



Comune di
PIEVE A NIEVOLE
(Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

(L.R. 3 Gennaio 2005 n°1, art. 55)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo integrato a seguito delle osservazioni accolte

Testo modificato con la variante n°2 al RU - D.C.C. 25 del 28/05/2012

Progettista	Dott. Arch. MASSIMO PAGANELLI
Studi geologici ed ambientali (D.R.E.Am.- Italia Soc. Coop.)	Dott. Geol. LEONARDO MORETTI
Studi idrologici e idraulici (D.R.E.Am.- Italia Soc. Coop.)	Dott.ssa Ing. SILVIA CIPRIANI Dott. Ing. SIMONE GALARDINI
Responsabile del procedimento Garante per la comunicazione	Geometra DANIELE TECI Geometra PATRIZIO MANCINI

DICEMBRE 2008

A) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

St = Superficie territoriale

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il R.U. si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo: E' comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria oltre a eventuali aree di rispetto o destinate ad opere di interesse generale.

Sf = Superficie fondiaria

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il R.U. si attua a mezzo di intervento diretto successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo. Nel caso di intervento urbanistico preventivo la Sf è l'area che risulta dalla superficie territoriale St detratte la superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2). Nel caso di intervento diretto la Sf è l'area edificabile al netto delle zone destinate alla viabilità dal R.U., delle strade esistenti e degli altri spazi a destinazione pubblica.

S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende aree destinate alle seguenti opere:

- a) Strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili
- b) spazi di sosta o di parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- f) illuminazione pubblica
- g) verde pubblico attrezzato elementare

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) uffici comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani
- i) aree verdi di quartiere
- j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale

E' la massima superficie utile lorda (Sul), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

E' la massima superficie utile lorda (Sul), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

B) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

Sul = Superficie utile lorda

1. E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra (compresi i vani scala ed i vani ascensore) e compreso il sottotetto, per la sola porzione avente altezza libera superiore a m. 1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto non considerando eventuali controsoffittature. I locali posti entro o contro terra verranno valutati, agli effetti del computo della Sul, in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di campagna o, a seconda dei casi, dal piano di riferimento. **La parte interrata degli edifici non costituirà Sul qualora non ecceda dal perimetro dei fabbricati fuori terra e l'altezza utile interna dei locali interrati sia uguale o minore a ml. 2,40.**
- 2 Per le nuove costruzioni, alla superficie utile lorda determinata come sopra, può essere ammessa fuori quota una superficie massima di mq. 0,10 per metro quadrato di Sul consentita, da utilizzare per il potenziamento dei servizi generali collettivi del fabbricato (vani scala, ascensori, centrale termica, centrale elettrica, stenditoi o simili).
- 3 Le aggiunte fuori quota di cui al comma precedente si intendono relative anche ai fabbricati di tipo produttivo di nuova costruzione o già esistenti. In quest'ultimo caso esse dovranno essere utilizzate per il potenziamento dei servizi generali collettivi delle aziende e per il miglioramento delle condizioni di lavoro e di permanenza degli addetti quali mense, spacci, servizi igienici, spogliatoi, spazi per attività sindacali e riunioni, ecc. In questo caso gli ampliamenti dei fabbricati potranno avvenire anche in deroga alle prescrizioni di zona relative alla superficie coperta massima di cui in seguito, fino al raggiungimento di un limite massimo del rapporto di copertura uguale a 0,65.
- 4 La stessa superficie di cui ai due commi precedenti e nella stessa misura, può essere detratta, se rilevabile, dal computo della Sul degli edifici esistenti.
- 5 Sono esclusi dal computo della Sul i porticati pubblici e privati, posti al piano terra degli edifici, all'interno della proiezione dei piani superiori sul piano di campagna; sono altresì esclusi, fino ad un massimo del 30% della superficie del piano dell'edificio in cui vengono realizzati, i veroni o logge aperte poste ai piani superiori ed i porticati a piano terra posti fuori dalla proiezione di cui sopra. La eventuale superficie eccedente tale percentuale verrà computata come Sul.

Sc = Superficie coperta

E' l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici dell'edificio. Sono esclusi dal computo della Sc: i balconi, i cornicioni e le gronde, le pensiline di

ingresso e/o di collegamento tra i corpi di fabbrica separati, purchè la loro superficie non sia superiore al 10% della superficie coperta massima ammissibile sul lotto, le parti di edificio completamente interrato e le superfici fuori quota destinate a garage di cui al punto 2 del paragrafo **Residenza** di cui all'art.25.5 delle NTA.

Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

H = Altezza massima

E' l'altezza massima tra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di riferimento (nel caso che questo sia al di sotto del livello naturale del terreno) o dal livello naturale del terreno all'intradosso dell'ultimo solaio se l'edificio è a copertura piana ed al punto di spiccato della falda in caso di coperture inclinate. Nel caso di sottotetti abitabili, anche arretrati rispetto alla facciata, il punto di spiccato della falda di cui al comma precedente sarà quello coincidente con il punto di spiccato della copertura del sottotetto.

V = Volume

E' la somma dei volumi calcolati moltiplicando le superfici utili lorde dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Nel caso di coperture a falde inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie utile lorda per l'altezza media misurata all'intradosso della copertura.

C) DEROGA AI PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI PER INTERVENTI FINALIZZATI ALL'EDILIZIA SOSTENIBILE

1. In applicazione dell'art.146, comma 2, della LR 1/2005, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, SUL) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (commerciale e direzionale, turistico ricettivo), se espressamente finalizzate all'ottenimento del confort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:
 - Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture, ecc.
 - Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio.

L'esclusione dei volumi sopra citati dagli indici urbanistici previsti nel RU, ed in generale, dagli atti di governo del territorio, è subordinata dalla certificazione del "bilancio energetico", nella quale si da atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

2. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori a 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 192/2005, e successive modificazioni, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e dei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare in merito alle distanze minime tra edifici, di protezione del nastro stradale, delle altezze massime degli edifici.
3. Nel caso di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che comportano maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 192/2005, e successive modificazioni, certificata con le medesime modalità di cui allo stesso D.Lgs., è permesso derogare in merito alle distanze minime tra edifici e di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

D) DETERMINAZIONE DELLE TOLLERANZE DIMENSIONALI NELLE COSTRUZIONI

Per tolleranza si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione nominale definita dagli elaborati grafici e la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione delle opere, cioè quell'intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.

Per le misure lineari che individuano la sagoma e l'aspetto planivolumetrico degli edifici (facciate, rientranze, altezze dei vari fronti e profondità) le tolleranze lineari sono le seguenti:

1% per dimensioni complessive fino a 20 ml.(metrilineari);

0.5% per dimensioni complessive eccedenti i primi 20 ml.;

Per le dimensioni parziali planimetriche riferite ai vani interni dell'edificio la tolleranza è pari a 3 cm. (trecentimetri);

Per le altezze interne dei vani la massima tolleranza prevista è di 3 cm.;

Ove risultino rispettate le tolleranze sopra indicate, si intendono verificati i requisiti di conformità urbanistica.

Restano comunque fatte salve, eventuali tolleranze o quanto altro assimilabile, stabilito da altre normative non in contrasto con il presente articolo.

E' Fatto salvo il rispetto delle distanze tra costruzioni, confini e strade, previste dalle norme vigenti.