

Stefano Giuntini

Ingegnere

Via B. Ammannati, 4 50053 Empoli (FI) Tel/Fax 057177867 e-mail: giuntini@timenet.it PEC: stefano.giuntini@ingpec.eu

Spett.le

COMUNE DI EMPOLI

Settore III Politiche Territoriali

Via G. Del Papa n° 41

50053 EMPOLI (FI)

Oggetto: OSSERVAZIONI alla "Variante Formale a Carattere Redazionale al Regolamento Urbanistico Vigente ai sensi dell'art. 19 della LRT 65/2014".

Il sottoscritto **Ing. Stefano Giuntini**, nato ad Empoli, il 31/05/1958, C.F. GNT SFN 58E31 D403I, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze, con studio in Empoli, Via B. Ammannati N° 4, in qualità di Tecnico

PRESENTA

le seguenti osservazioni e nella fattispecie la variazione degli articoli sotto riportati:

➤ In riferimento all'art. 8.1 pag.12

Rimane difficile e controversa l'applicazione pratica della prescrizione: "...Non sono ammesse intercapedini a copertura di piani sottotetto.....". In riferimento al panorama edilizio esistente (vedi ad es. nel centro storico, dove spesso sono presenti soffittature al piano sottotetto) nascono interrogazioni su quello che è il significato qui inteso e come comportarsi, ad es.:

1) si devono/possono togliere soffittature magari recuperando l'abitabilità del piano sottotetto?

2) nel caso di piani sottotetto delimitati superiormente da falde in pendenza con altezze al colmo improponibili (ad es. 3,50 + 4,00 m) non si possono realizzare controsoffitti a quota inferiore (ad es. h=2,70 m) per rendere il vano più confortevole (anche termicamente) ed "a misura d'uomo"?

Si propone quindi la soppressione del testo sovrapposto richiamando in toto la definizione di "piano sottotetto" dell'allegato A al D.P.G.R. n.64/R 11/11/2013.

➤ Art. 11 ter, lett. h pag.32

Le dimensioni massime del vano tecnico in m 2,00 x 2,00 sono assolutamente incongruenti e insufficienti per le dotazioni tecniche delle attuali piscine (occorrono serbatoi di compenso, collettori, contenitori disinfettanti, antialghe, impianti di clorazione, riscaldatori, pompe, tubazioni ed apparecchiature di gestione e controllo).

La prescrizione di “volume o vano tecnico” corretta è quella prevista dal D.P.G.R. 64/R 11/11/2013 Allegato “A”, a cui è giusto riferirsi anche nel caso delle piscine, togliendo dal testo l’anacronistica limitazione dimensionale.

➤ **Art. 18.1** pag. 44

A parere del sottoscritto, in base alle finalità concettualmente espresse dall’art.1 della L.R. n.5/2010 “Norme per il recupero abitativo dei sottotetti”, al quale si rimanda per un’attenta lettura, dovrebbe essere consentito il recupero dei sottotetti (soprattutto per i vecchi fabbricati) eseguendo modeste modifiche:

- alle pendenze del tetto fino al raggiungimento del 30% (o meglio 35% come era nei Regolamenti precedenti);
- alla quota di imposta delle falde per la realizzazione di cordoli armati (max 30+50 cm);
- alla quota d’imposta del solaio di calpestio nell’ambito dei 30+40 cm;

Le suddette modifiche, d’altra parte, sono quelle già previste senza particolari prescrizioni nell’ultimo aggiornamento della normativa sismica, nelle linee guida/orientamenti interpretativi del Comitato Tecnico Scientifico in materia di rischio sismico (Delibera Giunta Regionale n. 606/2010).

Ciò consentirebbe il raggiungimento delle finalità dell’art.1 L.R. n.5/2010 in situazioni di cui ad es. l’ultimo piano ha altezze ben superiori ai 3,00 m e i sottotetti non sono utilizzabili e inutilmente energeticamente disperdenti.

In riferimento alle suesposte considerazioni, per consentire il recupero di spazi edilizi praticamente senza incrementi volumetrici effettivi, risparmiando territorio ed incentivando il risparmio energetico, dovrebbe essere rivisto, in sede Regionale il limite temporale indicato all’Art. 3 della L.R. n. 5/2010.

➤ **Art. 55** pag. 79

Al presente articolo, al comma 2, si differenzia giustamente la “Sostituzione Edilizia” dalla “Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva”, infatti all’art. 134 lettera h) e lettera l) della L.R.65/2014 si chiarisce che:

- | | | |
|--|---|---|
| - RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA RICOSTRUTTIVA | → | Demolizione e ricostruzione con stessa sagoma geometrica e volume |
| - SOSTITUZIONE EDILIZIA | → | Demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e volume (in generale quindi tutti gli altri casi) |

Nella presente versione invece, dall’Art. 55 comma 8 in avanti, viene pressoché sempre sostituito, nel corpo revisionato, la dizione “Sostituzione Edilizia” con

“Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva”, con risultati spesso ingiustificatamente penalizzanti e di difficile interpretazione anche rispetto all’attuale Regolamento.

Si propone, negli articoli emendati, di aggiungere la parola “Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva” (e non scambiarla) alla “Sostituzione Edilizia”, in particolare all’art. 65.3 pag. 88, art. 66.2 pag. 91, art. 66.4 pag. 92, art. 67.3 pag. 96, art. 67.4, art. 67.5.

➤ **Art. 75.4** pag. 111

Comma 3)

Si ritiene non corretta la cancellazione del termine “Sostituzione Edilizia” e l’inserimento di “Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva” poiché per sola stessa definizione dell’intervento, non essendoci in questo caso variazioni di volume e sagoma (e SUL urbanistica) non si capisce quale capacità edificatoria si dovrebbe verificare. Diversamente mantenendo il termine com’è ha senso la verifica della capacità edificatoria assegnata all’UTOE per la “Sostituzione Edilizia”, in cui potrebbe esserci aumento di SUL.

Comma 7) e 8)

Risulta assolutamente penalizzante ed estraneo alla realtà della attuale richiesta abitativa, la condizione che le Unità Immobiliari debbano avere $SUL \geq 80$ mq. Gli interventi di recupero del patrimonio abitativo esistente ex rurale dovrebbero essere facilitati ed incentivati nel percorso autorizzativo comunale, in quanto eviterebbero situazioni di degrado ambientale, pericoli per l’incolumità umana per crolli (si pensi al rifugio di drogati e/o senzatetto) e comunque perdita delle caratteristiche storiche di questi manufatti ex rurali. La tutela storica si ottiene proseguendone l’uso e/o facilitandone il riuso, non certo con l’abbandono e la conseguente distruzione per vetustà. In questo senso si stanno infatti indirizzando tutti riferimenti legislativi regionali.

Per tali motivazioni il sottoscritto caldeggia l’abolizione del limite della SUL minima di 80 mq per le unità immobiliari derivanti da frazionamento di ben più ampie realtà edilizie ormai datate.

Comma 9)

Per tutte le motivazioni sopra esposte, coerentemente con la definizione di “Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva”, gli interventi edilizi saranno a parità di volume e sagoma, ma è assolutamente ingiustificato dover limitare la realizzazione di superfici non residenziali o accessorie (pensiamo ad un privato che demolisce e ricostruisce interamente un fabbricato civile mantenendone volume e sagoma e gli viene vietato di fare ad es. un piccolo terrazzo o una cantina interrata). La normativa regionale infatti non prevede questa limitazione assolutamente ingiustificata. Si

ritiene comunque impropria la cancellazione della parola “Sostituzione Edilizia”, poiché solo in questo caso potrebbe avere senso mantenere il suddetto comma, con la limitazione del mantenimento della SUL, ma sopprimendo tuttavia “... e delle superfici non residenziali o accessorie preesistenti.”.

➤ **Art. 75.4.2** pag. 114

Comma 1. a)

Si concorda con la possibilità di realizzazione del porticato e si propone di ampliare la superficie al 15% della superficie coperta; soprattutto però non si ritiene giustificata la limitazione ad una profondità del porticato non superiore a m 2,00. I porticati infatti per essere convenientemente utilizzati devono avere una larghezza superiore a quella indicata (ad es. per il relax estivo in adeguate sedute e/o tavoli all'aperto).

Si rileva inoltre che tale limitazione compare nel testo modificato, ma non nel testo sovrapposto.

Si propone quindi l'estensione al 15% della superficie coperta e di togliere la limitazione di m 2,00 alla larghezza del porticato.

Comma 1. b)

Si richiama l'attenzione sul fatto che se la “... rampa principale deve essere aderente all'edificio ...”, ma “... non sono ammesse scale a sbalzo ...”, come deve sostenersi strutturalmente questa scala? Sono quindi ammessi pilastri, muri o setti sottostanti alla rampa? In tal caso si propone di esplicitare meglio che si deve realizzare un corpo scale a se stante, in aderenza all'edificio, senza che urbanisticamente costituisca una volumetria aggiunta o limitazione per la distanza dai confini. Altrimenti l'alternativa più logica sembrerebbe quella di poter realizzare la rampa principale a sbalzo dall'edificio.

In un caso o nell'altro caso, si propone di togliere la limitazione “... non sono ammesse scale a sbalzo ” e lasciar libera la valutazione di come realizzare praticamente la scala per consentire l'accesso al primo piano (mantenendo soltanto il giusto concetto della rampa principale aderente all'edificio)

➤ **Art. 77** pag. 117

Comma 6. d)

Anche in questo caso, come precedentemente detto, ci risulta impropria la semplice cancellazione di “Sostituzione Edilizia” e lo scambio con “Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva”, ma soprattutto dovrebbe essere eliminato il vincolo sulle “... superfici accessorie preesistenti.”, anche perché nessun vincolo di questo tipo si trova nella norma regionale di riferimento (L.R. 65/2014) e non si ravvisano giustificazioni

logiche per tale limitazione. Anzi gli ultimi indirizzi legislativi regionali vanno nel senso addirittura di consentire aumenti di SUL in particolari casi.

Si propone quindi di mantenere il punto d) come era precedentemente, ma sopprimendo le parole "... e superfici accessorie preesistenti;".

Empoli, 02/02/2017

Il Tecnico

Ing. Stefano GIUNTINI



