



Comune di Castelnuovo ne' Monti

**Settore Pianificazione, Promozione
e Gestione del Territorio**
Servizio Sportello Unico dell'Edilizia
Responsabile Daniele Corradini
P.zza Gramsci 1 – Castelnuovo ne' Monti
Tel 0522 610 223 – 246 - 235 Fax 0522 810 947
ediliziaprivata@comune.castelnuovo-nemonti.re.it

Prot. 17809

Allegato II alla DGR n. 922/2017 – Definizioni tecniche uniformi, interpretazione definizione di Altezza dell'edificio.

DISPOSIZIONE TECNICO-ORGANIZZATIVA

Articolo 5 comma 4

Regolamento per l'organizzazione e il funzionamento dello Sportello Unico dell'Edilizia.

Con riferimento alla DGR n. 922 del 28.06.2017, ed in particolare all'allegato II "Definizioni tecniche uniformi", si ritiene necessario disporre con il presente atto, una modalità interpretativa della definizione di "Altezza del fronte".

La definizione previgente al sopra richiamato atto regionale di coordinamento tecnico, come disciplinata dalla DAL 279/2010, era la seguente:

36. Altezza dei fronti (Hf):

Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- Intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- Linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
- Linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- Sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
- Media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

In seguito a specifica richiesta, con e-mail in data 23.01.2015, il servizio giuridico della Regione Emilia Romagna, in persona della Dott.ssa Rossella Ventura, forniva il seguente chiarimento:

Il fronte dell'edificio con copertura a capanna (2 falde) dove si ha il timpano avrà la seguente altezza:

- Copertura con inclinazione <45°: altezza media tra il punto più alto e il punto più basso della linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della linea di gronda delle due falde.
- Copertura con inclinazione >45°: altezza della linea di colmo.

E' infatti la pendenza delle falde che determina la modalità di calcolo.

Nei fronti senza timpano si utilizzerà lo stesso criterio.

Dopo l'entrata in vigore della DGR n. 922 del 28.06.2017 e delle nuove definizioni, l'altezza dei fronti è definita come segue:



35. Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- All'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;
- All'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- I manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.

L'altezza dell'edificio è sempre l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

In data 09.09.2017 è stato inviato dal sottoscritto al Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia Romagna, a mezzo e-mail, il seguente quesito:

"... sottopongo alla vostra cortese attenzione, un problema interpretativo della nuova definizione di altezza massima dell'edificio. A differenza della precedente definizione non è chiarito se la quota del terreno sia da considerarsi nel punto medio, oppure nel punto più basso o nel più alto (essendo il mio un comune di montagna la differenza è sostanziale), rilevo inoltre che partendo dalla quota del terreno "prevista nel progetto", le altezze massime stabilite dal RUE possono essere facilmente eluse mediante la creazione di terrapieni.

Analogamente per l'estremità superiore, non è chiarito se la linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura per i tetti inclinati, sia da considerarsi nel punto medio, nel punto più alto o nel punto più basso.

Poiché una diversa interpretazione della definizione di altezza del fronte può determinare differenze considerevoli (nell'ordine di metri), diventa difficile verificare il rispetto delle altezze massime fissate dalla pianificazione urbanistica, tra l'altro stabilite in base ad una diversa definizione.

Si rende pertanto necessaria una interpretazione univoca e certa per non lasciare che ogni comune provveda autonomamente, vanificando lo spirito della norma.

A tale quesito ad oggi non è stata data risposta, pertanto in attesa di chiarimenti regionali, si ritiene necessario fornire indirizzi interpretativi allo SUE, al fine di una corretta gestione dell'attività edilizia, secondo quanto segue:

35. Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- All'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;

In analogia con la precedente definizione si consideri la quota media della linea di stacco dell'edificio, sul fronte in considerazione.

- All'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

In analogia con l'interpretazione data dalla Regione in merito alla previgente definizione, per il fronte dell'edificio con copertura a capanna (2 falde) dove si ha il timpano si consideri l'altezza media tra il punto più alto e il punto più basso della linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della linea di gronda delle due falde. Per coperture a padiglione, o per il fronte interessato dalla linea di gronda per le coperture a capanna, si consideri la linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- I manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.

Castelnovo ne' Monti li 03/11/2017



Il Responsabile del Settore
(Geom. Daniele Corradini)