



Spett.le

Comune di Empoli

Via G. Del Papa 41

50053 Empoli (Fi)

comune.empoli@postacert.toscana.it

Firenze, 06 Febbraio 2017

Prot. 7-1

Pos. 470

**Oggetto: Osservazioni RUC Empoli.**

In data 07/12/2016 è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 49 l'adozione della Variante formale redazionale del Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, adottata con delibera consiliare n. 104 del 28/11/2016.

L'Ordine degli Architetti PPC di Firenze, tramite il lavoro svolto dalla Commissione Territoriale Empolese Valdelsa, apprezzando la disponibilità ed il lavoro svolto in collaborazione con la PA, dopo attenta lettura del testo adottato, richiede con la presente alcune precisazioni di carattere interpretativo.

Il documento che si invia, nello spirito collaborativo che l'Ordine intende mantenere, ha per oggetto solo alcuni articoli trattati dalla Variante, come di seguito riportati in ordine crescente.

#### Art. 6 Disposizioni generali

Posto che le subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche del Capo III del D.P.G.R. 64/R 2013 dovrebbero essere introdotte per motivate esigenze o specificità locali, cosa che non si ravvede in alcune delle subarticolazioni introdotte nella disciplina comunale (come successivamente meglio specificato), potrebbe essere opportuno precisare che in caso di contrasto avrà valore prescrittivo quanto previsto nella normativa sovraordinata.

Specificare inoltre a quali articoli si riferisce l'art. 6.

#### Art. 8.1 Piano Sottotetto

Si precisa che il primo comma della subarticolazione è parte integrante della definizione di cui al D.P.G.R. 64/R 2013, e che solo il secondo comma costituisce la subarticolazione vera e propria.

Entrando nel merito, si ritiene che la inammissibilità delle intercapedini a copertura dei piani sottotetto possa condurre anche alla limitazione degli interventi di riqualificazione edilizia quando, per esempio, si voglia isolare la copertura di una unità immobiliare senza intervenire sul manto di copertura, ma agendo dall'interno; oppure nella necessità di installare una ventilazione meccanizzata o più in generale impianti che spesso, in mancanza di locali tecnici, vengono collocati nei sottotetti e protetti con controsoffitti.

Oltretutto, la motivazione che si legge nella relazione del responsabile del procedimento ai fini dell'adozione: "per evitare realizzazioni nelle quali, rimuovendo un controsoffitto, si otterrebbe da un sottotetto un piano abitabile non legittimo", è difficilmente ricollocabile all'interno delle " motivate esigenze o specificità locali " di cui all'art. 31 del D.P.G.R. 64/R 2013.

#### Art. 8.32 Superficie accessoria

La subarticolazione definisce la larghezza delle scale di accesso alle cantine, da realizzarsi in aderenza al fabbricato, con un fuori sagoma massimo di ml 100.

Nell'ottica di una architettura funzionale e del rispetto minimo della larghezza delle scale condominiali, il limite massimo potrebbe essere portato a ml 1,20.

#### Art. 11.1 Serra solare

Si osserva che la limitazione della superficie della serra solare al 20% della Superficie utile lorda dell'unità immobiliare di riferimento può determinare un impedimento alla realizzazione della serra stessa, qualora il corretto dimensionamento dovesse condurre a valori superiori di superficie.

Posto che la subarticolazione potrebbe essere eliminata, stante la definizione di serra solare di cui al D.P.G.R. 64/R 2013, che già richiede una documentazione tecnica a certificazione della specifica finalità del risparmio energetico e inserisce la serra solare tra i volumi tecnici, quantomeno la trattazione potrebbe essere integrata con la possibilità di deroga al limite del 20%, qualora ne sia dimostrata la necessità attraverso una adeguata progettazione tecnica specifica.

#### Art. 11.2 Abbaini

Non risulta sufficientemente chiara la descrizione delle caratteristiche che gli abbaini devono rispettare in presenza di falde inclinate.

Potrebbe essere ulteriormente precisato:

- se la larghezza massima di ml 1,50 è da intendersi al netto delle murature;
  - cosa si intende per "dislivello massimo esterno" e per "piano di falda di copertura"
- in modo tale da consentire la individuazione dei due punti di riferimento in maniera univoca.

#### Art. 17 Categorie di intervento

Come già osservato per l'art. 6, posto che le subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche de Capo III del D.P.G.R. 64/R 2013 dovrebbero essere



introdotte per motivate esigenze o specificità locali, cosa che non si ravvede in alcune delle subarticolazioni introdotte nella disciplina comunale, potrebbe essere opportuno precisare che in caso di contrasto avrà valore prescrittivo quanto previsto dalla normativa sovraordinata.

Art. 22 Intervento edilizio diretto (IED)

Sostituire ai parametri dimensionali, parametri prestazionali. Quanto richiesto sembra non tenere in giusto conto lo sviluppo delle tecniche e tecnologie costruttive ed impiantistiche.

Art. 55 c.9 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo

Chiarimenti circa i parametri urbanistici utilizzabili nel caso di  $SUL < mq\ 1.500$ . Parametri esistenti acquisiti, ovvero vigenti. Questo nei casi in cui i parametri acquisiti siano superiori o inferiori a quelli di zona.

Art. 72 Disposizioni generali

Come già osservato per l'art. 6, potrebbe essere opportuno precisare che in caso di contrasto avrà valore prescrittivo quanto previsto dalla normativa sovraordinata.

Art. 75.4.1 lettera d) Autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati

Nell'ottica di una architettura funzionale e del rispetto minimo della larghezza delle scale condominiali, il limite massimo potrebbe essere portato a ml 1,20.

Art. 100.2. Modalità di intervento

Correzione dell'errate categorie di intervento relative agli immobili di grado di protezione 2 e 3, e sostituzione della categoria di intervento RC1, in A1 per gli immobili con grado di protezione 1.

Il Presidente

Arch. Roberto Masini

