

**DEFINIZIONE DI ALTEZZA MASSIMA  
(H max) DEGLI EDIFICI  
(ART. 11 DELLE NORME PER L'ATTUAZIONE  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO)  
INTEGRAZIONE**

**Variante al R.U.**

L.R. 3.01.2005 n° 1 - artt. 16 e 17

**RELAZIONE TECNICA**

**Progettista e  
responsabile del procedimento**

**Il Dirigente del Settore**  
arch. Lorenzo Paoli .....

**Adozione**

Deliberazione C. C. n°      del

**Approvazione**

Deliberazione C. C. n°      del

**Il Sindaco**

dr. Simone Gheri .....

**LUGLIO 2010**

## DEFINIZIONE ALTEZZA MASSIMA (HMAX) DEGLI EDIFICI (ART. 11 “NORME PER L’ATTUAZIONE” DEL REGOLAMENTO URBANISTICO). INTEGRAZIONE.

### RELAZIONE TECNICA

#### 1. Nota introduttiva

Il vigente Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione C.C. n° 10 del 19.02.2007, disciplina l’attuazione delle Aree di Trasformazione, di Riqualificazione e di Completamento mediante specifiche ‘schede normative e di indirizzo progettuale’, allegate alle “Norme per l’Attuazione”. In esse viene talvolta fissata – quale parametro urbanistico prescrittivo – l’altezza massima dei nuovi edifici.

Alcune di queste aree (TR, RQ), localizzate principalmente in una vasta parte del quadrante territoriale compreso fra il Torrente Vingone, Il torrente Greve il fiume Arno ed il Confine con il Comune di Lastra a Signa, sono interessate da livelli medio bassi o medio alti di pericolosità idraulica, come risulta dalle indagini geologico – tecniche del Regolamento Urbanistico nonché dalla cartografia del vigente Piano di Bacino dell’Arno – stralcio “assetto idrogeologico” (P.A.I.), allegata in estratto alla presente relazione.

In tali ambiti il battente idraulico, ovvero la soglia oltre la quale l’intervento risulta in sicurezza idraulica, si pone a un’altezza superiore - fino ad un massimo di circa tre metri - rispetto al piano di campagna. L’attuazione di interventi di trasformazione urbana ricadenti in tali zone è pertanto soggetta a particolari prescrizioni che comportano la realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica delle aree interessate e di quelle circostanti.

In fase di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico sono emerse incertezze interpretative riguardo al rapporto tra la quota del battente idraulico di riferimento per eventi con tempi di ritorno duecentennale e la misura massima di altezza degli edifici imposta dallo strumento urbanistico. In mancanza di una specifica disposizione di raccordo possono talora scaturire soluzioni progettuali anomale dal punto di vista morfotipologico e/o distributivo. Inoltre, in alcuni casi, il dimensionamento degli interventi può essere in parte pregiudicato in quanto la misura di altezza massima dell’edificio fissata dal Regolamento Urbanistico risulta riferita univocamente alla quota naturale del piano di campagna.

#### 2. Regolamento Urbanistico/riferimenti

Il Regolamento Urbanistico prevede 33 Aree di Trasformazione e 23 Aree di riqualificazione. Fra queste alcune sono soggette a rischio idraulico.

Per le nuove costruzioni in aree classificate a pericolosità idraulica medio – bassa (3ai) e medio alta (3bi) il Regolamento Urbanistico prescrive, in conformità a quanto previsto dal vigente Piano Strutturale, il rispetto di alcune disposizioni (art. 52, punti 3 e 4, delle “Norme per l’Attuazione”), fra le quali:

*“Nelle aree con pericolosità medio – bassa ..... omissis ....*

*Le quote di calpestio dei piani terreni degli edifici devono essere sopraelevate rispetto alla massima quota del battente di ristagno, con un franco di almeno ml 0,30 per gli edifici residenziali, di almeno ml 0,15 per gli altri edifici. In mancanza del dato relativo al battente di ristagno le quote di calpestio dei piani terreni degli edifici devono essere sopraelevate rispetto al piano di campagna di almeno ml 0,50 per gli edifici residenziali, di almeno 0,35 per gli altri edifici. Le porzioni interrato degli edifici, i volumi tecnici e i vani accessori devono essere idraulicamente isolati.”*

....

*“Nelle aree con pericolosità idraulica medio – alta .... omissis ....*

*“a) le quote di calpestio dei piani terreni degli edifici devono essere sopraelevate rispetto alla massima quota del battente idraulico, con un franco di almeno ml 0,30 per gli edifici residenziali, di almeno ml 0,15 per gli altri edifici;”*

*“b) gli edifici adibiti a magazzino e/o garage possono essere realizzati con soglie di isolamento inferiori a ml 0,15 rispetto alla massima quota del battente idraulico solo a seguito di atti notori attestanti, da parte degli aventi titolo, l’impegno verso l’Amm./ne Comunale a non chiedere risarcimenti per eventuali danni alluvionali;”*

*“Nel caso in cui gli interventi suddetti prevedano incrementi di superficie coperta (Sc) superiori a mq 200, i corrispettivi volumi sottratti all’esonazione devono essere compensati con scavi nelle aree limitrofe, ovvero con interventi che contribuiscano alla realizzazione delle casse di espansione previste nella zona dal Piano di Bacino del Fiume Arno, o con altri interventi di regimazione idraulica indicati dalle competenti autorità.”*

La definizione del parametro urbanistico dell’altezza massima dei fabbricati contenuta nel Regolamento Urbanistico (art. 11 delle “Norme per l’Attuazione”) recita:

*“Hmax = Altezza massima dei fabbricati (ml)*

*E’ la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurata come dislivello tra l’impostare della copertura piana o inclinata e la linea di base di ciascun prospetto. Non si considerano ai fini del calcolo i prospetti la cui linea di base si collochi ad una quota inferiore a quella del piano di campagna originario.*

*Nel caso di coperture con pendenza superiore al 30%, nel computo delle altezze deve essere aggiunta la maggiore altezza raggiunta dalla falda inclinata rispetto all’altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.”*

In aree soggette a medio – basso e medio – alto rischio idraulico i limiti di altezza massima dei fabbricati fissati dal Regolamento Urbanistico si sono spesso rivelati in contrasto con l’esigenza di realizzare il dimensionamento complessivo consentito.

### **3. Obiettivi e principi formativi della Variante**

La presente variante si propone di fornire un supporto interpretativo, esplicativo della disciplina esistente, mediante l’elaborazione di una specifica disposizione integrativa della normativa di Regolamento Urbanistico che consenta allo stesso tempo di dare completa attuazione alle previsioni di tale strumento urbanistico e di realizzare interventi in piena sicurezza idraulica.

La Variante opera nell’ambito dei medesimi principi formativi del Regolamento Urbanistico, garantendo in particolare:

- la sicurezza idraulica degli edifici e di tutte le superfici destinate alla permanenza stabile di persone, ponendo la quota di calpestio ad una quota superiore a quella massima del battente idraulico;
- modalità di realizzazione degli interventi che tengano conto della necessità di eliminare o attenuare le cause che determinano le condizioni di rischio e che non ostacolino gli eventuali interventi di protezione civile;
- il corretto inserimento degli interventi nel contesto di riferimento: l’aumento dell’altezza massima dell’edificato misurata dalla quota di campagna è resa possibile, nei casi espressamente previsti, a condizione che non sia compromesso l’equilibrio planivolumetrico dell’assetto generale dell’intorno;
- la trasformazione degli assetti insediativi mediante soluzioni qualitative sotto il profilo architettonico e urbanistico;

- un'influenza irrilevante sul volume sottratto alla laminazione, operando di norma mediante idonei interventi di compensazione.

#### **4. Contenuto tecnico della Variante normativa al Regolamento Urbanistico**

La variante è costituita dalla mera integrazione della voce "Hmax = Altezza massima dei fabbricati (mi)" contenuta all'art. 11 delle "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico, con il seguente capoverso:

"Le altezze massime prescritte dal Regolamento Urbanistico, possono essere motivatamente incrementate nelle aree con pericolosità idraulica medio bassa (3ai), medio-alta (3bi) o elevata (4i) di cui all'art. 52, e nelle aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.3) o molto elevata (P.I.4) di cui all'art. 53. L'incremento - della misura minima indispensabile a garantire il rispetto delle prescrizioni di messa in sicurezza idraulica dell'intervento progettato, senza determinare aumento di pericolosità per le aree adiacenti - è consentito solo a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'intervento nel contesto insediativo di riferimento, con specifica considerazione delle caratteristiche planoaltimetriche del medesimo, e che non venga a determinarsi il superamento dei limiti di superficie utile lorda (Sul) o di volume (V) fissati dal Regolamento Urbanistico per l'area di intervento."

#### **5. Quadro normativo statale e regionale**

Le principali norme prese a riferimento per la Variante, sono le seguenti:

- Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "rischio idraulico" (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 05.11.1999);
- Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 06.05.2005);
- Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (approvato con deliberazione C.R.T. n° 72 del 24.07.2007);
- P.T.C.P. della Provincia di Firenze (approvato con deliberazione C.P. n° 94 del 15.06.1998);
- Piano Strutturale del Comune di Scandicci, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 74 del 31.05.2004;
- L.R. 3.01.2005 n° 1;
- Regolamento di attuazione dell'art. 62 della legge regionale 3.01.2005 n° 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche, approvato con D.P.G.R. 27.04.2007, n. 26/R.

Art 11 – Parametri Urbanistici ed edilizi

Definizione “*Hmax* = Altezza massima dei fabbricati (ml) – **STATO ATTUALE**”

*“Hmax = Altezza massima dei fabbricati (ml)*

*E’ la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurata come dislivello tra l’impostare della copertura piana o inclinata e la linea di base di ciascun prospetto. Non si considerano ai fini del calcolo i prospetti la cui linea di base si collochi ad una quota inferiore a quella del piano di campagna originario.*

*Nel caso di coperture con pendenza superiore al 30%, nel computo delle altezze deve essere aggiunta la maggiore altezza raggiunta dalla falda inclinata rispetto all’altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.”*

Art 11 – Parametri Urbanistici ed edilizi

Definizione “*Hmax* = Altezza massima dei fabbricati (ml) – **STATO VARIATO**”

*Hmax = Altezza massima dei fabbricati (ml)*

*E’ la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurata come dislivello tra l’impostare della copertura piana o inclinata e la linea di base di ciascun prospetto. Non si considerano ai fini del calcolo i prospetti la cui linea di base si collochi ad una quota inferiore a quella del piano di campagna originario.*

*Nel caso di coperture con pendenza superiore al 30%, nel computo delle altezze deve essere aggiunta la maggiore altezza raggiunta dalla falda inclinata rispetto all’altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.*

*Le altezze massime prescritte dal Regolamento Urbanistico, possono essere motivatamente incrementate nelle aree con pericolosità idraulica medio bassa (3ai), medio-alta (3bi) o elevata (4i) di cui all'art. 52, e nelle aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.3) o molto elevata (P.I.4) di cui all'art. 53. L'incremento - della misura minima indispensabile a garantire il rispetto delle prescrizioni di messa in sicurezza idraulica dell'intervento progettato, senza determinare aumento di pericolosità per le aree adiacenti - è consentito solo a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'intervento nel contesto insediativo di riferimento, con specifica considerazione delle caratteristiche planoaltimetriche del medesimo, e che non venga a determinarsi il superamento dei limiti di superficie utile lorda (Sul) o di volume (V) fissati dal Regolamento Urbanistico per l'area di intervento.*