- eventuali particolari costruttivi, gli eventuali marciapiedi di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zecelle, ecc.
- 7)- impianti tecnici previsti, e particolarmente:
- fognature
 - impianti di depurazione
 - impianti di illuminazione e cabina Enel
 - rifornimento idrico
 - rete telefonica, gas, ecc.
- 8)- Previsione di sistemazione delle aree a verde pubblico da cedere al comune, con indicazione delle principali piantumazioni e attrezzature per la sosta, lo syago e lo sport.
- 9)- computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- 10)- relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;
- 11)- schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e Lottizzatori, comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 del 5° comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765.

Art. 5.

Cessione di aree ed esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria.

Nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata dovranno essere previste le aree da cedere al Comune secondo i disposti del D.M. 224.1968 n. 1444, tenendo conto ove possibile della "normativa Regionale in materia di urbanistica e sulla determinazione di concreti indirizzi di assetto del territorio" approvata dal Consiglio Regionale della Toscana nella seduta

del 26.4.1973. Per le aree residenziali saranno adottati i seguenti criteri:

- Le aree per parcheggio nella misura di mq. 5,00 per abitanti (oltre a quelle dell'art. 18 della legge 6.8.1967 n.765) dovranno essere reperite entro l'area interessata, anche se a più ~~partici~~ ^{PIAVI} sovrapposti.
- Gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il giuoco e lo sport, saranno reperiti entro l'area interessata nella misura minima di 9,00 mq abitante nelle aree di espansione (zone C).

I restanti spazi pubblici non reperibili entro l'area di intervento, comprendenti cioè le aree per l'istruzione dell'obbligo, attrezzature di interesse collettivo e verde pubblico eccedente il verde di isolato o di quartiere fino alla concorrenza di quanto previsto nel D.M. 2/4/68 esteso ai minimi del documento di Politica Urbanistica Transitoria Regionale, saranno monetizzati secondo parametri stabiliti dal Consiglio Comunale sulla base delle correnti valutazioni U.T.E. e riportati nella apposita convenzione.

Dette aree saranno nella misura di 30 mq abitante, detratta la superficie effettivamente ceduta come precedentemente descritto.

Per il calcolo delle aree si considera un vano per abitante e mc. 100 per ogni vano previsto.

Per le zone direzionali e commerciali si adottano i disposti di cui all'art. 5 del D.M. 2.4.68.

Per le aree destinate ad attività produttiva (industriali, artigiane, attività alberghiera ecc.) gli spazi pubblici saranno nella misura del 20% dell'area al netto delle sedi stradali dei quali la metà destinati a parcheggio. La quota a verde

pubblico, nella misura del 50% di quanto sopra indicato, potrà essere monetizzata come precedentemente stabilito, considerandola assorbita nelle zone F IV di Piano Regolatore.

I parcheggi di cui al disposto dell'art. 18 della legge 6/8/67 n. 765, da considerare nella misura di 1 mq. ogni mc. edificabili, possono essere ricavati all'interno della stessa costruzione ovvero nell'area di pertinenza (o promiscuamente ~~ed in aree asservite all'edificio~~) con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 6.

Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica e le reti di distribuzione energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione, il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature per gli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali amministrative, sanitarie e religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura (d'adduzione idrica, e gas), la luce elettrica, le attrezzature varie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a cura dei lottizzanti, è determinata mediante apposita delibera del Consiglio Comunale.

Il comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria o dei relativi oneri di esecuzione, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico in tutti quei casi in cui la cessione o la esecuzione delle spese dia luogo ad inconvenienti per il Comune. Ugualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente per la

quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Art. 7.

Cauzione;

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuare a cura e spese del Comune. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori dell'80% di quelle complessivamente previste il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 8.

Deroga.

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale, ha facoltà di derogare alle disposizioni delle presenti norme limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (art. 16 legge 6.8.1957 n. 756).

Detta facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

In tale caso il termine di 60 giorni previsto per la determinazione in merito alla domanda di licenza di costruzione è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento del nulla-osta predetto.

b)-disposizioni particolari: edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, edifici per il culto e pertinenze case di cura, fabbricati per uso industriale, autofimesse, officine, macelli e mattatoi, magazzini o depositi merci, impianti sportivi, i locali per allevamento e ricovero animali, gli impianti per le lavorazioni insalubri sottostanno - oltre che alle presenti norme - a quelle previste nelle leggi particolari relative.

B) CARATTERISTICHE GENERALI DI URBANIZZAZIONE.-

Art. 9

Destinazione d'uso.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto, come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo.

Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera, di un'area si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera, l'area soddisfano e devono soddisfare.

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinata all'autorizzazione della variante da parte del Comune.

Art. 10.

Superficie fondiaria e superficie territoriale.

Per la superficie fondiaria pertinente di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno - escluso ogni apporto di aree pubbliche esistenti e di quelle previste nel PRG o nei piani di intervento urbanistico preventivo - disponibile per l'edificazione. Tale superficie rappresenta quindi l'unità immobiliare inscindibile dell'edificio e degli edifici costruiti o da costruire, e deve

essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione. Qualsiasi superficie, che alla data d'adozione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti o autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata né a cavallo di spazi di aree pubbliche, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente e prevista.

Solo nelle zone dove è prescritto un indice massimo di fabbricabilità uguale o minore a 0,01 mc/mq, le sedi viarie non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente. Nelle stesse zone è inoltre ammesso il trasferimento di indice, a condizione che la superficie su cui insiste la costruzione non sia inferiore al 50% della superficie richiesta a norma dei parametri urbanistici di zona, e che sia rispettata la destinazione ammessa nella zona.

Il Comune, che è tenuto a registrare le aree di pertinenza delle costruzioni all'atto della loro autorizzazione, si riserva in ogni momento la facoltà di imporre la trascrizione nei Registri ipotecari, a spese dei proprietari, di un atto in favore del Comune a soddisfacimento delle norme di cui sopra. La superficie territoriale interessa l'intera zona omogenea individuata nel piano, e comprensiva quindi di spazi da destinare

a strade e piazze, parcheggi, verde d'isolamento e di quartiere, con esclusione delle strade pubbliche esistenti.

Art. 11.

Utilizzazione delle aree scoperte.

L'utilizzazione delle aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberazione di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate e lastricate, tenute sgombre da ogni deposito di provviste ed altro, in ordine e pulizia. La sistemazione delle aree scoperte deve, comunque, assicurare la raccolta, i convogliamenti e lo smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno ed inalludamento.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

La sistemazione delle aree scoperte dovrà essere indicata nei piani di lottizzazione e, nel caso di licenze dirette, negli elaborati di progetto.

Art. 12.

Norme particolari di urbanizzazione e di costruzione.

Generalmente non è ammessa la costruzione di corpi di fabbrica isolati per autorimesse private, negozi, padiglioni di giardino, centri termiche, lavanderie, ecc., a completamento di edifici esistenti o nei nuovi interventi edilizi.

Tali costruzioni potranno essere eccezionalmente consentite se previste in piani organici (p. Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata) o, a livello di licenza edilizia, se ne venga comprovato il corretto inserimento ambientale ed architettonico; comunque dovranno sottostare alle norme per le zone in cui ricadono, in particolare per quanto riguarda

la volumetria globale ammessa nel lotto. Sono assimilabili ai casi suddetti gli insediamenti turistici quali campeggi con tende o roulotte.

E' consentita la sistemazione a terrazzamento con prati nelle coperte ^{AVR}, purchè tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde, quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità, e gli sbalzi non superino in un dislivello di ml. 1.50+

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare l'alberatura esistente.

Art. 13.

Parametri urbanistici.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone dell'intero TERRITORIO COMUNALE E' REGOLATA di cui all'art. 2 e dal vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 9, dell'applicazione dei seguenti parametri urbanistici;

- 1)- Rapporto di superficie coperta;
- 2) - Altezza degli edifici;
- 3)- indici di fabbricabilità;
- 4)- distanza dei fabbricati tra loro, dai confini di lotto e dalle strade;

nonchè dall'applicazione delle tre eventuali norme prescritte per ogni singola zona e dagli eventuali vincoli speciali stabiliti per legge o ^{ind} ~~ind~~ negli elaborati grafici del PRG.

Art. 14

Rapporti di superficie coperta.

Il rapporto di copertura (Rc) stabilisce, per ogni lotto, la percentuale di superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria pertinente (Sf):

$$RC = \frac{Sc}{Sf}$$

La superficie fondiaria di pertinenza corrisponde a quella descritta nell'art. 10 delle presenti norme.

La superficie coperta corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori ~~dal~~ terra delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, con esclusione delle ~~alle~~ terrazze a sbalzo e delle pen^siline e sporgenze di ~~granda~~.

Le superfici delle costruzioni sotterranee ~~o~~ seminterrate potranno superare fino ad un massimo del 40% il rapporto di ~~di~~ copertura ammesso dalle norme di zona. Tali costruzioni devono comunque far corpo unico con l'edificio principale e ~~rispettare~~ rispettare gli arretramenti di zona.

Art. 15.

Altezza degli edifici.

L'altezza degli edifici ai fini della determinazione della altezza massima prevista nelle norme delle varie zone sarà misurata rispetto al piano di campagna naturale orizzontale o inclinato su cui insiste il fabbricato stesso, nel punto più a valle.

L'altezza di cui sopra si misurerà dal piano di campagna fino alla linea di incontro dei fronti dell'edificio col piano di posa del tetto.

Nel caso di terreni aventi ~~pendenza~~ pendenza naturale della quale si prevede la conservazione, l'altezza sarà rappresentata dalle altezze medie di ogni corpo di fabbrica.

Nel ~~caso~~ caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota fissata dall'Ufficio Tecnico comunale.

Nel caso di copertura a terrazza si considererà il piano di

appoggio del solaio di copertura.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè: serbatoi di acqua, extracorse ascensori (purchè gli ascensori si fermino all'ultimo piano abitato) vano scale e camini. Tali volumi tecnici devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.

Per l'applicazione delle norme relative all'altezza del fabbricato in relazione alla larghezza delle strade, la larghezza stradale è determinata all'inizio ed al termine del fronte verso la strada dell'area pertinente all'edificio da realizzare o modificare misurato perpendicolarmente a detto fronte stradale comprendendo in detta misura le larghezze degli eventuali marciapiedi.

In ogni caso l'altezza dei fabbricati è vincolata, oltre che da quella massima prevista nella zona, dai distacchi tra i fabbricati e dalla relazione ^{con} ~~alla~~ larghezza stradale.

In tutti i casi l'altezza minima non potrà essere inferiore a ml. 3,50.

Art. 16.

Indici di fabbricabilità.

Gli indici di fabbricabilità rappresentano il rapporto fra il volume edificabile ed area interessata, determinando la densità edilizia e quindi di popolazione (secondo i parametri definiti dagli standards urbanistici adottati) che si intende stabilire per ogni zona.

Si dividono in:

Indice di fabbricabilità territoriale

" " " " fondaria.

Indicano i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadro di superficie.

$$i = \frac{V}{S} = \frac{mc}{mq}$$

a) Indice di fabbricabilità territoriale.

La superficie da considerare corrisponde ad una intera zona omogenea, comprendendo quindi sia le aree edificabili che gli spazi pubblici, strade ed eventuali attrezzature o servizi.

Le zone omogenee consistono in:

- Zone di espansione definite ed individuate nel PRG;
- Aree di intervento indicate nelle delibere di Consiglio Comunale di cui all'art. 2 lettera a (programmi annuali o poliennali di attuazione);
- Zone di ristrutturazione e completamento coincidenti con isolati definiti da strade pubbliche esistenti, per le quali ultime non è conteggiabile l'indice di fabbricabilità territoriale.

L'indice territoriale viene assunto nelle aree soggette ad intervento urbanistico preventivo onde stabilire la densità edilizia delle varie zone ed individuare gli spazi pubblici in base all'effettivo dimensionamento del PRG.

$$I_t = \frac{V}{S_t} = \frac{mc}{mq}$$

b) Indice di fabbricabilità fondiaria.

La superficie di pertinenza corrisponde a quella descritta all'art. 10

$$I_f = \frac{V}{S_f} = \frac{mc}{mq}$$

Il volume dell'edificio fabbricato dovrà essere valutato a partire dal piano di campagna (orizzontale ed inclinato) fino alla linea di incontro del fronte dell'edificio con il piano di posa del solai^{ia}o di di copertura, nel caso di copertura piana ovvero con il piano di posa della gronda nel caso di copertura a tetto.

Il volume dell'edificio fabbricato è calcolato vuoto per pieno con la somma dei prodotti delle aree, misurate al perimetro esterno dei singoli piani fuori terra, per le relative altezze lorde misurate da calpestio a calpestio.

Si escludono dal calcolo dei volumi i cosiddetti volumi tecnici, e cioè serbatoi di acqua, extra-corsa ascensori, camini. Sono invece da considerare nel volume eventuali locali abitabili ricavati nel sottotetto.

Qualora si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio. Analoga valutazione sarà fatta ^{anche} nel caso di dislivelli naturali non rettificati. Agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità:

- il volume vuoto per pieno delle eventuali chiostre negli edifici esistenti è considerato come volume.
- il volume delle logge coperte è valutato per il 50% del volume vuoto per pieno;
- il volume delle parti a pilotis sarà escluso dal calcolo del volume quando ne sia prevista la destinazione ad uso pubblico e quando pur essendo private, siano destinate ad

uso collettivo e siano vincolate a non subire modificazione alcuna. (L'altezza dei pilotis deve essere non inferiore a m. 2,50 dal pavimento all'impostare del solaio superiore.)

I volumi che, eventualmente interrompessero la continuità dei pilotis (scale, elevatori, volumi tecnici, guardiola del portiere, negozi ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo dei volumi generali.

L'indice di fabbricabilità fondiaria indicato per ogni zona di piano, deve essere sempre rispettato nell'intervento urbanistico diretto (licenza edilizia) anche se conseguente ad un piano particolareggiato sia di iniziativa pubblica che privata.

Qualora nel caso di intervento urbanistico preventivo si verifici un contrasto fra i due indici di fabbricabilità stabiliti nella zona (indice territoriale e fondiario), si applica il più restrittivo.

Art. 17^b

Distacco tra i fabbricati e distanze dai confini.

Le distanze tra i fabbricati tra loro, dai confini e dalla strada, si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti di edificio più sporgenti, esclusi gli aggetti della copertura.

Per le nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di ml/ 10 tra pareti/finestrate e pareti di edifici antistanti. E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti di edifici/esistenti, compatibilmente con i disposti del Codice Civile e del Reg. Edilizio.

Nel caso che la nuova costruzione sia confinante con terreno ancora ineditato, questa potrà sorgere sul confine eppure almeno a ml. 3,00 di distanza, estesi ad un minimo di ml. 5,00 se la parete sarà finestrata.

Nelle zone sottoposte a piano particolareggiato di iniziativa pubblica e privata ove vengono predisposti gruppi di edifici ben definiti nelle previsioni planovolumetriche saranno ^{mm} ~~adeguate~~ distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti Comuni; in dette zone comunque, indipendentemente da particolari vincoli speciali a protezione dei nastri stradali previsti nelle tavole di PRG o nelle norme di zona, le distanze minime fra i fabbricati tra ~~ai~~ ^{ei} quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di un singolo edificio) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ml. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; e ml. 15; ^{di ml. 7,50 PER LATO PER STRADE DI LARGHEZZA COMPRESA FRA ML. 7,00} ~~10,00~~ ^{10,00} per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora la distanza del fabbricato da costruire rispetto all'asse stradale risulti inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato, la distanza stessa deve essere maggiorata fino a raggiungere $\frac{1}{2}$ dell'altezza prevista.

Nelle zone di completamento ove è ^{mm} ~~adesso~~ l'intervento urbanistico diretto a livello di licenza edilizia, per gli arretramenti dalle strade pubbliche vale quanto disposto al comma precedente con una distanza minima non inferiore a ml. 3,00, salvo allineamenti esistenti nel caso di lotti residui di zone già edificate.

Fiori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PRG, valgono le disposizioni di cui al D.M. 1.4.68 n. 1404.

C) Suddivisione del territorio comunale in zone.

Art. 18.

Classificazione delle zone.

Il territorio Comunale è suddiviso, secondo le funzioni e le destinazioni previste dal PRG nelle seguenti zone:

1) Zone pubbliche e di interesse generale

- zone destinate alla viabilità ed al parcheggio
- zone ferroviarie
- zone a verde pubblico (elementare, di quartiere, urbano ed attrezzato per impianti sportivi);
- zone per attrezzature collettive (istruzione, attrezzature di interesse comune e di servizio all'industria, aree cimiteriali)
- zone destinate ad attrezzature comprensoriali e comunali ed impianti di interesse generali (zone omogenee di tipo F):

F_I Area per il tiro a volo

F_{II} Ippodromo

F_{III} Palazzo dei congressi

F_{IV} Parco pubblico

Le norme relative a dette zone sono stabilite nei seguenti articoli 19-20-21-22-23.

2) ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI

- Aree di rispetto (stradale, fluviale, cimiteriale ecc.)
- Area termale
- Zona sottoposta a vincolo per la tutela paesaggistica e per la protezione delle bellezze naturali

- Zona sottoposta a circolo idrogeologico (DL n° 3267 del 30/12/1923)
- Zone a verde privato
- Zone a disposizione del piano intercomunale
- Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzione di essi, comprese le aree circostanti (zone omogenee A del DM 2/4.68 n. 1444)

ZONA A₁ Centro storico di Montecatini Alto

ZONA A₂ Area urbana da conservare

Zona A₃ Area non urbana di interesse ambientale integrativa e protettiva nei riguardi del centro storico.

Le norme relative a dette zone sono stabilite nei seguenti articoli 24-25-26-27-28-29-30-31.

3) ZONE RESIDENZIALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

Zone residenziali e miste di completamento o di ristrutturazione (zone omogenee B)

PP Zona di ristrutturazione edilizia, destinata esclusivamente ad attrezzature pubbliche ed attività commerciali ed uffici B₁ Zona.

B₁ Zona mista di completamento di completamento e di ristrutturazione turistico-alberghiera.

B₂ - B₃ Zone di completamento

- Zone residenziali di espansione (zone omogenee C)

aree PEEP (Piani edilizia economica e popolare, legge 18/4.62 n. 167 e 22/10/71 n. 865)

C₁ - C₂ Zone residenziali di espansione.

4) ZONE PRODUTTIVE

Zone omogenee D.

D zone industriali esistenti (di completamento)

S sorgenti idriche ed attività estrattive.

Zone per attività turistiche e alberghiere/

T Zone alberghiere.

T₁ Attrezzature di interesse turistico.

Zone Agricole (Zone omogenee E)

E₁ Zone agricole e ~~agricole e allevatori~~

E₂ Zone agricole sottoposte a vincolo idrogeologico

E₃ Aree boscate (compresa nell' E₁ e E₂)

Le norme relative a dette zone sono stabilite nei seguenti articoli 32-33-34-35-36-37-38.

Art. 19.

Zone destinate alla viabilità - parcheggi - spazi di sosta.

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

a) le strade

b) i nodi e le intersezioni stradali - i sovra e sottopassaggi (ferrovia, autostrada)

c) i parcheggi

In dette zone non è ammesso nessun tipo di edificabilità.

I parcheggi sono articolati in:

- Parcheggi a livello - indicati con il simbolo P

- Parcheggi interrati o multipiani, con superficie effettiva doppia di quella sviluppata in pianta nel PRG. In corrispondenza di detti parcheggi sono ammesse costruzioni, incorporate entro la struttura principale, destinate alla custodia (guardiola), e servizi igienici, con un indice di mc/mq 0,03.

Sono indicati con il simbolo P

L'indicazione grafica delle strade dei nodi stradali e dei parcheggi a ^{lo}veicolo di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Art. 20.

Zone ferroviarie .

Simbolo grafico

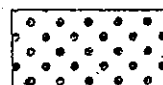


Le zone ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni ferroviarie ed ai relativi fabbricati e servizi.

Art. 21

Zone a verde pubblico

Simbolo grafico



Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e del verde di quartiere ed elementare.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che realizzino ed integrino la destinazione di zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini e chioschi.

Tali costruzioni di tipo prefabbricato e precario possono essere anche eseguite e gestite da privati, mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemazione a parco, conservando il verde eventualmente esistente, delle zone di pertinenza che dovranno essere di uso pubblico.

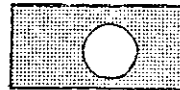
Le zone a verde pubblico, attrezzate per impianti sportivi sono destinate unicamente alle attrezzature sportive regolate dalle esigenze funzionali e comunque da organici

25
piani d'insieme. Le costruzioni destinate allo sport (rischi-
ne coperte, palestre ecc.) sono regolamentate^{ate} all'art. seguente.

Art. 22.

Zone per attrezzature collettive -

Simbolo grafico



Le zone per attrezzature collettive sono destinate ai ser-
vizi di uso pubblico e di interesse generale, e cioè:

- Attrezzature per l'istruzione e per lo sport;
- Attrezzature di interesse comune (amministrative, per
pubblici servizi, culturali, sociali, religiose, assisten-
ziali, sanitarie)
- Aree cimiteriali.

L'indicazione della simbologia specifica relativa alla ca-
tegoria ed al tipo delle attrezzature negli elaborati gra-
fici di PRG ha carattere vincolativo.

Tali attrezzature pubbliche sono, agli effetti della deter-
minazione dell'indice di fabbricabilità, del rapporto di
copertura, dell'altezza degli edifici nonché dei distacchi
dai confini e dalle strade, condizionate alle esigenze fun-
zionali, salvo il rispetto dei valori ambientali.

Qualora la cubatura superi l'indice fondiario di $3 \text{ mc}/\text{mq}$,
sarà necessario un piano urbanistico preventivo, anche li-
mitato alla sola area interessata dalla attrezzatura pre-
vista. La cubatura dovrà comunque essere contenuta entro
l'indice di $5 \text{ mc}/\text{mq}$ e l'altezza massima in m. 20.

Art. 23.

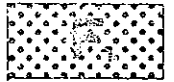
Zone per attrezzature comprensoriali ed impianti di interes-
se generale (zone omogenee F).

Sono ammesse le sole attrezzature condizionate alle esi-
genze.

genze funzionali, salvo il rispetto dei valori ambientali.
Si dividono in 4 sottozone -

Sottozona F_I - Area per il tiro a volo -

Simbolo grafico



La cubatura massima ammissibile sarà contenuta entro l'indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq.

Sottozona F_{II} - Ippodromo -

Simbolo grafico



La cubatura massima ammissibile per i locali di pertinenza dell'ippodromo (ristorante, sale corse, uffici, stalle ecc.) sarà contenuta entro l'indice di fabbricabilità 0,1mc/mq.

Sottozona F_{III} - Palazzo dei congressi

Simbolo grafico



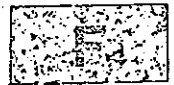
Intervento a mezzo di piano urbanistico preventivo.

Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,5.

Altezza massima ml. 16

Sottozona F_{IV} - Parco pubblico.

simbolo grafico



E' prescritta la conservazione della vegetazione, degli aspetti orografici paesistici ed ambientali e monumentali nonché il rispetto delle falde idriche. Oltre la destinazione d'uso principale di parco pubblico naturale, potranno

no essere ammessi servizi e infrastrutture inerenti le comunicazioni, attrezzature per il tempo libero e lo sport. Per tali attrezzature l'indice di fabbricabilità territoriale ammesso sarà di mc/mq 0,01.

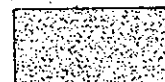
L'altezza massima ml. 5,00

E' prevista la sistemazione a mezzo di piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica (piano particolareggiato).

Art. 24.

Aree di rispetto

Simbolo grafico



Sono comprese tutte le aree di rispetto stradale, ferroviario cimiteriale, fluviale, protezione delle falde idriche ecc. Entr

Entro dette aree è vietata ogni costruzione. Oltre alle indicazioni riportate nelle tavole di PRG, nelle zone esterne agli insediamenti previsti dal piano, valgono le disposizioni del D.M. 1/4.1968 n. 1404.

Per le zone a vincolo cimiteriale, vigono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/34 n. 1265 e leggi 4.12.1956 n. 1428 e 17.10.57 n°983.

In dette zone, previo parere favorevole dell'ufficio di Igiene e della Commissione edilizia, potranno essere consentite modeste costruzioni in prossimità dell'ingresso al cimitero, destinate esclusivamente a negozi di commercio di articoli relativi alla attività cimiteriale, nonché ai servizi pubblici attinenti alle esigenze cimiteriali.

Art. 25.

Vincolo di comedio termale.

L'area è inclusa prevalentemente entro la zona A₂ perciò vale quanto disposto al seguente art. 31 (sottozona A₂)
Per le aree termali non incluse in detta zona dovrà essere conservata l'attuale destinazione di uso - Eventuali variazioni saranno soggette a piano urbanistico di intervento preventivo.

Art. 26.

Zone sottoposte a vincolo per la tutela paesaggistica e per la protezione delle bellezze naturali.

Dette aree coincidono in parte con zone di tipo A ed in parte con zone previste residenziali nel PRG.

Oltre al rispetto della normativa prevista per ogni singola sottozona valgono i disposti delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e R.D. 3 giugno 1940 n. 1537.

Dette zone sono delimitate nelle tavole di PRG con il segno

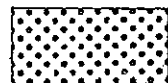
Art. 28.

Vicini relativi alla protezione del bacino idrologico di Montecatini Terme.

Valgono i disposti della legge 22 giugno 1913 n. 702.

Art. 29 Zone^a verde privato

Simbolo grafico



Le zone a verde privato sono destinate alla conservazione ed alla creazione di aree a verde ed attrezzature per il giuò-

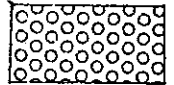
co, lo svago e lo sport.

In dette zone non sono consentite costruzioni di nessun tipo; per quelle esistenti è ammesso il resaturo e la ristrutturazione purchè la destinazione di uso non contrasti con quella ^{amm} stessa nella zona.

Art. 30

Zone a disposizione del piano intercomunale.

Simbolo grafico



Parti del territorio per le quali la destinazione verrà definita in fase di programmazione territoriale a livello sovracomunale essendo ubicate in posizione tale da rappresentare la naturale saldatura dei comuni confinanti. In dette zone non sono consentite costruzioni di nessun tipo e neppure è ammessa la esecuzione di nuove strade, sino a quando non verrà effettuata la variante di piano e della relativa normativa in conformità delle indicazioni che deriveranno dal piano intercomunale della Valdinievole.

Art. 31.

Parti del territorio interessato da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e particolare pregio ambientale o ^{ozi} protezione di essi, comprese le aree circostanti (zone omogenee A del DM 2.4.68 n. 1444.)

Per le zone A valgono i disposti di cui agli art. 4.7.69 del DM 2.4.68 n. 1144. Per gli interventi diretti valgono le norme per le zone A₁ A₂ A₃, mentre con il ^{PIANO} ~~primo~~ particolareggiato saranno individuate le dette ^{sotto} zone di

ed eventuali zone B da definire ^o mezzo di variante di piano.
Sono suddivise in n. 3 sottozone;

Sottozona A₁ (individuata entro il centro storico di Montecatini Alto).

Vi sono consentiti solo il restauro conservativo degli edifici, e le demolizioni di corpi di fabbrica privi di valore architettonico per la bonifica del tessuto urbano o per la bonifica di giardini e cortili.

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

Sono consentite solo operazioni in ordine alle esigenze di consolidamento ed a quelle igieniche e di ~~abitabilità~~ abitabilità degli edifici.

Per operazioni di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture e che non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

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

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

Dovranno rimanere inalterate le aree inedificate interposte fra gli edifici o comunque afferenti.

Tali aree dovranno rimanere inalterate ~~anche~~ anche nella loro forma.

L'unico ⁱⁿintervento ammesso è quello del restauro conservativo, previa approvazione da parte degli organi stabiliti per legge. Allo scopo di rendere possibile, con rispetto dei criteri conservativi o di restauro, operazioni di intervento e di risanamento organico ed unitario, verrà redatto dal Comune il piano particolareggiato di esecuzione.

Il comune provvederà ad effettuare indagini storico-edilizie e socioeconomiche necessarie all'individuazione, del carattere e dei gradi dell'intervento, tenendo conto che l'incremento edilizio sarà limitato ad edifici pubblici e di interesse collettivo, compatibilmente con i criteri sopra esposti.

Dalle destinazioni d'uso della sottozona A1 sono esclusi :

- depositi e magazzini di merce all'ingrosso,
- rimesse per automezzi di portata superiore ai 10 ql.
- impianti industriali di qualsiasi genere e laboratori,
- caserme, istituti di pena,
- centri mercantili, mattatoi, supermercati,
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti,
- depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti urbani.

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

Il comune avrà facoltà di consentire a nuova destinazione d'uso (tranne quelle sopra indicate), qualora queste siano compatibili col carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, nel complesso e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

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

Sottozona A

2

Comprende l'area urbana sostanzialmente da conservare in quanto integrativa del centro storico e coincide con la parte centrale del capoluogo, assorbendo l'area termale, oltre ad interessare porzione del centro storico (Montecatini Alto).

Vi sono ammessi:

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

Sono escluse le demolizioni e le ricostruzioni.

Dovranno rimanere inalterate le aree inedificate interposte fra gli edifici o comunque ad essi afferenti.

Tali aree dovranno rimanere inalterate anche nella loro forma.

L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo previa approvazione da parte degli organi stabiliti dalla legge.

È vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere

(comprese tettoie) anche provvisorie o prefabbricate, giardini, cortili, chiostre ed in genere tutti gli spazi liberi.

Dalla destinazione d'uso della sottozona A2 sono esclusi :

- depositi e magazzini di merce all'ingresso ,
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 mq;
- ~~impianti industriali di qualsiasi genere,~~
- caserme, istituti di pena, ospizi o ospedali o case di cura con ^{più} di 50 letti ,
- centri mercantili;
- supermercati,
- mattatoi,
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburante,
- depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti urbani

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

Vi sono consentiti a livello di licenza edilizia diretta, ampliamenti e ristrutturazione di edifici termali, per il loro adattamento alle necessità dei servizi e delle attività rivolte a conforto ed incremento delle cure comprese quelle promozionali, nella misura del 10% entro 2 anni dall'approvazione del piano ed una tantum, salvo quanto previsto dall'art.8.

Sottozona A3

Comprende l'area non urbana di interesse ambientale integrativa e protettiva nei riguardi del centro storico di Montecatini Alto. Previo parere degli organi stabiliti dalla legge si sono ammessi:

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

Sono soggette al vincolo non aedificandi.

Nelle sottozone A3 dovranno essere configurate le caratteristiche naturali del paesaggio, per far sì che si mantenga inalterato il rapporto fra fatti architettonico-urbanistici ed ambiente circostante ed affinché siano preservati i loro peculiari pregi ambientali e naturali.

PARTI DEL TERRITORIO OVE SONO PREVISTI NUOVI INSEDIAMENTI
EDILIZI

Art. 32 - Zona PP.

Zona di ristrutturazione edilizia, destinata esclusivamente ad attrezzature pubbliche ed attività commerciali e direzionali.

Simbolo grafico



Rappresenta la parte centrale del capoluogo, collegata all'asse ferroviario ed alla stazione FF.SS., e comprende aree già di proprietà di enti pubblici (Comune, FF.SS., ecc.)

L'intervento ammesso sarà di tipo unitario e tendente alla riqualificazione del centro urbano in connessione con il problema dei collegamenti e dei trasporti.

E' previsto intervento esclusivamente tramite piano particolareggiato di iniziativa comunale.

Sono ammessi insediamenti inerenti i trasporti ed i collegamenti, l'attività turistica, commerciale e direzionale. Le residenze saranno consentite solo in quanto integrative delle funzioni citate (alloggi custodi ecc.) e nelle minima non superiore al 10% della volumetria complessiva.

Indice di fabbricabilità = 5 mc./mq.

RC _____ 30%

Altezza massima - ml. 20,00

Spazi pubblici non inferiori a mq. 80 per ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti (della quale almeno metà destinati a parcheggio) oltre ai parcheggi di cui all'art18 della Legge 6.8.1967, n.765.

Per la ricezione automezzi saranno ammessi parcheggi multipiani ed interrati purché corrispondenti alle norme vigenti in

materia (prevenzione incendi, ecc.).

I parcheggi interrati potranno eccedere le dimensioni planimetriche degli edifici ed interessare anche spazi pubblici quali piazze ad eccezione delle sedi stradali.

Art. 33 -- Zone residenziali e miste di completamento o di ristrutturazione turistico-alberghiera. (Zona omogenea B)

Destinazione d'uso.

Insedimenti abitativi, residenziali e ricettivi, esercizi commerciali ed uffici, insediamenti per attività turistica ed alberghiera. Sono ammessi magazzini e laboratori artigiani purché siano innocui per l'igiene pubblica, non producano rumori, esalazioni o scarichi molesti o dannosi e non determinino particolari concentrazioni di traffico e di sosta veicoli.

Procedure di intervento.

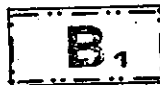
- Intervento edilizio singolo

- Piano urbanistico preventivo (piano particolareggiato di iniziativa pubblica e privata) con piano planivolumetrico convenzionato in base ai disposti del sesto comma dell'art. 17 della Legge 6.8.1967, n. 765.--

Le zone di completamento si dividono in 3 sottozone :

B₁ - zona mista di completamento e di ristrutturazione turistico-alberghiera

Simbolo grafico



Trasformazione edilizia.

Gli interventi ammessi non dovranno alterare la struttura urbanistica preesistente e pertanto dovrà essere rispettato l'allineamento dei fabbricati esistenti previsti nelle tavole di P.R.G.--

10% la volumetria dei locali con diverse destinazioni (residenze, negozi generici, attività commerciali non di interesse turistico), potrà essere recuperata la volumetria esistente aumentata di un indice di 2 mc./mq. e comunque contenuta in un massimo di 5 mc./mq.; per gli altri parametri vale quanto al precedente punto A.

B₂ - Zona di completamento

Simbolo grafico



Indice di fabbricabilità fondiaria	2,5 mc./mq.
Rapporto di copertura	0,30
Altezza massima	ml. 16,00
Distacchi fra i fabbricati e dai confini come per le B ₁	

Per le zone B₂, nel caso di intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, vale quanto previsto per le B₁ sia per la destinazione che per il modo di intervento. L'indice numerico di fabbricabilità sarà quello preesistente +2, con un massimo di 4,5 mc./mq.

B₃ -Zona di completamento

Simbolo grafico



Indice di fabbricabilità fondiaria	2 mc./mq.
Rapporto di copertura	0,30
Altezza massima	ml. 12,00
Distacchi fra i fabbricati e dai confini come per le B ₁	

Sono ammessi interventi con licenza diretta o con piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica ~~privata~~, esteso a zone di intervento definite dall'Amministrazione comunale.

Nel caso di intervento diretto non potranno essere utilizzati per le nuove costruzioni terreni frazionati dopo la adozione del PRG già di pertinenza di altre costruzioni esistenti.

Per gli interventi diretti :

Indice di fabbricabilità fondiario 3 mc./mq.

Altezza massima ml. 16

Rapporto di copertura 0,40

Distacco fra i fabbricati tra loro pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza massima e comunque non inferiore a ml.10,00 fra pareti finestrate e ml.6,00 fra pareti non finestrate.

Distacco dal confine pari a $\frac{1}{2}$ di quanto previsto ai commi precedenti salvo minori distanze derivanti da accordi fra confinanti conseguenti ad atto pubblico registrato con il quale una parte ~~si~~ assume il maggiore arretramento per ottenere le distanze prescritte fra edifici prospicienti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione valgono le limitazioni di cui ai commi precedenti salvo per l'indice di fabbricabilità che potrà essere pari al preesistente contenuto entro un massimo di mc./mq. 5.-

Nel caso di piani urbanistici preventivi (pubblici o privati) estesi ad unità di intervento :

A) ristrutturazione con zona mista (residenza, attività commerciali, uffici, attività turistico-alberghiere).

Indice massima 3 mc./Mq.

Rapporto di copertura 0,40

Altezza massima ml.16,00

Distacchi fra edifici da definire nel piano particolareggiato.

B) ristrutturazione per zona alberghiera o comunque di interesse turistico.

Nel caso che il piano urbanistico preventivo preveda la destinazione ad attività turistico-alberghiera, con riqualificazione

Per tutte le zone B è previsto l'indice di fabbricabilità fondiario. Nel caso di intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata esteso ad una unità di intervento definita dall'amministrazione comunale, gli spazi pubblici del D.M. 2.4.1968 saranno quelli già previsti nel piano che dovranno essere ceduti al comune se ed in quanto compresi nella zona di intervento o, in mancanza, monetizzati ed inseriti nella relativa convenzione. L'indice di fabbricabilità fondiaria sarà applicato sul restante terreno con esclusione delle strade o altri spazi pubblici o da rendere pubblici.

Nel caso di piano urbanistico preventivo, per i distacchi fra fabbricati e dai confini, vale quanto previsto per le zone B₁ al punto A.-

Art.34 - Zone residenziali di espansione (Zona omogenea C)
Destinazione d'uso.

Insedimenti abitativi e ricettivi, compresa attività turistica, esercizi commerciali, uffici, edifici per spettacolo e ricreativi.

Procedura di intervento.

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata a norma di quanto previsto dagli artt.2-3-4-5 delle presenti norme.

Le zone residenziali di espansione si dividono^{do} in 3 sottozone.

- Aree P.E.E.P. (Piani di edilizia economia e popolare - legge 18.4.1962, n.167 e 22.10.1971, n.865).

Simbolo grafico



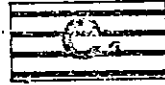
Indice di fabbricabilità territoriale

1,50 mc./mq.

Indice di fabbricabilità fondiario	2,50 mc./mq.
Rapporto di copertura	0,40
H massima	ml. 16,00

- Zone C₁

Simbolo grafico



Indice di fabbricabilità territoriale	1,00 mc./mq.
" " fondiario	1,50 mc./Mq.
Rapporto di copertura	0,30
H massima	ml. 14,00

- Zone C₂

Simbolo grafico



Indice di fabbricabilità territoriale	0,7 mc./mq.
" " fondiario	1,0 "
Rapporto di copertura	0,30
H massima	ml. 10,00

Per tutte le zone di espansione (zone omogenee C del D.M. 2.4.-1968) i distacchi fra i fabbricati e dai confini saranno definiti nell'apposito piano urbanistico preventivo, salvo le distanze dalle strade da mantenere in conformità del D.M. 1.4.1968.-

Art.35 - Zone produttive di tipo industriale (Zone omogenee D).

Simbolo grafico



Zone industriali esistenti comprendenti piccole e medie industrie.

Sono escluse le industrie insalubri incluse nella prima classe dell'art. 216 del T.U. legge sanitaria 27.7.1934, n. 1265. Sono ammessi locali per la residenza del custode, quindi una sola unità abitativa per ogni insediamento industriale e purché il volume di residenza non superi i mc. 500.

Procedura di intervento.

Intervento diretto con licenza edilizia

Indice di fabbricabilità fondiario 3 mc./mq.

Rapporto di copertura 0,40

Altezza massima ml. 12,00 (ad eccezione

di volumi tecnici quali serbatoi di acqua, antenne, ecc.).

Distacco dai confini ml. 5,00 e comunque $\frac{1}{2}$ della altezza. Distacco dalle strade come da D.M. 1.4.1968.

Nel caso di necessità di ampliamento degli edifici industriali esistenti, ove ciò non sia possibile con i parametri indicati e qualora l'ampliamento sia dimostrato necessario per la funzionalità della azienda o per motivi igienici, ferme restando le prescrizioni relative alla altezza ed ai distacchi dai confini, potrà essere concesso una tantum un aumento del volume e del rapporto di copertura nella misura del 10% di quegli attuali purché detto incremento non venga usato a scopi abitativi ma esclusivamente per l'attività aziendale.

Nel caso di licenze per modifiche o incremento delle industrie esistenti o di nuove industrie, dovranno essere reperiti gli spazi pubblici di cui al D.M. 2.4.1968 prevalentemente destinati a parcheggi, e dovranno essere predisposti gli impianti tecnologici adeguati per evitare inquinamenti del suolo, delle acque ed atmosferici.

Art.36 - Sorgenti idriche.

Sorgenti idriche _____

Simbolo grafico



Le sorgenti idriche, individuate fuori dell'area termale (nella quale vigono apposite disposizioni) rappresentano potenziali zone di intervento per sfruttamento idrico corrente qualora se ne presentino le condizioni.

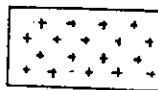
Allo scopo di preservarne la distruzione o l'inquinamento sono escluse edificazioni di ogni tipo in corrispondenza della sorgente e della vena di emissione, e per un raggio di ml.100. Saranno consentiti solo impianti di prelievo ed eventuale imbottigliamento con edificabilità contenute con edifici relazionati allo scopo e richiesti dalle necessità dimostrate con documentazioni certe (analisi chimiche e certificati di laboratori ufficialmente riconosciuti). Per detti impianti valgono i parametri e le norme delle zone D ad eccezione della altezza contenuta in ml.5,00 e per una superficie fondiaria di mq.1000 per ogni sorgente.

Art.37 - Zone per attività turistiche ed alberghiere.

Si dividono in due sottozone.

Zone alberghiere T

Simbolo grafico



Destinazione d'uso. Alberghi e locali per la ricezione alberghica, attività legate al turismo, locali per spettacolo e ricreativi.

Sono ammesse residenze per custode e personale addetto alla direzione delle attività turistico-alberghiere.

Procedure di intervento.

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblico o privata.

~~Intervento diretto con licenza edilizia.~~

Quest'ultimo è ammesso ove esistano le opere di urbanizzazione primaria.

Indice di fabbricabilità fondiaria mc./mq. 3

Rapporto di copertura B,30

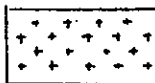
Altezza massima ml. 14,00

Distacco dai confini e delle strade : nel caso di licenza diretta come previsto per le zone B, nel caso di piano urbanistico preventivo si adottano gli analoghi criteri delle Zone C.-

Nel caso di intervento urbanistico preventivo o di varianti o ampliamenti di edifici esistenti, gli spazi pubblici saranno da considerare analoghi a quanto previsto per le aree produttive (Zone omogenee D del D.M. 2.4.1968) di cui all'art.35.- Si richiama pure quanto previsto a detto art.35, per quanto riguarda gli impianti tecnologici e le cautele per gli inquinamenti di vario tipo.

Attrezzature turistiche tipo T₁

Simbolo grafico



Destinazione d'uso.

Attrezzature al servizio del turismo (ristoranti, aule, spettacolo e ricreazione) impianti sportivi e ricreativi (campi gioco, tennis, ecc) con relativi locali per spogliatoi, doc-

ce, ecc.).

Procedure e modalità di intervento : Come al punto precedente (particolarmente per quanto prescritto agli ultimi due commi).

Indice di fabbricabilità territoriale	0,30 mc./mq.
Rapporto di copertura	0,10
Altezza massima	ml. 6,00

Distacchi come al punto precedente (zona T).

Art. 38 - Zone agricole (zone omogenee E).

Destinazione d'uso.

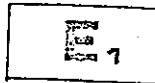
Le zone agricole sono destinate esclusivamente alla agricoltura od altre attività silvo-pastorali, perciò sono esclusi insediamenti di qualsiasi tipo e particolarmente destinazioni residenziali, attività produttive (anche se turistiche o alberghiere, compresi villaggi turistici, campeggi od insediamenti di roulotte).

Sono ammesse solo :

- Conservazione e restauro di case coloniche esistenti a condizione che non ne venga cambiata la destinazione.
 - Costruzione di case coloniche purché ne venga dimostrata la necessità per la conduzione del fondo a disposizione che dovrà essere opportunamente vincolato con atto pubblico.
 - Impianti, attrezzature ed attività legati all'uso del fondo, quali laghi artificiali ed uso irriguo, cantine sociali, ~~attrezzature~~ aziende agricole ed edifici destinati a lavorazione di prodotti agricoli, in tutto comprovato e confermato da studi appositi e da certificazioni attendibili riportanti la garanzia di validità da parte di Enti pubblici responsabili.
- Le zone agricole sono divise in tre sotto zone.

Sottozona ¹/₁ Zone agricole

Simbolo grafico



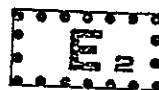
Indice di fabbricabilità

0,03 mc./mq.

Sottozona E/2 Zone agricole sottoposte a vincolo idro-geologico.

Zone indicate nel piano entro il

simbolo grafico

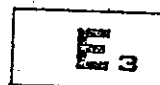


Indice di fabbricabilità

0,01 mc./mq.

Sottozona E/3 Aree boscate

simbolo grafico



Sono ⁱⁿ escluse in parte nelle E/1 e in parte nelle E/2

Indice di fabbricabilità

0,005 mc./mq.

In dette aree le costruzioni ammesse sono solo quelle di servizio e non potranno essere eseguite in corrispondenza degli spazi occupati dalle piantumazioni esistenti.

Per tutte le zone E, dato il basso indice di fabbricabilità è omesso il rapporto di copertura.

La altezza massima dovrà essere contenute in ml.7,00 salvo diverse disposizioni più limitative per motivi panoramici.

Per le distanze, si richiama quanto previsto dai D.M. n. 2 aprile 1968.

Art.39 -

Tutte le prescrizioni riportate nella presente normativa e riguardati gli insediamenti di ogni tipo, si riferiscono alle costruzioni per le quali la superficie coperta ed il volume si considerano come previsto agli art.14 e 16 precedenti.

~~Saranno considerate costruzioni sottoposte alla presente~~ normativa anche quelle in prefabbricato ed insediamenti di roulotte o camping.

Per le attività turistiche e alberghiere, non si considereranno assimilati agli alberghi i complessi cosiddetti "residence" individuabili come edifici condominiali o simili e quindi sottoposti alla normativa delle zone residenziali di complemento ed espansione a carattere residenziale.

Art.40 - Norme transitorie.

Gli edifici in contrasto con la presente normativa per i quali è stata rilasciata licenza edilizia, dovranno essere ultimati entro 3 anni dall'inizio dei lavori (documentato con data certa) pena decadenza della licenza stessa.

Le licenze di edifici in contrasto con la presente normativa dei quali non sono iniziati i lavori alla approvazione del piano, decadono automaticamente.

Schema parametri ammessi

	I_t mc./ mq.	I_f mc./ mq.	Rc	H max ml.	Distacchi fra	
					confini	fabb.
Zona PP	---	5	30%	20	5,00	
Zona B 1	5	3	40%	16	$\frac{1}{2}$ H	$\frac{1}{2}$ H
" B 2	4,5	2,5	30%	16	CS.	CS.
" B 3	---	2	30%	12	"	"
" PEEP	1,5	2,5	40%	16		
" C 1	1,0	1,5	30%	14		
" C 2	0,70	1,00	30%	10		
" D	---	3,00	40%	12	CS.	CS.
" T	---	3,00	30%	14	CS.	CS.
" T 1	---	0,30	10%	6		
" E 1	---	0,03	---	---		
" E 2	---	0,01	---	---		
" E 3	---	0,005	---	---		
" F 1	---	0,03	---	---		
" F 2	---	0,10	---	---		
" F 3	---	0,05	---	16		
" F 4	---	0,01	---	5		