



COMUNE DI PISTOIA

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO E EDILIZIA PRIVATA  
U.O. PROGETTAZIONE DEL TERRITORIO

**Variante n. 3 al Regolamento Urbanistico  
per la modifica degli articoli 43 e 44 delle Norme Tecniche di Attuazione  
relativamente alle altezze nei tessuti produttivi.**

## RELAZIONE TECNICA

Il Regolamento Urbanistico è stato recentemente approvato con delibera del CC. N° 35 del 17.04.2013, al termine di un lungo e complesso iter amministrativo, in attuazione di un Piano Strutturale approvato con delibera del CC. N° 68 del 19.04.2004.

In sede di applicazione della normativa del nuovo strumento urbanistico si è riscontrata la necessità di rendere più flessibile alle esigenze delle aziende la normativa dei tessuti produttivi.

Tale variante è stata sollecitata dalla richiesta di parere preventivo da parte del progettista incaricato dalla Finmeccanica Group Real Estate S.p.a., in qualità di proprietario dello stabilimento AnsaldoBreda posto in Pistoia in via di Ciliegiole. La richiesta fa riferimento all'esigenza di realizzare un nuovo corpo di fabbrica, in ampliamento di quello principale esistente, da destinare a sala prove treni. Tale attività richiede la creazione di un carro ponte che dovrà essere collocato ad una altezza di mt. 14,50, superiore agli 11 mt. imposti dall'art. 43 delle NTA che disciplina i "Tessuti esistenti per attività industriali e artigianali" (TP1) e nei quali ricade l'importante complesso industriale AnsaldoBreda. Il capannone industriale esistente ha un'altezza pari a 17 mt. La norma dell'art. 43, ma anche quella analoga dell'art. 44, non si fa carico delle altezze esistenti; nei casi di ampliamento di edifici, il limite è di 11 mt. di altezza massima imposta. Questo potrebbe determinare un disordine altimetrico non derivante da un'armonica progettazione dell'insieme.

A tal fine, per evitare questa incongruenza, si modificano gli articoli 43 e 44 delle NTA, come segue, dando la possibilità, nei soli casi di ampliamento di edifici, di mantenere le altezze esistenti e comunque le stesse non potranno essere superiori a 15 mt.

...omissis...

#### Art. 43 – Tessuti esistenti per attività industriali e artigianali (TP1)

1. Gli interventi di trasformazione dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:
  - $R_c = 0,60$  mq/mq
  - $U_f = 0,65$  mq/mq
  - $H_{max} = 11$  mt (esclusi silos, ciminiere e volumi tecnici assimilabili). **Nei soli casi di ampliamento di edifici esistenti, ove ricorrano documentate esigenze produttive, sono ammesse altezze pari a quella del fabbricato originario, ancorché superiori agli 11 mt. Anche in tale ipotesi, l'altezza massima consentita per l'ampliamento non può superare i 15 mt.**
  - Distanze minime dai confini e dal filo stradale = 5 mt. e' possibile la costruzione di manufatti sul confine attraverso la comunione del muro perimetrale o la costruzione in aderenza, previo accordo fra i proprietari confinanti.
2. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica  $Ru2$ .
3. In caso di ristrutturazione urbanistica con riconfigurazione fondiaria, i lotti fondiari minimi non potranno essere inferiori a 500 mq di  $S_f$ .
4. Destinazioni d'uso ammesse: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l).

#### Art. 44 - Tessuti esistenti per attività industriali e artigianali da riordinare o riqualificare (TP2)

1. Gli interventi di trasformazione dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:
  - $R_c = 0,60$  mq/mq
  - $U_f = 0,65$  mq/mq
  - $H_{max} = 11$  mt (esclusi silos, ciminiere e volumi tecnici assimilabili). **Nei soli casi di ampliamento di edifici esistenti, ove ricorrano documentate esigenze produttive, sono ammesse altezze pari a quella del fabbricato originario, ancorché superiori agli 11 mt.**

**Anche in tale ipotesi, l'altezza massima consentita per l'ampliamento non può superare i 15 mt.**

- Distanze minime dai confini e dal filo stradale = 5 mt. E' possibile la costruzione di manufatti sul confine attraverso la comunione del muro perimetrale o la costruzione in aderenza, previo accordo fra i proprietari confinanti.
2. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica *Ru2*.
  3. Ogni intervento di ristrutturazione urbanistica sui tessuti esistenti è subordinato alla realizzazione degli standard urbanistici nell'area di intervento, o nel raggio max di mt 200 dal confine dell'area di intervento, previo convenzionamento con l'Amministrazione.
  4. Destinazioni d'uso ammesse: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m).
  5. Per queste sottozone in caso di progetti unitari coordinati fra lotti limitrofi sono consentiti incrementi del seguente indice:
    - $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$ .

...omissis...

Considerato la natura della presente variante, relativa alla modifica normativa delle altezze degli edifici produttivi, non occorre effettuare le procedure di cui alla LR 10/10 né le indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

Dirigente Servizio Governo del Territorio  
e Edilizia Privata  
*Elisa Spilotros*