



Unione dei Comuni del PRATOMAGNO (Provincia di Arezzo)

Servizio associato pianificazione urbanistica, edilizia e catasto di ambito comunale tra l'Unione dei Comuni del Pratomagno e il Comune di Castiglion Fibocchi

Sede Operativa di Castiglion Fibocchi



Art. 6, Numero dei piani (Np) e altezza interna netta (Hin) o interpiano

(delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico comunale approvato con delibera di C.C. n.8/2015)

L'Amministrazione comunale ha ricevuto un'istanza il 15/01/2019, prot. n. 255 concernente la richiesta di modifica dell'art. 6 delle N.T.A. del R.U. per adeguare il parametro del Numero dei Piani alla nuova disciplina dettata nell'art. 21 del D.P.G.R. n. 39/R/2018, al fine di una migliore definizione del contenuto dell'articolo del R.U. redatto ai sensi della previgente disciplina (D.P.G.R. n. 64/R/2013).

È stata quindi accolta positivamente la richiesta e l'art. 6 è stato modificato/integrato aggiornandone il contenuto con quanto disciplinato dall'art. 21 - *Numero dei piani del D.P.G.R. n. 39/R/2018 Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)* in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

La definizione del numero dei piani (NP) contenuta nel D.P.G.R. n. 39/R/2018 corrisponde con parziali modifiche al parametro "numero dei piani" (Np) di cui all'art. 21 del D.P.G.R. 64/R/2013, la modifica per l'adeguamento alla definizione contenuta nel nuovo regolamento migliora e rende la descrizione non soggetta ad interpretazioni, uniformandosi alle definizioni regionali.

Si tratta quindi di una variante formale, di carattere redazionale di adeguamento del parametro relativo alla definizione del numero dei piani, necessaria per una migliore definizione e quindi facilitare l'applicazione della stessa nel R.U. come parametro di riferimento anche per l'altezza massima dell'edificio.

Non si ritiene quindi che la variante possa produrre nuovi impatti sull'ambiente rispetto alla precedente previsione normativa urbanistica in quanto mero adeguamento normativo all'art. 21 del D.P.G.R. n. 39/R/2018;

Si riporta di seguito il testo dell'art. 6 delle N.T.A. del R.U., stato attuale, stato commentato con evidenziate le modifiche apportate, stato modificato.

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Silvia Parigi)



(DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE - Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici dell'Ente, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 82/2005.

Sede Centrale - 52024 Loro Ciuffenna, Via Perugia, 2 A
Tel.: 055-917.021 Fax: 055-917.27.59

Sede Operativa - 52029 Castiglion Fibocchi, P. Municipio, 1
Tel.: 0575. 47484 Fax: 0575.47516

e-mail urbanistica@comune.castiglionfibocchi.ar.it
pec: c.castiglionfibocchi@postacert.toscana.it

www.unionepratomagno.it

www.comune.castiglionfibocchi.ar.it

Testo dell'art. 6 N.T.A. del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 8/2015

Art. 6 - Numero dei piani (Np) e altezza interna netta (Hin) o interpiano

1. L'altezza massima di un edificio nel presente Regolamento Urbanistico è stabilita in termini di numero dei piani (Np) intendendo quest'ultimo come il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della

copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);

b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

2. Quando nelle presenti norme si fa riferimento all'altezza massima di un edificio e/o manufatto essa corrisponde alla maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
 - a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
 - b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):

a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;

b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

3. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) (o altezza interpiano) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.
4. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.
5. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 5 ter, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.
6. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):
 - a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
 - b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
7. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 4.
8. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'articolo 5 ter, comma 1.
9. L'altezza massima interna netta (o di interpiano) non può superare ml. 3,90 per il piano terra o rialzato e ml. 3,50 ml. per i piani superiori.
10. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali di cui all'art.40 e ad attività commerciali all'ingrosso e depositi di cui all'art.42, l'altezza di interpiano non può superare ml. 9,00 nel caso di edifici ad un solo piano e di ml. 4,50 nel caso di edifici a due piani.
11. In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza di interpiano può essere elevata fino alla misura minima necessaria.
12. I limiti di cui al comma 9 non si applicano ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 45.

Testo con evidenziate le modifiche effettuate ai sensi dell'art. 21 del D.P.G.R. n. 39/R/2018

Art. 6 - Numero dei piani (Np) e altezza interna netta (Hin) o interpiano

1. L'altezza massima di un edificio nel presente Regolamento Urbanistico è stabilita in termini di numero dei piani (Np) intendendo quest'ultimo come il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione.

~~1. In recepimento della voce n. 25 dell'Allegato 1 al presente regolamento~~

~~1.1 Si definisce "numero dei piani"~~

~~(NP) il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL) o (SUL).~~

~~a) 2- Sono compresi nel computo del numero dei piani (NP) gli attici e i piani agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie lorda (SL) o (SUL). Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);~~

~~b) 3- Sono inoltre esclusi dal computo del numero dei piani (NP) i livelli dell'edificio nei quali sono presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria (SA) o (Snr).~~

~~4. Gli strumenti comunali di pianificazione urbanistica possono dettare specifiche disposizioni al fine di limitare il numero di piani dell'edificio, in riferimento alla porzione fuori terra dello stesso.~~

~~Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):~~

~~a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);~~

~~b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).~~

2. Quando nelle presenti norme si fa riferimento all'altezza massima di un edificio e/o manufatto essa corrisponde alla maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;

b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):

a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;

b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

3. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) (o altezza interpiano) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

4. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.

5. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 5 ter, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

6. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):

a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;

b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

7. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 4.

8. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'articolo 5 ter, comma 1.

9. L'altezza massima interna netta (o di interpiano) non può superare ml. 3,90 per il piano terra o rialzato e ml. 3,50 ml. per i piani superiori.

10. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali di cui all'art.40 e ad attività commerciali all'ingrosso e depositi di cui all'art.42, l'altezza di interpiano non può superare ml. 9,00 nel caso di edifici ad un solo piano e di ml. 4,50 nel caso di edifici a due piani.

11. In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza di interpiano può essere elevata fino alla misura minima necessaria.

12. I limiti di cui al comma 9 non si applicano ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 45.

In rosso viene riportato il testo dell'art. 21 del D.P.G.R. n. 39/R/2018, le parti eliminate vengono barrate

In azzurro le parti aggiunte per legare le due norme

In nero il vecchio testo, le parti da eliminare vengono barrate

Nuovo Testo dell'art. 6 N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Art. 6 - Numero dei piani (Np) e altezza interna netta (Hin) o interpiano

1. L'altezza massima di un edificio nel presente Regolamento Urbanistico è stabilita in termini di numero dei piani (Np) intendendo quest'ultimo come il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione.

1.1 Si definisce "numero dei piani"

(NP) il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL) o (SUL).

- a) Sono compresi nel computo del numero dei piani (NP) gli attici e i piani agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie lorda (SL) o (SUL). Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);
- b) Sono inoltre esclusi dal computo del numero dei piani (NP) i livelli dell'edificio nei quali sono presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria (SA) o (Snr).

2. Quando nelle presenti norme si fa riferimento all'altezza massima di un edificio e/o manufatto essa corrisponde alla maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
- b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

3. Si definisce "**altezza interna netta**" (Hin) (o altezza interpiano) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

4. Ai fini della determinazione dell'**altezza interna netta** (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.

5. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 5 ter, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

6. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):

- a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
- b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

7. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 4.

8. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'articolo 5 ter, comma 1.

9. L'altezza massima interna netta (o di interpiano) non può superare ml. 3,90 per il piano terra o rialzato e ml. 3,50 ml. per i piani superiori.

10. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali di cui all'art.40 e ad attività commerciali all'ingrosso e depositi di cui all'art.42, l'altezza di interpiano non può superare ml. 9,00 nel caso di edifici ad un solo piano e di ml. 4,50 nel caso di edifici a due piani.

11. In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza di interpiano può essere elevata fino alla misura minima necessaria.

12. I limiti di cui al comma 9 non si applicano ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 45.