

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA



Comune di Montecatini Terme  
PROVINCIA DI PISTOIA

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005 N. 1**  
**e s.m.i.**

ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE

STUDIO DI ARCHITETTURA *GURRIERI ASSOCIATI*:  
Prof. Arch. Francesco Gurrieri

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Responsabile d'Area: Arch. Mario Damiani  
Responsabile Settore: Arch. Fabio Ciliberti  
Clara Lazzeretti

INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE  
E SISMICHE:

Centro Studi Geologici:  
Geol. Roberto Chetoni  
Geol. Debora Latini

Geol. Marco De Martin Mazzalon  
Ing. Silvia Lucia  
Geol. Alice Del Sordo

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

ATP "Montecatini 2011" - Capogruppo:  
Arch. Riccardo Luca Breschi

COLLABORAZIONI ESTERNE:

Arch. Sara Bindi Fortoni  
Arch. Maurizio Silvetti

SINDACO

Dott. Giuseppe Bellandi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Giuseppe Bellandi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Mario Damiani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Arch. Fabio Ciliberti





P03a

PREVISIONI URBANISTICHE  
ZONIZZAZIONI INTERO TERRITORIO

Scala 1:5000

# LEGENDA

## PERIMETRAZIONI

-  Perimetri UTOE
-  Sistemi Insediativi
-  Centro Abitato
-  Parchi Territoriali





## PIANI ATTUATIVI

-  Aree di Trasformazione
-  Piano Recupero
-  Piano Recupero Strategico-Ambientale
-  Progetto Unitario
-  Corsi d'acqua





## AREE E/O EDIFICI SPECIALISTICI

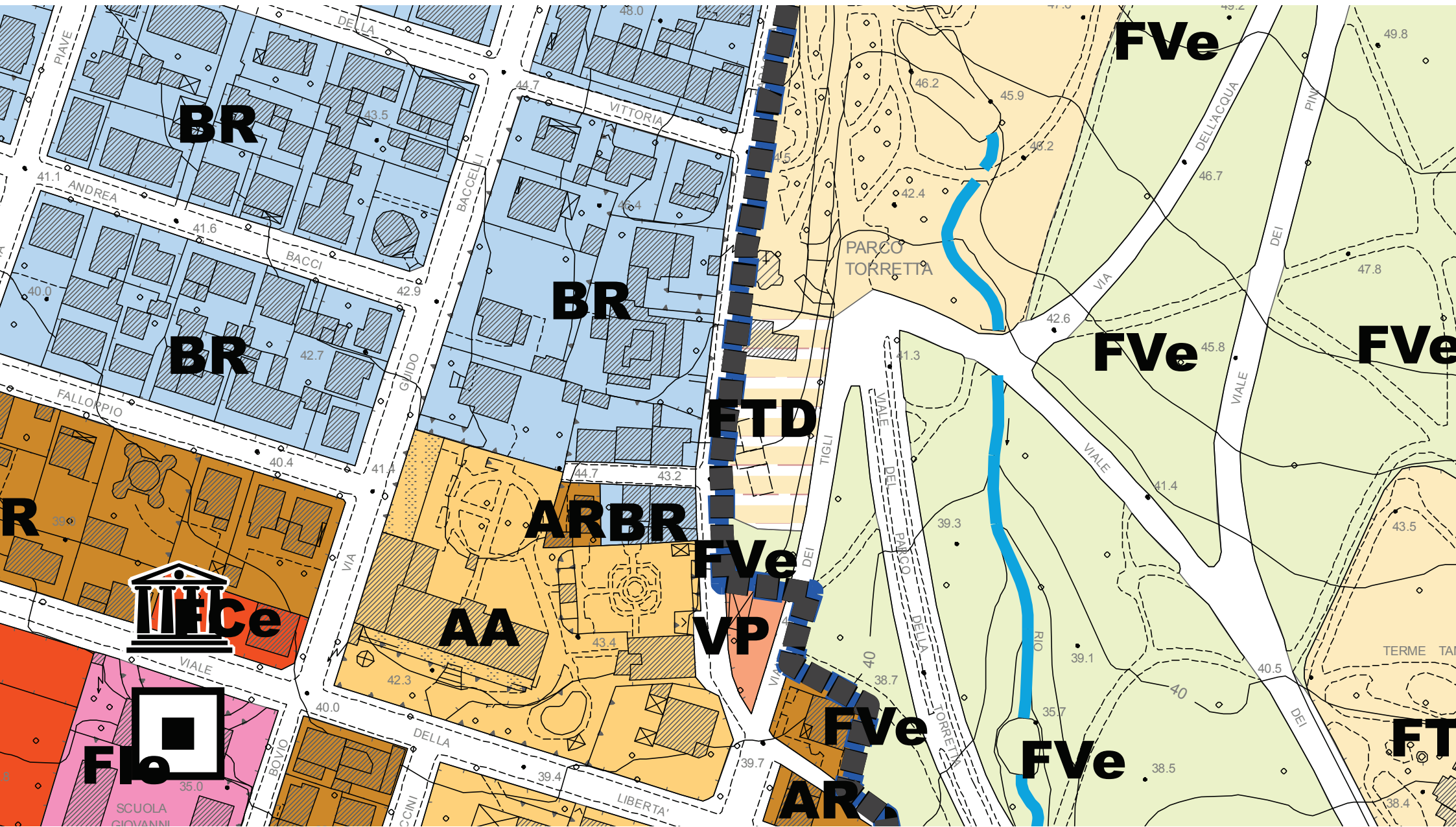
- | ESISTENTE   | DI PREVISIONE   |                                   |
|---|---|-----------------------------------|
|    |    | Amministrazioni centrali e locali |
|    |    | Plateatico                        |
|    |    | Eliporto                          |
|    |    | Attrezzature Religiose            |
|    |    | Centro Sociale                    |
|    |    | Distribuzione elettrica           |
|    |    | Stazione ferroviaria              |
|    |    | Distribuzione gas                 |
|    |    | Distribuzione idrica              |
|    |    | Canile                            |
|    |    | Telefonia                         |
|    |    | Cimitero                          |
|    |    | Attrezzature sanitarie            |
|    |    | Attrezzature sportive             |
|   |   | Biblioteca - Centro culturale     |
|  |  | Campeggio                         |
|  |  | Cantiere comunale                 |
|  |  | Casa di cura                      |
|  |  | Impianti Ippodromo                |
|  |  | Mercato all'aperto                |
|  |  | Mercato coperto                   |
|  |  | Nettezza urbana                   |
|  |  | Scuola elementare                 |
|  |  | Scuola materna - Asilo nido       |
|  |  | Scuola media                      |
|  |  | Scuola media superiore            |
|  |  | Scuola privata                    |
|  |  | Sala cinematografica - Teatro     |
|  |  | Teatro Verdi                      |
|  |  | Sedi Forze dell'Ordine            |
|  |  | Sedi Vigili del fuoco             |

## AREE DEL TESSUTO URBANO

-  AR - A a prevalente destinazione residenziale
-  AC - A a prevalente destinazione commerciale-direzionale
-  AA - A a prevalente destinazione turistico-ricettiva
-  A1 - Centro storico di Montecatini Alto
-  BR - B a prevalente destinazione residenziale
-  BC - B a prevalente destinazione commerciale-direzionale
-  BA - B a prevalente destinazione turistico-ricettiva
-  BiC - B interventi di completamento
-  AT - Aree di Trasformazione
-  PU - Interventi di perequazione urbanistica
-  D1 - D a prevalente destinazione artigianale di servizio
-  D2 - D a prevalente destinazione commerciale-direzionale
-  D3 - D a prevalente destinazione produttiva
-  D4 - D depositi di materiali all'aperto
-  DC - D interventi di completamento
-  E5 - Agricole in aree periurbane
-  FAe - Attrezzature Turistico-ricettive esistenti
-  FCe - Attrezzature Collettive esistenti
-  FCp - Attrezzature Collettive previsione
-  FDe - Attrezzature Distributive e tecnologiche esistenti
-  FDP - Attrezzature Distributive e tecnologiche di previsione
-  Fle - Attrezzature per l'istruzione esistenti
-  Flp - Attrezzature per l'istruzione di previsione
-  FLe - Attrezzature Ludico-ricreative esistenti
-  FPe - Attrezzature Parcheggio terminale esistente
-  FSe - Attrezzature Sportive esistenti
-  FSp - Attrezzature Sportive di previsione
-  FSc - Attrezzature Sportive di completamento
-  FTd - Attrezzature Termali dismesse
-  FTe - Attrezzature Termali
-  FVe - Verde pubblico esistente
-  FVp - Verde pubblico di previsione
-  P - Parcheggi
-  Pp - Parcheggi di previsione
-  SV - Aree a servizio della viabilità
-  VP - Verde privato
-  VR - Verde di rispetto
-  Viabilità di previsione

## AREE DEL TERRITORIO APERTO

-  E1 - Agricole
-  E2 - Agricole di pregio ambientale
-  E3 - Agricole della bonifica
-  E4 - Agricole produttive



**BR**

**BR**

**BR**

**ETD**

**FVe**

**FVe**

**FVe**

**R**

**ARBR**

**FVe**



**AA**

**VP**



**FVe**

**FVe**

**FT**

**AR**

PIAVE

DELLA

VITTORIA

PARCO TORRETTA

DELLACQUA

PIN

ANDREA

BACCI

FALLORPIO

VIA

DELLA

LIBERTA'

VIA

TIGLI

VIALE

DEL

PARCO

DELLA

TORRETTA

VIALE

VIA

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE

VIALE



Comune di Montecatini Terme  
PROVINCIA DI PISTOIA

## REGOLAMENTO URBANISTICO

LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005 N. 1

e s.m.i.

---

### ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE

STUDIO DI ARCHITETTURA *GURRIERI ASSOCIATI*:

Prof. Arch. Francesco Gurrieri

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Responsabile d'Area: Arch. Mario Damiani

Responsabile Settore: Arch. Fabio Ciliberti

Clara Lazzeretti

### INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE:

Centro Studi Geologici:

Geol. Roberto Chetoni

Geol. Debora Latini

Geol. Marco De Martin Mazzalon

Ing. Silvia Lucia

Geol. Alice Del Sordo

### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

ATP "Montecatini 2011" - Capogruppo:

Arch. Riccardo Luca Breschi

### COLLABORAZIONI ESTERNE:

Arch. Sara Bindi Fortoni

Arch. Maurizio Silveti

### SINDACO

Dott. Giuseppe Bellandi

### ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Giuseppe Bellandi

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Mario Damiani

### GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Arch. Fabio Ciliberti

P01  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

procedure e condizioni di quelle previste per l'apertura di una nuova attrezzatura per campeggio, solo nel caso in cui gli interventi previsti determinino incrementi piano – volumetrici eccedenti il 20% della SUL esistente o la riorganizzazione di un'area interessante oltre il 50% della superficie complessiva destinata a campeggio.

- h. La normativa appena citata la si deve intendere integrativa alla Legge 21.03.1958,n. 326 e al D.P.R. 20.06.1961, n. 869.

#### **Art. 106 - Sottozona FT: Attrezzature termali**

1. La sottozona FT comprende la parte del territorio comunale, interessata dal compendio termale, ove si trovano ubicati impianti, attrezzature e servizi per il termalismo e per il tempo libero.
2. In detta sottozona sono assentibili destinazioni e funzioni connesse al completamento ed a supporto dell'offerta termale e si può intervenire mediante:
  - a. Titolo diretto per interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia comprensiva degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme;
  - b. PA per interventi di categoria superiore alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle disposizioni del PS.
3. Sono comunque fatte salve le possibilità di intervento previste dall'apposita disciplina per gli edifici ritenuti di particolare valore storico – architettonico ed ambientale.
4. Gli interventi sul parco storico, sugli edifici con vincolo monumentale e sui beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 devono essere conformi agli articoli 12 e 20 del PS, rispettare il disposto dell'articolo 81 della LR 1/2005 e s.m.i. ed ottenere idonea e preventiva autorizzazione ai sensi del citato Codice.

#### **Art. 107 - Sottozona FTD: Attrezzature Termali Dismesse**

1. La sottozona FTD comprende gli immobili e le aree appartenenti al compendio termale le cui funzioni ed attività risultano cessate in quanto non più strategiche alle finalità aziendali, così come individuati nell'appendice 12 alle presenti norme.
2. In detta sottozona si può intervenire mediante:
  - a. Titolo diretto per interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia.
  - b. PA per interventi di categoria superiore alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle disposizioni del PS.
3. Sono comunque fatte salve le possibilità di intervento previste dall'apposita disciplina per gli edifici ritenuti di particolare valore storico – architettonico ed ambientale.
4. Per ogni immobile compreso nelle aree FTD sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'apposita scheda di dettaglio dell'appendice 12, fermi restando i vincoli e le prescrizioni ivi individuati.
5. Sono comunque sempre assentibili le destinazioni d'uso pubbliche, o di interesse pubblico e/o collettivo, così come previste dall'art. 38 e 44 delle presenti norme.
6. Ove previsti dalle schede di dettaglio dell'appendice 12 alle presenti norme gli ampliamenti sono commisurati a soddisfare le necessità funzionali ed operative delle destinazioni d'uso.
7. Per gli immobili inseriti nella sottozona FTD non elencati nelle schede di cui all'Appendice 12 delle NTA, sono ammesse modifiche della destinazione d'uso legittimamente esistente, nel rispetto della compatibilità fra funzioni ai sensi dell'art. 47 delle presenti norme.
8. Per gli immobili inseriti nella sottozona FTD non elencati nelle schede di cui all'Appendice 12 delle NTA, nell'ambito della legittima destinazione d'uso esistente sono consentiti gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti NTA.

## **TITOLO VIII – AREE DI VALORE STRATEGICO ED AMBIENTALE**

### **CAPO 1 – Definizione e disciplina delle aree di valore strategico ed ambientale**

#### **Art. 108 - Aree di valore strategico ed ambientale sottoposte a piano attuativo di iniziativa pubblica, privata e/o pubblico/privata.**

1. Le aree di valore strategico ed ambientale rappresentano le parti del territorio comunale dove è prevista la possibilità di intervenire con PA di iniziativa pubblica, privata e/o pubblico/privata e riguarda le aree e gli ambiti territoriali di seguito descritti:
  - a. Il centro storico di Montecatini Alto
  - b. Piano di Riqualificazione Area denominata Porta Sud - Est (PR1)
  - c. Piano di Riqualificazione Area denominata Porta Ovest (PR2)
  - d. L'area interessata dall'ex Tiro a Volo (PR3)
  - e. Piano di Recupero area ex Allevamento Suini (PR4)
  - f. L'area interessata dall'ex Cava Maona (PR5)
  - g. Piano di Riqualificazione Area ex Nievoletta (PR6)
  - h. Piano di Riqualificazione Area denominata Porta Est (Piazza Italia) (PR7)
  - i. Area di Sviluppo Termale (PR8)
  - j. Piano di Recupero area ex Slam (PR9)
  - k. Piano di Recupero "Porta di Borgo" (PR10).
  - l. Piano di Riqualificazione "Parco della Nievole".
2. Il PA di ciascuna zona dovrà ispirarsi ai seguenti criteri progettuali:
  - a. *Il centro storico di Montecatini Alto:*
    - i. Comprende l'area del centro storico, che costituisce il patrimonio edilizio più antico del territorio comunale, classificato, sulla presente normativa, come "Sottozona A1".
    - ii. Il PA individuerà l'ambito territoriale che si caratterizza per le particolari condizioni di degrado così come individuate dalla legge 457/78, per le quali si rende opportuno il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, con ulteriore attenzione ai problemi viari e di parcheggio.
    - iii. Nell'ambito del PA, al fine di recuperare particolari condizioni di degrado, potranno essere previsti interventi di categoria maggiore rispetto a quelli previsti dai Comparti di intervento, così come definite, al fine di riqualificare e valorizzare il tessuto urbano di riferimento.
    - iv. Nell'ambito di interventi che prevedano il potenziamento e/o la riqualificazione del sistema stradale e/o dei parcheggi, dovranno essere privilegiate soluzioni che minimizzino gli effetti prodotti sull'ambiente, mediante la scelta di materiali e finiture proprie del contesto di riferimento.
  - b. *Piano di Riqualificazione Area denominata Porta Sud - Est (PR1)*
    - i. L'area compresa entro il perimetro evidenziato con apposita simbologia comprende la porzione del territorio comunale costituente l'accesso alla città da Sud -Est in prossimità di un'area caratterizzata dalla forte presenza di immobili a destinazione commerciale e produttiva.
    - ii. Il piano dovrà prevedere la riqualificazione della viabilità e la formazione di percorsi di tipo urbano atti a porre in stretta relazione il patrimonio immobiliare esistente, al fine di creare un Parco Urbano dalle caratteristiche omogenee finalizzato alla ricucitura di fabbricati che presentano ad oggi, caratteristiche costruttive, di finitura e di destinazione diverse fra loro.
    - iii. Nell'ambito del PA, fermo restando la possibilità di intervenire sul patrimonio

- iii. La riqualificazione dovrà tener conto dei seguenti criteri progettuali:
    - 1. individuazione di congrue soluzioni morfo tipologiche atte a conferire un nuovo carattere architettonico, anche simbolico di Montecatini (Ville d'eau), ponendosi in relazione con il patrimonio edilizio esistente sulla piazza;
    - 2. la ridefinizione delle quinte prospettiche, prospicienti sull'invaso urbano costituente la piazza, integrandosi con i varchi stradali esistenti, che dovranno essere opportunamente riqualificati;
  - iv. Il piano dovrà porsi in stretta relazione con le politiche di sviluppo ferroviario e del trasporto pubblico con la rifunzionalizzazione della stazione Mazzoni e del relativo parcheggio.
  - v. Nell'ambito del piano, fermo restando la possibilità di intervenire sul patrimonio edilizio esistente, conservando le destinazioni d'uso presenti e/o modificando le stesse nei limiti previsti dalla disciplina di zona, è consentita l'implementazione del potenziale edificatorio presente, secondo le seguenti quantità:
    - 1. SUL max: a destinazione commerciale mq. 3.600,00;
    - 2. SUL max a destinazione direzionale e/o artigianato di servizio: mq. 1200;
    - 3. H.max: ml. 15,00.
- i. *Area di Sviluppo Termale (PR8)*
- i. L'area compresa entro il perimetro individuato con apposita simbologia dal RU e denominata AST (Ambito di Sviluppo Termale) comprende la porzione del territorio comunale caratterizzata dalla prevalenza della funzione Termale che sulla base delle indicazioni del PS, il RU intende promuovere e favorire il suo potenziamento ed il miglioramento dell'offerta turistico/termale nel suo complesso.
  - ii. Al fine di promuovere la riqualificazione ed il potenziamento del compendio termale, previa approvazione di PA, che può essere riferito all'intera area così come individuata dalla perimetrazione di cui sopra, oppure riferita ad un singolo stabilimento ed all'area ad esso pertinente, possono essere assentiti interventi di ampliamento degli immobili esistenti, da destinare a funzioni termali e/o compatibili con l'attività termale.
  - iii. Il PA, in relazione al piano industriale della Società Terme spa, deve in ogni caso individuare il patrimonio immobiliare ritenuto strategico da quello non strategico.
  - iv. Il piano definisce in maniera accurata gli ambiti e le condizioni entro cui potranno essere articolati gli ampliamenti e/o realizzati nuovi edifici avendo cura di salvaguardare il contesto storico - paesaggistico ed ambientale di riferimento.
  - v. Le attività e le funzioni insediabili, non necessariamente devono essere indirizzate a fini meramente terapeutici, essendo quindi ammissibili tutte quelle attività e quelle funzioni che si rivolgono verso il benessere ed il fitness, ivi compreso le attività ludiche, commerciali e turistiche.
  - vi. La destinazione residenziale può essere prevista in quota marginale e contenuta, purché distinta dalle funzioni propriamente termali.
  - vii. In sede di redazione del PA deve essere effettuato uno specifico studio esteso alle aree al contorno, per valutarne gli effetti prodotti ed in particolare la valutazione afferisce al sistema dei parcheggi e della viabilità.
  - viii. Il piano reperisce al suo interno, gli standard previsti dal DM 1444/68 e s.m.i., ed ove ciò non fosse possibile, in sede di approvazione del piano, l'AC definisce di concerto con il soggetto proponente, misure alternative e sostitutive.
  - ix. In termini dimensionali, entro il perimetro dell'AST, saranno assentibili incrementi di SUL così come di seguito descritto, a fronte delle destinazioni d'uso previste:
    - 1. SUL max attività commerciali: mq. 2.400,00;

2. SUL max attività direzionali: mq. 1.000,00;
  3. SUL max attrezzature di interesse comune: mq. 1000,00;
  4. attrezzature turistico ricettive: max 200 posti letto;
  5. destinazioni residenziali: max 10% della SUL compresa nel perimetro di PA;
- x. H.max: in caso di ampliamento, l'altezza non potrà superare quella del fabbricato esistente.
  - xi. Per i nuovi edifici l'H.max. dovrà essere contenuta entro ml. 10,00.
  - xii. Il piano dovrà prevedere il reperimento di un'area da destinare a verde attrezzato di uso pubblico della superficie non inferiore a mq. 3.000,00.
  - xiii. Con apposita convenzione verranno disciplinate le modalità di realizzazione, utilizzazione e/o cessione delle aree destinate ad uso pubblico.
- j. *Piano di Recupero area ex Slam (PR9)*
- i. All'interno dell'area individuata con apposita simbologia dal RU, previa approvazione di PA, sarà consentito l'ampliamento della struttura ricettiva esistente, con contestuale riconversione a tale destinazione di tutte le destinazioni esistenti.
  - ii. Il piano può prevedere un incremento di posti letto esistenti alla data di adozione del presente RU, secondo le quantità di seguito indicate:
    1. nuovi posti letto: max 80;
    2. H.max: ml. 12,00.
    3. RC max: 40%
  - iii. Nelle more dell'attuazione del piano è possibile intervenire sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla disciplina di zona di appartenenza.
- k. *Piano di Recupero "Porta di Borgo" (PR10)*
- i. Negli elaborati del RU, con apposita simbologia, è stata individuata l'area e l'immobile su di essa insistente, denominato Piano di recupero "Porta di Borgo" (PR10).
  - ii. L'area di cui trattasi ricade nel vigente RU in zona AR, le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 71 delle presenti norme.
  - iii. Interventi di grado superiore, potranno essere assentiti, previa approvazione di Piano di recupero, che dovrà essere attuato nel rispetto delle seguenti disposizioni.
  - iv. – Destinazioni d'uso.
  - v. Entro tale area sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse per la sottozona AR così come disciplinato dall'art. 71 delle presenti norme.
  - vi. Sono escluse le funzioni e le destinazioni d'uso ritenute incompatibili con il contesto di riferimento, così come disciplinato dall'art. 48 delle presenti norme e che risultano in contrasto con il vigente P.C.C.A.
  - vii. – Standard .
  - viii. In via prioritaria dovranno essere reperite entro il perimetro del piano le aree necessarie al soddisfacimento degli standard di cui D.M. 1444/68. Tuttavia, tenuto conto del contesto di riferimento, ove dovesse risultare impossibile il reperimento di tali aree, si potrà accedere all'istituto della monetizzazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 del DM 1444/68, nelle forme e nei modi, così come disciplinati da apposito regolamento comunale.
  - ix. - Parametri urbanistici ed edilizi -
  - x. Il Piano di cui trattasi dovrà essere attuato nel rispetto degli indici urbanistici e dei parametri edilizi di seguito elencati:

**2 SERRE TORRETTA**





Foglio di mappa 20

**A - VINCOLI URBANISTICI**

Vincolo ambientale e paesaggistico

Foglio 20, Particella n. 44 vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04.

**B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:**

Di servizio - commerciale – direzionale

**C - AMPLIAMENTI**

Sono ammessi incrementi volumetrici eccedenti le addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessari all'uso, nel limite del 30 per cento del volume esistente.

**D – PRESCRIZIONI**



Comune di Montecatini Terme  
PROVINCIA DI PISTOIA

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005 N. 1**  
**e s.m.i.**

**ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE**

STUDIO DI ARCHITETTURA *GURRIERI ASSOCIATI*:  
Prof. Arch. Francesco Gurrieri

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
SETTORE *PIANIFICAZIONE URBANISTICA*

Responsabile d'Area: Arch. Mario Damiani  
Responsabile Settore: Arch. Fabio Ciliberti  
Clara Lazeretti

**INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE  
E SISMICHE:**

Centro Studi Geologici:  
Geol. Roberto Chetoni  
Geol. Debora Latini

Geol. Marco De Martin Mazzalon  
Ing. Silvia Lucia  
Geol. Alice Del Sordo

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:**

ATP "Montecatini 2011" - Capogruppo:  
Arch. Riccardo Luca Breschi

**COLLABORAZIONI ESTERNE:**

Arch. Sara Bindi Fortoni  
Arch. Maurizio Silvetti

**SINDACO**

Dott. Giuseppe Bellandi

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Dott. Giuseppe Bellandi

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Mario Damiani

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

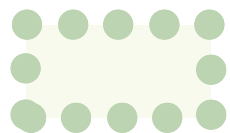
Arch. Fabio Ciliberti

**P02a**

**CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DI PARTICOLARE  
PREGIO STORICO-ARCHITTONICO**

**Scala 1:5000**

# Legenda



Vincolo Ambientale e Paesagistico



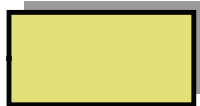
Comparti di Pregio

## EDIFICI DI PREGIO STORICO-ARCHITETTONICO

Classi di valore



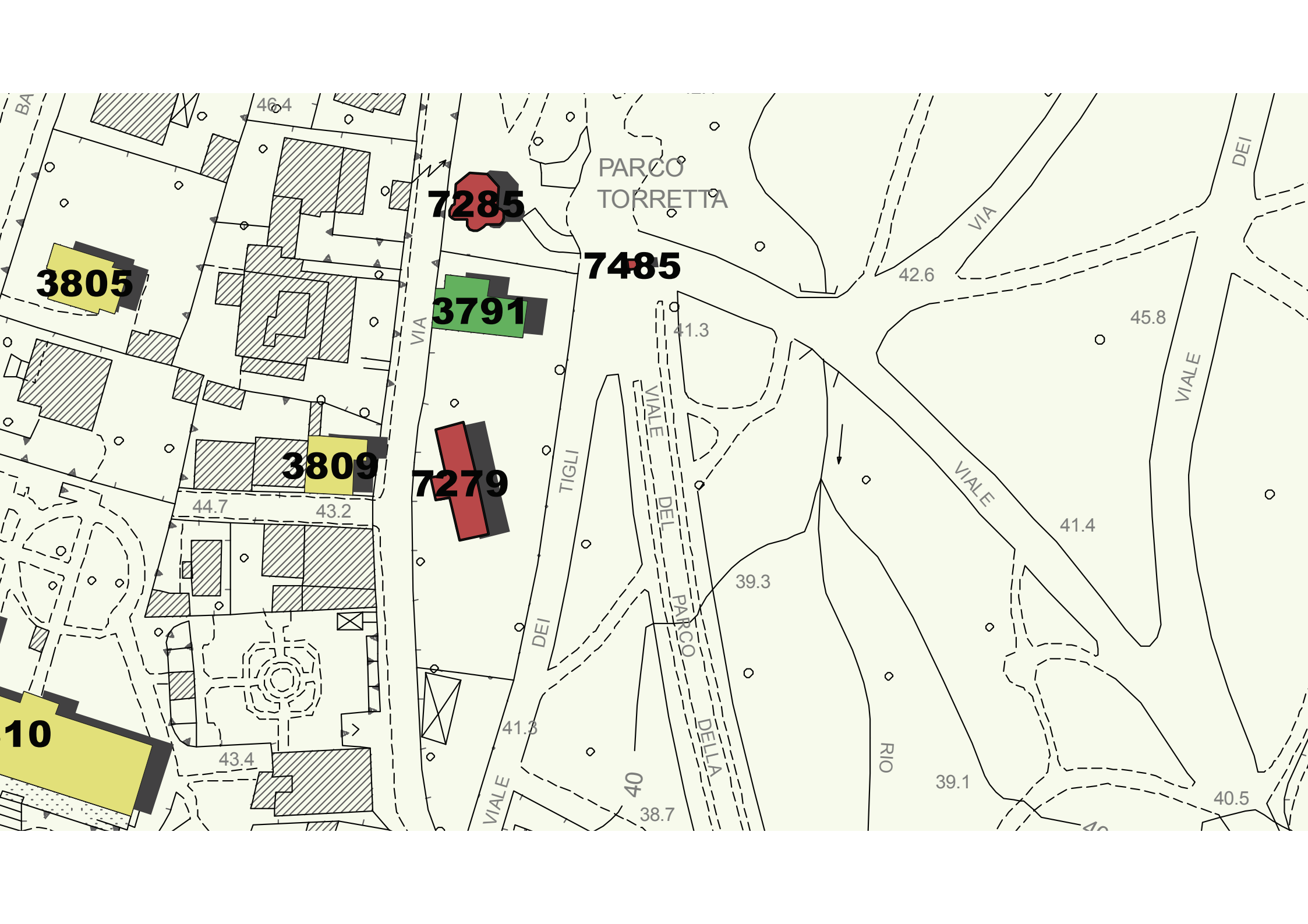
Classe A



Classe B



Classe C



**3805**

**7285**

**7485**

**3791**

**3809**

**7279**

**10**

PARCO TORRETTA

VIALE DEI TIGLI

VIALE DEL PARCO DELLA

VIA

VIALE

VIALE DEI

46.4

42.6

45.8

41.3

44.7

43.2

41.4

39.3

41.3

40

43.4

39.1

38.7

40.5



Comune di Montecatini Terme  
PROVINCIA DI PISTOIA

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005 N. 1**  
**e s.m.i.**

---

**ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE**

STUDIO DI ARCHITETTURA *GURRIERI ASSOCIATI*:  
Prof. Arch. Francesco Gurrieri

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
SETTORE *PIANIFICAZIONE URBANISTICA*

Responsabile d'Area: Arch. Mario Damiani  
Responsabile Settore: Arch. Fabio Ciliberti  
Clara Lazzeretti

**INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE  
E SISMICHE:**

Centro Studi Geologici:  
Geol. Roberto Chetoni  
Geol. Debora Latini

Geol. Marco De Martin Mazzalon  
Ing. Silvia Lucia  
Geol. Alice Del Sordo

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:**

ATP "Montecatini 2011" - Capogruppo:  
Arch. Riccardo Luca Breschi

**COLLABORAZIONI ESTERNE:**

Arch. Sara Bindi Fortoni  
Arch. Maurizio Silveti

**SINDACO**

Dott. Giuseppe Bellandi

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Dott. Giuseppe Bellandi

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Mario Damiani

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

Arch. Fabio Ciliberti

P02b

**SCHEDE DI VALUTAZIONE DEGLI EDIFICI  
DI PARTICOLARE PREGIO STORICO-ARCHITETTONICO**

---



Particolarità rilevate		Stato di Conservazione
ELEMENTI DECORATIVI	TARGHE E STEMMI <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
	INFERRIATE, CANCELLATE, BALAUSTRE <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>
	VETRATE <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
<hr/>		
ELEMENTI D'ARREDO URBANO	FONTANE <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
	TABERNACOLI <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
	NICCHIE <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
	PARCHI <input type="checkbox"/> Libera composizione	<input type="text"/>
	GIARDINI <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
<hr/>		
CARATTERI RILEVANTI DEGLI INTERNI	PAVIMENTAZIONI <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
	PARETI <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
	SOFFITTI <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
	INFISSI <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
	SCALE INTERNE <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
SUPERFETAZIONI <input type="checkbox"/>		

## SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL VALORE STORICO-ARCHITETTONICO

CODICE/I FABBRICATO/I	<b>7279</b>		
DENOMINAZIONE			
INDIRIZZO	Via Pietro Baragiola	NUMERO CIVICO	0
FOGLIO DI MAPPA	20	PARTICELLA PRINCIPALE	44
		SUBALTERNO	0

**DATAZIONE** 1916-1939

**CLASSE DI VALORE**

**A**



### Particolarità rilevate

PORTONI ESTERNI	<input checked="" type="checkbox"/>
FINESTRE ESTERNE	<input type="checkbox"/>
FRONTI	<input checked="" type="checkbox"/>
INGRESSI E ANDRONI	<input type="checkbox"/>
SPAZI APERTI	<input type="checkbox"/>
COLLEGAMENTI VERTICALI	<input type="checkbox"/>
COPERTURE	<input checked="" type="checkbox"/>
PORTICATI	<input type="checkbox"/>
LOGGIATI	<input type="checkbox"/>
CORNICI, MARCAPIANI ED ALTRO	<input type="checkbox"/>
GRONDE	<input type="checkbox"/>
DAVANZALI	<input type="checkbox"/>
STIPITI	<input type="checkbox"/>
ARCHITRAVI	<input type="checkbox"/>
TIMPANI	<input checked="" type="checkbox"/>
LESENE	<input type="checkbox"/>
BALCONI	<input type="checkbox"/>

### Stato di Conservazione

Lesioni/Cedimenti
Lesioni/Cedimenti
Lesioni/Cedimenti
Lesioni/Cedimenti

### Sintesi Qualitativa di Valutazione

Trattasi di serra in ferro e vetro con decorazioni d'ispirazione modernista (rosone nel timpano centrale, tabernacolo sopra l'ingresso, etc.) afferente allo stabile termale Torretta. In evidente stato di abbandono. Bene culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte II, per effetto del Decreto n. 38920 del 14 Marzo 2001

**ELEMENTI DECORATIVI****Particolarità rilevate**TARGHE E STEMMI INFERRIATE, CANCELLATE, BALAUSTRE VETRATE **Stato di Conservazione**

Lesioni/Cedimenti

Buono

**ELEMENTI D'ARREDO URBANO**FONTANE TABERNACOLI NICCHIE PARCHI 

Libera composizione

GIARDINI 

Lesioni/Cedimenti

**CARATTERI RILEVANTI DEGLI INTERNI**PAVIMENTAZIONI PARETI SOFFITTI INFISSI SCALE INTERNE **SUPERFETAZIONI**