



COMUNE DI PISTOIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME URBANISTICHE

(CARATTERI E VINCOLI DI ZONA)

Adottato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 553 e 554 in data 27 e 29 Dicembre 1957 approvate dalla G.P.A. con decisione n. 284 in data 15 Febbraio 1958.

Approvato con decreto del Presidente della Repubblica in data 28 Dicembre 1960, registrato alla Corte dei Conti l'8 Febbraio 1962, registro n. 7 Lavori Pubblici foglio n. 362.

Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 131 del 24 Maggio 1962.

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DI PISTOIA

Art. 1 - Carattere delle norme

Le presenti norme, precisando i caratteri e gli indici massimi di fabbricabilità delle diverse zone del Piano Regolatore Generale, chiariscono i fini di organizzazione urbanistica del Comune perseguiti dal Piano stesso, e forniscono le indicazioni necessarie tanto alla redazione dei successivi Piani particolareggiati, quanto, in mancanza di questi, alla disciplina della edilizia privata.

Art. 2 - Obbligo di osservanza delle norme

Tutte le costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti di fabbricati da eseguirsi nel territorio comunale dovranno rispettare gli allineamenti stradali del Piano stesso e le prescrizioni di zona risultanti dalle tavole del Piano e dalle presenti norme. La Commissione Edilizia Comunale, nell'esprimere il proprio parere sulle domande di licenza di costruzione, dovrà esplicitamente dichiarare di avere riscontrato la corrispondenza o meno dei progetti presentati agli elaborati del P.R.G. ed alle presenti norme di attuazione.

Art. 3 - Parere della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia Comunale esprimerà pure il proprio parere sui progetti di lottizzazione e di apertura di strade private di cui ai successivi articoli. Per tale esame come pure per quelli di edifici la cui costruzione pre-

senti particolare interesse urbanistico il Consiglio Comunale su proposta del Sindaco potrà integrare la Commissione stessa con due membri esterni, particolarmente esperti di problemi urbanistici.

Art. 4 - Indice di fabbricabilità e rapporti di copertura

L'indice di fabbricabilità fondiaria indicata nei seguenti articoli, è rappresentato dal rapporto tra la totale cubatura dell'edificio, misurata come in appresso, e la superficie del lotto escluso ogni apporto delle aree pubbliche contigue.

La cubatura degli edifici sarà determinata vuoto per pieno, secondo le effettive dimensioni planimetriche esterne e secondo l'altezza, misurata tra l'intradosso della linea di gronda e la quota del retro marciapiedi.

Nel calcolo della cubatura non saranno compresi i terrazzi esterni, i porticati e le logge aperte. Se necessario, la cubatura sarà determinata come somma dei volumi parziali corrispondenti alle differenti altezze di fabbrica.

La superficie di terreno che sia stata utilizzata per la verifica dell'indice di fabbricabilità di una costruzione, rimane, a tali effetti, vincolata alla costruzione stessa, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà e non potrà pertanto essere presa in considerazione nel computo dell'indice di fabbricabilità di altra nuova costruzione.

Il rapporto di copertura è rappresentato dal rapporto tra la superficie coperta dell'edificio, determinata secondo le effettive dimensioni planimetriche esterne, alla base, esclusi i terrazzi, ma compresi i porticati e le logge esterne, e la superficie del lotto escluso ogni apporto di area pubblica, attuale o di previsione.

Art. 5 - Divisione in zone

Tutto il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole allegate, con la seguente classificazione:

- a) zone industriali
- b) zone per la piccola industria e l'artigianato

- c) centri di quartiere
- d) zone residenziali intensive di progetto
- e) zone residenziali intensive esistenti
- f) zone residenziali semintensive
- g) zone residenziali estensive
- h) zone di verde pubblico
- i) zone di verde privato
- l) zone panoramiche
- m) zone agricole o forestali

Art. 6 - Zone industriali

Sono destinate all'impianto di industrie di qualsiasi genere. In esse è pertanto vietata la costruzione di edifici di abitazione, ad eccezione dei locali strettamente indispensabili per uffici, per custodia e vigilanza e per eventuale abitazione della direzione del complesso industriale.

Rapporto di copertura minore o uguale a $2/3$ (due terzi).

Art. 7 - Zone per la piccola industria e l'artigianato

Nelle costruzioni da eseguirsi in queste zone, i locali al piano terra dovranno essere integralmente destinati a piccole industrie, laboratori, magazzini etc. Solo ai piani superiori è consentita la costruzione di locali e quartieri di abitazione.

- a) indice di fabbricabilità totale minore o uguale a 6 (sei)
- b) indice di fabbricabilità parziale minore o uguale a 2 (due) per la parte destinata ad abitazione
- c) rapporto di copertura minore o uguale di $2/3$ (due terzi).

L'indice di fabbricabilità parziale sopraindicato è valido anche per gli edifici a sola abitazione, già costruiti nella zona, i quali pertanto non potranno essere ampliati ove già raggiungano detto indice.

Ogni progetto di costruzione dovrà prevedere un sufficiente spazio destinato a parcheggio dimensionato in funzione della destinazione e dell'ampiezza della costruzione stessa.

Art. 8 - Centri di quartiere

Nelle piazze indicate nel P.R. come centri di quartiere, le costruzioni potranno sorgere in fregio a serie chiusa. I locali a piano terreno dovranno essere tutti destinati a negozi o ad altri locali di interesse collettivo.

Per l'indice di fabbricabilità e per il rapporto di copertura, saranno assunti quelli fissati per la zona; nei rispettivi computi non sarà tenuto conto della cubatura di detti locali di interesse collettivo e della superficie coperta relativa.

Art. 9 - Zone residenziali intensive di progetto

E' tassativamente vietata in tali zone la costruzione di qualsiasi edificio a carattere industriale; potrà essere però concessa la costruzione di laboratori artigiani, purchè sia assicurato che i medesimi non possano recare disturbo alle abitazioni adiacenti per alcuna causa (rumori, esalazioni etc.).

- a) indice di fabbricabilità minore o uguale a 8 (otto)
- b) rapporto di copertura minore o uguale a $3/5$ (tre quinti)
- c) altezza massima m. 22 (ventidue)

Art. 10 - Zone residenziali esistenti

Nelle zone comprese fra le zone intensive ma non edificate (o quando l'attuale indice di fabbricazione sia minore di 1) l'edificabilità sarà contenuta nell'indice di fabbricazione 2 (due) (mc. 2 per ogni mq. di superficie di lotto), salve le altre norme relative alla zona come il rapporto di copertura e la massima altezza.

E' vietata in questa zona la costruzione e la destinazione di locali a piccole industrie ed a laboratori, anche di carattere artigianale.

Rapporto di copertura minore o uguale a $2/3$ (due terzi).

Per i nuovi edifici e per la sopraelevazione di edifici esistenti, compresi nella zona urbana delimitata dalle mura medicee e da una fascia larga m. 50 (cinquanta) esterna a dette mura, l'altezza massima raggiungibile sarà di m. 14 (quattordici), qualora particolare situazione ambientale non richieda una minore altezza a giudizio della Soprintendenza ai Monumenti. Inoltre nella città vecchia, cioè quella

compresa nella cerchia di mura più interne, del sec. XIV, ogni sostituzione edilizia per risanamento deve essere concordata con la Sezione Urbanistica presso il Provveditorato alle OO.PP. e con la Soprintendenza ai Monumenti della Toscana.

Art. 11 - Zone residenziali semintensive ed estensive.

In tali zone è consentita la costruzione di edifici a carattere di piccola industria e di laboratorio artigiano, purchè sia assicurato che i medesimi non possano recare disturbo alle abitazioni e ai lotti edificabili adiacenti, per alcuna causa (rumori, esalazioni etc.).

Per le zone semintensive: a) indice di fabbricabilità minore o uguale a 5 (cinque)
b) rapporto di copertura minore o uguale a 2/5 (due quinti)

Per le zone estensive: a) indice di fabbricabilità minore o uguale a 2,5 (due virgola cinque) per la zona residenziale e minore o uguale a 5 (cinque) per la parte destinata ad artigianato
b) rapporto di copertura minore o uguale a 2/5 (due quinti).

Art. 12 - Zone di verde pubblico.

Sono le zone destinate alla costruzione di parchi e giardini di interesse pubblico. Il Comune potrà costruire in esse edifici di carattere collettivo che pur non alterandone la destinazione a verde, valgano ad attivare tali zone rendendole maggiormente partecipi alla vita della città.

Art. 13 - Zone di verde privato

Sono costituite a protezione delle grandi arterie di traffico, esistenti o di progetto, dei terreni franosi e delle falde di acque sotterranee destinato all'approvvigionamento idrico degli abitati.

In esse è vietata qualunque costruzione nonché il mutamento delle culture agricole o forestali, ove da ciò sia inficiato lo scopo per cui la zona è istituita.

Le distanze dagli allineamenti stradali sono quelle previste all'art. 15.

Art. 14 - Zone panoramiche

In tali zone potrà essere esaminata, caso per caso, la possibilità di costruzione di edifici particolari che non alterino le caratteristiche del paesaggio, salvo il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 15 - Zone agricole o forestali

Le zone agricole o forestali sono costituite dalla parte di territorio comunale che non sia censita come abitato o gruppo di case, ovvero dalle parti per cui non sia prevista una specifica destinazione.

In tali zone potranno essere eseguite costruzioni isolate, a carattere agricolo e residenziale; è consentita la costruzione di negozi e di locali per attività artigianale semprechè sia accertata che tale attività non rechi disturbo alle abitazioni adiacenti per qualsiasi causa (rumori, esalazioni etc.).

L'indice di fabbricabilità non potrà superare lo 0,25 (e cioè mc. 1 ogni mq. 4 di superficie). Le costruzioni dovranno risultare arretrate rispetto agli allineamenti stradali delle seguenti misure:

- a) strade statali m. 30 (trenta)
- b) strade provinciali m. 10 (dieci)
- c) strade comunali m. 5 (cinque)

Il Sindaco avrà la facoltà di derogare alla norma generale per quanto riguarda gli indici di fabbricabilità per quei lotti che provengano da frazionamenti perfezionati anteriormente all'adozione del P.R.G., nei casi in cui la superficie dell'intero appezzamento che si trovi a far parte integrante dell'abitato sia inferiore a mq. 3000 (tremila).

Detto indice potrà essere aumentato fino a 2,5 se l'intera superficie sarà inferiore a mq. 1500 (millecinquecento) e fino ad 1 se essa sarà compresa tra mq.

1500 e 3000 (millecinquecento e tremila).

La facoltà di deroga agli indici o ai rapporti di copertura sarà al Sindaco consentita anche nei casi in cui vi siano industrie, classificate come tali dal P.R.G., che dimostrino la necessità di ampliamenti e la non convenienza al totale spostamento nelle zone appositamente destinate.

Tale facoltà sarà limitata per il rapporto di copertura fino a $3/5$ e per l'indice di fabbricabilità fino a 3.

NOTA:

L'indice di fabbricabilità (0,25) potrà essere concentrato a scopo edilizio, nelle immediate vicinanze dei borghi abitati e nell'interno di essi, allo scopo di rendere possibile un ulteriore sviluppo edilizio conforme alle spontanee tendenze o alle necessità che si presentino in quelle zone e di salvaguardare contemporaneamente le caratteristiche del territorio. Questa possibilità sarà subordinata alla stipulazione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale a cura e spese del richiedente, dalla quale risulti l'impegno a non edificare su una quota parte di terreno contiguo, nella misura atta a garantire il rispetto dell'indice di fabbricabilità stabilito per la zona.

Art. 16 - Ripartizione degli isolati secondo la tipologia

Nelle zone di nuova costruzione, i Piani Regolatori Particolareggiati o, in difetto, ordinanze del Sindaco, determineranno le caratteristiche delle diverse zone in riferimento ai tipi di fabbricazione dei singoli isolati. La tipologia prevista è la seguente:

- a) isolati con costruzioni in fregio a serie chiusa
- b) isolati con costruzioni in fregio a serie aperta
- c) isolati ad edifici singoli, con prospetti liberi su tutti i lati, ed altri tipi particolari di disposizione delle costruzioni.

Uguale determinazione sarà fatta anche per le zone già costruite o in corso di saturazione, tenute presenti le effettive caratteristiche delle costruzioni già esistenti nei singoli isolati.

Le nuove costruzioni o trasformazioni e ampliamenti degli edifici esistenti

in dette zone dovranno uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme per i diversi tipi cui gli isolati stessi verranno assimilati, salvo le deroghe che potranno essere concesse caso per caso in vista di particolari necessità.

Art. 17 - Isolati chiusi con costruzioni in fregio

E' vietato, in questi isolati, l'arretramento degli edifici dall'allineamento prescritto dal P.R.

La profondità dei fabbricati, dal confine stradale al fronte tergale, non dovrà superare, di regola i m. 15 (quindici).

Il terreno interno dell'isolato dovrà essere completamente libero da costruzioni e sistemato a verde, salvo nelle zone ove è consentita la costruzione di laboratori e magazzini, i quali potranno estendersi per tutta la superficie del lotto purchè la loro altezza nella parte interna, non superi i m. 5 (cinque) in gronda e i metri 7 (sette) al culmine della copertura.

Art. 18 - Isolati aperti con costruzioni in fregio

Negli isolati costruiti a serie aperta, gli edifici disteranno da un confine laterale per almeno $1/5$ (un quinto) del fronte ed in ogni caso non meno di m. 4,50 (quattro virgola cinquanta) e potranno sull'altro lato, essere in appoggio ad un altro fabbricato esistente, o, qualora il lotto adiacente non sia costruito, lasciare il muro cieco di appoggio. Ove tale appoggio non sia possibile, anche sul secondo lato dovrà essere osservata una distanza pari ad $1/5$ (un quinto) del fronte ed in ogni caso non minore di m. 4,50 (quattro virgola cinquanta).

L'arretramento dal confine laterale non sarà consentito se sul medesimo sorgerà già un edificio a parete cieca.

Valgono per questi isolati del gruppo II le stesse prescrizioni sopra riportate per gli isolati del gruppo I.

Art. 19 - Possibilità di arretramento uniforme

Le norme stabilite per gli isolati costruiti in fregio, a serie chiusa o aperta

(I e II), non escludono che il fronte degli edifici possa essere su uno o più lati dell'isolato, arretrato rispetto alla strada, purchè tale arretramento sia uniforme per tutta la lunghezza dell'isolato.

Art. 20 - Costruzioni isolate e tipologie particolari.

Per le costruzioni isolate, sia in fregio che in arretramento dal fronte stradale, come pure per tutti i raggruppamenti di edifici che non rientrino nelle tipologie di cui ai precedenti articoli, dovrà essere presentato il progetto di sistemazione di tutto l'isolato, con lo schema di lottizzazione e la posizione ed il volume massimo presunto degli edifici da costruirsi. Sarà in facoltà del Sindaco di ammettere all'esame anche progetti di lottizzazione limitati ad una parte dell'isolato, come meglio specificato al successivo articolo 23.

Art. 21 - Domande di lottizzazione

Chi intenda costruire nelle zone di prevista espansione edilizia, nelle quali non sia prescritta la costruzione in fregio, dovrà presentare un piano di lottizzazione di tutto l'isolato compreso tra le vie comunali del Piano Regolatore.

Detto Piano dovrà determinare esattamente la dimensione e forma dei singoli lotti e le caratteristiche degli edifici che dovranno esservi costruiti.

Dovrà prevedere zone di parcheggio sia per i quartieri residenziali, sia per quelli artigianali sia per quelli industriali e misti.

Dette zone saranno opportunamente dimensionate in funzione della entità e della destinazione del territorio cui si riferiscono.

Detto Piano sarà redatto ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica e prevederà la eventuale ricomposizione particellare in conformità a quanto previsto dall'art. 22 della citata L.U.

Art. 22 - Obbligo della firma dei proprietari

La domanda di lottizzazione dovrà essere firmata, di regola, da tutti i pro-

prietari delle aree dell'isolato. Sarà però in facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, di ammettere all'esame anche progetti di lottizzazione che non interessino l'intero isolato, purchè l'area da lottizzarsi sia tale da permettere una organica sistemazione della zona.

Art. 23 - Documenti ed elaborati da allegarsi alle domande

La domanda dovrà essere corredata da:

1) Una mappa catastale (in scala 1:1000 o 1:2000 così come esistente per la zona) con l'indicazione dei numeri di mappa e delle proprietà e con il tracciamento delle strade comunali di P.R.

2) Una planimetria dell'isolato in scala 1:500 con l'indicazione dei confini dei singoli lotti e con tutti gli elementi atti a caratterizzare la posizione e la cubatura degli edifici da costruirsi.

3) Una relazione illustrativa dei concetti seguiti nella lottizzazione e dei vincoli previsti per la costruzione dei diversi lotti.

Art. 24 - Apertura di strade private di lottizzazione

Il Piano Regolatore Generale determina le strade di transito che interessano i collegamenti della città.

Le strade di lottizzazione verranno determinate dai successivi piani particolareggiati e, in difetto, potranno essere sostituite da strade private costruite a cura dei proprietari delle aree fabbricative interessate. La apertura di strade private di lottizzazione potrà perciò essere concessa dal Comune soltanto nelle zone di prevista espansione edilizia, comprese tra le vie comunali del Piano Regolatore e solo dopo che la Commissione Edilizia avrà espresso parere favorevole sui piani di lottizzazione relativi agli isolati stessi.

La definitiva approvazione di tali piani è in questo caso subordinata alla approvazione del progetto per l'apertura delle strade private, alla firma del relativo atto notarile ed al versamento della cauzione, come previsto dal Regolamento Edilizio.

Art. 25 - Arretramento dei fabbricati dai limiti stradali

Le nuove costruzioni non potranno essere eseguite a distanza minore:

a) di m. 10 (dieci) lungo le strade statali e provinciali non declassate, dai confini stradali attuali o da quelli che saranno previsti per la rettifica o l'ampliamento delle medesime.

b) di m. 3 (tre) lungo le strade comunali, private e vicinali, dai confini stradali attuali o da quelli che saranno previsti per la rettifica o l'ampliamento delle medesime, salvo quanto disposto nei precedenti articoli.

c) della larghezza della zona di rispetto di cui all'art. 13, ove questa sia prevista e con divieto di accedervi, consentito tuttavia per soli scopi agricoli.

d) potrà essere concessa la costruzione di edifici a chiusura di fronte esistente, ove non sia previsto alcun ampliamento stradale, salvo, nel caso, la preventiva approvazione dell'A.N.A.S. e della Provincia.

NORME TRANSITORIE

Nel caso di lottizzazioni per le quali, prima della data di adozione del piano era intervenuto il perfezionamento amministrativo, comprese le approvazioni delle convenzioni da parte della G.P.A. e la registrazione delle convenzioni stesse, le licenze edilizie possono essere concesse in base a quanto stabilito nelle convenzioni, anche se in contrasto con le norme di attuazione del piano regolatore, ma sempre sotto l'osservanza del regolamento edilizio, e purchè non in contrasto con le previsioni di destinazioni speciali e di viabilità approvate insieme al piano regolatore generale.

NORME AGGIUNTIVE

a) In tutte le aree destinate dal Piano Regolatore a centri di quartiere o ad attrezzature collettive, potranno essere rilasciate licenze edilizie per edifici addetti al culto, su particolare richiesta delle Autorità Religiose e Civili competenti.

b) Altezza massima degli edifici:

L'altezza massima degli edifici non potrà superare m. 22 dall'estradosso del

marciapiede all'intradosso della gronda in qualunque zona essi siano costruiti e sotto l'osservanza dell'indice di fabbricabilità.

Ai fini di favorire il turismo nelle zone collinari e montagnose, al di sopra di 400 m. s.l.m. potrà essere consentita la costruzione di abitazioni o chalet per residenza temporanea, isolate o in gruppi organizzati purché ognuna di esse sia edificata su di un lotto di terreno della superficie minima di mq. 1000 appositamente acquisito e purché l'indice per ciascuna di esse non superi lo 0,4.

In esse potrà essere consentita l'altezza minima dei vani abitabili in m. 2,80.

Agli stessi scopi, nelle zone di riconosciuto interesse turistico potrà essere consentita la costruzione di alberghi e simili con l'applicazione di un indice di fabbricabilità e un rapporto di copertura quali quelli previsti per le zone estensive (2,5 - 2/5) sempreché essi siano costruiti in una zona senza particolare diversa destinazione di P.R.G. e ad altezza superiore ai m. 400 s.l.m.



LEGENDA

STATO ATTUALE



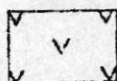
Edifici in genere



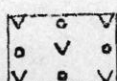
Edifici pubblici



Edifici monumentali



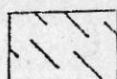
Vivai orto-floro-frutticoli



Vivai orto-floro-frutticoli
con vincolo



Verde pubblico



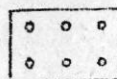
Zona cimiteriale



Zona ferroviaria



Zona militare



Zona con vincolo
a verde privato



Zona industriale

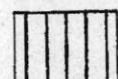


Attrezzature collettive

STATO DI PREVISIONE



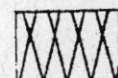
Edilizia intensiva



Edilizia semintensiva



Edilizia estensiva



Edilizia sovvenzionata



Risanamento edilizio



Verde pubblico con
attrezzature collettive



Verde pubblico senza
attrezzature collettive



Verde privato
e zone di rispetto



Aeroporto civile



Zona per industria
leggera e artigianato



Zona industriale

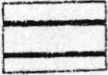


Centri di quartiere e
attrezzature collettive

STATO ATTUALE

-  Chiese
-  Asilo
-  Scuole elementari
-  Scuole secondarie
-  Collegio
-  Liceo
-  Biblioteca
-  Attrezzature sportive
-  Campi da gioco
-  Teatro-cinematografo
-  Alberghi
-  Acque termali

STATO DI PREVISIONE

-  Strade di progetto
-  Ampliamenti e rettifiche stradali
-  Ponti e cavalcavia stradali e ferroviari
-  Demolizioni - rifacimento di prospetto
-  Chiese
-  Asilo
-  Scuole elementari
-  Scuole secondarie
-  Attrezzature sportive
-  Campi da gioco

STATO ATTUALE

STATO DI PREVISIONE

-  Bagni
-  Case di riposo
-  Ospedali
-  Manicomi
-  Sanatori
-  Uffici pubblici e privati
-  Stazione Carabinieri - Polizia
-  Banche e Borse
-  Poste e telegrafi
-  Amministrazioni centrali e locali
-  Mercato
-  Mattatoio
-  Autorimesse
-  Stazione autopullman
-  Carceri
-  Attrezzature militari
-  Impianti di depurazione

STATO ATTUALE

-  Impianto di produzione gas
-  Produzione elettricità
-  Foro boario
-  Industrie generiche
-  Industria del legno
-  Industrie alimentari
-  Industrie metalmeccaniche
-  Industrie edilizie
-  Industrie chimiche
-  Industrie della carta
-  Industrie tessili
-  Industrie vetrarie

STATO DI PREVISIONE