



Firenze, 6 Aprile 2018

Commissione “Governo del Territorio” Rete Toscana Professioni Tecniche

Osservazioni alla Proposta di 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.

Premessa

Nell'analisi della Proposta di Regolamento di attuazione in oggetto si rileva l'apprezzabile sforzo di mantenere quanto più inalterati i contenuti del vigente Regolamento Regionale 64/R. Si evidenzia però che il risultato, oltre ad adempiere agli impegni presi nei confronti del Governo, comporta una complicazione delle attività degli enti che sono chiamati ad adeguare i propri strumenti in tempi relativamente brevi. Di conseguenza i professionisti si dovranno cimentare nuovamente nel riordinare le proprie azioni progettuali affidandosi ad un nuovo lessico delle definizioni che si vede rinnovato a breve distanza da quanto stabilito dal Regolamento 64/R.

Quanto detto è particolarmente evidente se si pensa agli effetti dell'introduzione di una nuova denominazione, tra gli altri, di uno dei parametri più importanti non solo per la sfera edilizia ma anche e soprattutto per la pianificazione territoriale: da “Superficie Utile Lorda” a “Superficie Edificabile (o edificata)”. A tal proposito auspichiamo che siano messi in atto tutti gli strumenti utili a rendere facilmente e velocemente percorribile l'adeguamento degli strumenti urbanistici al cambio di denominazione dei parametri innovati dal nuovo Regolamento di Attuazione.

Nel merito delle singole definizioni si presenta di seguito una serie di proposte/osservazioni utili, prevalentemente, a raggiungere i seguenti due scopi:

Migliorare il funzionamento del regolamento facendo tesoro delle criticità applicative del 64/R sperimentate “sul campo”;

Verificare la corrispondenza tra la Proposta e il Regolamento 64/R.

Art. 10 – Definizione di Superficie Edificabile (numerazione commi)

Si rileva la erronea numerazione dei commi (vi è una ripetizione del comma 2). Si propone di rinumerarli correttamente. Di seguito si richiamano tra parentesi e seguiti da un asterisco i numeri dei commi laddove rinumerati.

Art. 10 c. 2 lett. b.7 e lett. b.8 – Definizione Superficie Edificabile (Autorimesse)

La proposta di Regolamento definisce, per il territorio rurale, l'esclusione dal computo della SE le autorimesse completamente interrate. Si rileva che proprio nel territorio rurale la morfologia dei suoli collinari o montani costringe a progettare opere rilevanti di movimento terra producendo effetti sia sotto il profilo edilizio sia sotto quello estetico per poter mantenere le autorimesse completamente interrate. Si propone dunque di estendere tale esclusione anche alle autorimesse prevalentemente interrate. Per un maggior controllo e gestione di tale ipotesi si potrebbe collegare tale fattispecie ad una espressa previsione che ciascun Comune potrà fare indicando un limite dimensionale massimo per tale casistica.

Sia nella lett. b.7 che nella lett. b.8 si rileva inoltre una non coerente indicazione nella porzione di norma che recita “altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto”. Tale non coerenza la si rileva in relazione alla definizione di Altezza Utile (HU) poiché, laddove vi sia un punto più alto degli altri in un vano ci si troverà verosimilmente in presenza di un soffitto inclinato o irregolare e dunque l'HU si dovrà misurare secondo la media ponderale delle altezze generando così una situazione contraddittoria. Si propone dunque di fissare semplicemente il



RETE TOSCANA PROFESSIONI TECNICHE

limite di “altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40” senza riferirsi alla misurazione nel punto più alto. Si propone di estendere tale correzione a tutto l’ articolato della proposta di Regolamento laddove si richiami il punto più alto di un vano.

Art. 10 c. 2 lett. b.9 - Definizione Superficie Edificabile (vani interrati)

Nella formulazione della proposta, al punto richiamato, risultano comprese nel computo della SE le cantine e i vani interrati aventi altezza utile superiore a ml. 2,40. Di conseguenza risultano esclusi quei vani che abbiano altezza uguale o inferiore a ml. 2,40. Al fine di estendere tale fattispecie ad altre casistiche che spesso concorrono all’aumento della qualità delle funzioni svolte da un immobile senza alterarne in modo sostanziale la consistenza si propone di riformulare il punto b.9 affinché siano ESCLUSE dal calcolo della SE: “le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati, ancorché utilizzati come locali accessori o di servizio (a solo titolo esemplificativo ma non esaustivo: magazzini, archivi, servizi igienici, spogliatoi, ripostigli, disimpegni e distribuzione orizzontale e verticale, e quanto ad esso assimilabili).” eliminando così il limite dei 2,40 ml che spesso, nei casi di vani con soffitto irregolare possono causare un limite alla qualità del progetto.

In subordine, sempre nell’ottica di favorire l’utilizzo di spazi completamente interrati per scopi accessori, si potrebbe escludere dalla SE i vani la cui altezza non ecceda i minimi fissati dalle norme igienico-sanitarie: siano COMPRESE dal calcolo della SE: “le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati, ancorché utilizzati come locali accessori o di servizio (a solo titolo esemplificativo ma non esaustivo: magazzini, archivi, servizi igienici, spogliatoi, ripostigli, disimpegni e distribuzione orizzontale e verticale, e quanto ad esso assimilabili) con altezze che eccedano le altezze minime igienico sanitarie per tali utilizzi”.

Art. 10 c. 2(3*) lett. b, lett. c, let. c.2 - Definizione Superficie Edificabile (estensione a norme nazionali)

Nella proposta si fa riferimento alla esclusione dal computo della SE ai volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità, a migliorare le prestazioni energetiche e a realizzare edilizia sostenibile richiamando le sole norme regionali. Si propone di richiamare, oltre alle norme regionali, anche le norme nazionali.

Art. 10 c. 2(3*) lett. c.1 - Definizione Superficie Edificabile (spessore murature)

Nell’applicazione delle disposizioni del Regolamento 64/R, che già disciplina l’esclusione delle eccedenze alle murature di spessore superiore ai 30 cm, si sono verificati casi contraddittori in cui l’ispessimento esterno di pareti sottili (di spessore inferiore a 30 cm.) per motivi strutturali o acustici costituivano un aumento della SE. Basti pensare ai molti casi in cui gli edifici esistenti abbiano pareti perimetrali in muratura “ad una testa” di spessore di 15 cm: qualsiasi ispessimento esterno (fino ai 30 cm.) come un “betoncino armato” esterno o un’isolante acustico può costituire aumento di SE. Si propone dunque di aggiungere un periodo (o una nuova lettera c3) finalizzato ad escludere dal calcolo della SE qualsiasi ispessimento anche esterno delle murature esistenti finalizzato all’incremento delle prestazioni strutturali e/o acustiche.

Art. 10 c. 2(3*) lett. c.2 - Definizione Superficie Edificabile (serre solari)

Diversamente da quanto disciplinato nel Regolamento vigente 64/R, nella proposta di nuovo regolamento si comprendono nel calcolo della SE le serre solari. Coerentemente con l’intenzione di agevolare l’utilizzo di dispositivi utili al miglioramento delle condizioni di risparmio ed efficientamento energetico si propone di escludere dal computo della SE le serre solari in analogia e continuità con quanto già disciplinato dal Regolamento 64/R.



RETE TOSCANA PROFESSIONI TECNICHE

Art. 13 c. 3 lett. d) – Definizione Superficie Accessoria (specifica locali consimili)

Nella definizione di Superficie Accessoria (alla lett. d) si comprendono le cantine, le soffitte i ripostigli e si rimanda ad una generica ulteriore fattispecie consimile. Al fine di esplicitare meglio il sottinteso rimando sarebbe forse opportuno specificare ulteriori casistiche che di fatto non incidono sensibilmente sulla consistenza dell'edificio, poiché interamente interrati, ed anzi ne migliorano l'utilizzabilità: si propone dunque di riformulare il punto d) nel seguente modo: “d) cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili quali locali totalmente interrati come magazzini, archivi, servizi igienici, spogliatoi, ripostigli, disimpegni e distribuzione orizzontale e verticale, e quanto ad esso assimilabili.”

Art. 17 - Definizione Altezza del Fronte e Art. 18 - Definizione Altezza dell'edificio (chiarimenti)

All'art. 17 quando viene specificata l'estremità superiore di un edificio a tetto piano da cui prendere la misura dell'altezza del fronte si usa un termine che potrebbe indurre a confusione: “sommità delle strutture perimetrali”. Al fine di una più chiara definizione si propone di sostituire la locuzione “sommità delle strutture perimetrali” con “estradosso del solaio di copertura”.

Con lo stesso spirito, volto ad una maggior chiarezza, si ritiene utile ripetere anche nella definizione dell'Art. 17 di altezza del fronte, quanto specificato nell'Art. 18 c.2 in merito alla esclusione dal computo dell'altezza di tutti i maggiori spessori volumi e superfici finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche.

Art. 19 c.3 – Definizione di Altezza utile (maggiori spessori isolamento termico)

La specifica del comma 3 in merito alla esclusione dal calcolo dell'altezza utile di maggiori spessori finalizzati all'isolamento termico, si ritiene superflua data la modalità di misurazione della HU che è l'effettiva altezza misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante.

Anche in virtù di quanto già specificato al comma 2, si propone l'eliminazione dell'intero comma 3.

Art. 19 c.4 – Definizione di Altezza utile (soffitti inclinati o curvi)

Per omogeneità di definizione e trattamento fra i locali con soffitto voltato che siano essi interpiano o sotto copertura, stante quanto definito al comma 1., si propone di sostituire al comma 4. Il testo “in presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari” con “nei locali aventi soffitti inclinati, curvi o comunque irregolari”.

Art. 25 – Definizione di Superficie Permeabile (specifiche su pavimentazioni)

Al fine di rendere maggiormente esplicita l'effettiva permeabilità di alcune finiture utilizzate nelle superfici degli spazi aperti si ritiene utile specificare con un nuovo comma, successivo al comma 1., che si considerano permeabili le superfici inghiaiate, le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati, o, in generale altre finiture che permettano alle acque meteoriche di filtrare direttamente nel sottosuolo.

Un'ulteriore utile specificazione da chiarire riguarda il comma 2. lett. d) ove si esclude dalla superficie permeabile le corsie di percorrenza e spazi di manovra degli autoveicoli o di automezzi pesanti in pavimentazione autobloccante. Appurato che l'intento della disposizione sia quello di escludere solamente le corsie di percorrenza dei mezzi pesanti affinché non si consolidi uno strato sotterraneo fortemente pressato e dunque di dubbia permeabilità si potrebbe escludere dalla limitazione di cui al comma 2. Lett. b) le corsie destinate alla percorrenza o alla manovra di autoveicoli di massa inferiore a 3,5 t. consentendo così la sola percorrenza di autoveicoli leggeri.



RETE TOSCANA PROFESSIONI TECNICHE

In alternativa, considerato che normalmente i mezzi pesanti interessano normalmente le aree produttive e non quelle residenziali, si potrebbero escludere dalla limitazione di cui al comma 2. Lett. b) i lotti residenziali.

Art. 35 c.3 lett. c) – Definizione di Lotto Urbanistico di Riferimento (ulteriori specifiche)

Preso atto che la definizione risulta perfettamente aderente a quella contenuta nel Regolamento 64/R si segnala una complicazione riscontrata proprio nell'applicazione di questo parametro relativamente ai lotti riferiti agli edifici di origine non recente. L'attuale formulazione del parametro lega l'edificio al suo lotto catastale; si ritiene invece che il comma 3 lett. c) possa ammettere di considerare non solo il lotto catastale dell'edificio ma anche quelli contermini, se appartenenti attualmente o storicamente alla stessa proprietà, delegando ai comuni di fissare un limite dimensionale della distanza dal fabbricato (ad es. 50 m.) entro la quale si possa considerare l'area circostante come lotto urbanistico di riferimento dell'edificio non recente.

Art. 40 – Definizione di Distanze (ulteriori specifiche)

Nella definizione di distanza formulata nella proposta di Regolamento non viene considerato l'orientamento giurisprudenziale che stabilisce di misurare la distanza tra pareti frontistanti mediante la perpendicolare tra le stesse pareti (art. 9 c. 2 D.M. 1444/1968). Si propone dunque di aggiungere un comma utile a specificare che la modalità di misurazione della distanza tra pareti frontistanti si effettua perpendicolarmente alla parete da cui si deve verificare il distacco.

Art. 48 – Definizione di Intercapedine (chiarimento sottotetti non praticabili)

Nella nuova formulazione del regolamento all'art. 48 si riconosce quale intercapedine anche il sottotetto non praticabile. Tale fattispecie di sottotetto non risulta chiaramente definito nel nuovo regolamento. Si propone di specificare all'interno di un nuovo comma dell'Art. 48 (o in altro articolo) la definizione di sottotetto non praticabile così come già definito nel Regolamento 64/R Art. 10 c. 4 lett. i) "gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o di altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura" affinché possa essere ricompreso tra le intercapedini e dunque escluso dal computo della SE e dei Volumi ad essa connessi.

Art. 54 c.2 – Definizione di piano o locale seminterrato (chiarimento su piano prevalentemente interrato)

Nella definizione della proposta di Regolamento al c.2 si fa riferimento a "piano o locale" per il calcolo del Volume Totale da cui desumere la prevalenza dell'interramento; questa ambivalenza tra piano e locale può indurre a considerare diversamente due vani che seppure fanno parte dello stesso piano prevalentemente interrato, risultano uno prevalentemente interrato e l'altro no in funzione della pendenza del terreno circostante l'edificio. Per chiarezza e semplicità proponiamo di limitare la definizione esclusivamente all'intero "piano" per la verifica della prevalenza di interramento: si propone dunque di riformulare il c. 2 dell'Art. 54 nel seguente modo: "Si considerano prevalentemente interrati i piani seminterrati il cui volume totale (VTot), misurato al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocato al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio. Si considerano locali prevalentemente interrati i locali afferenti ad un piano prevalentemente interrato".

Art. 55 – Definizione di piano o locale interrato (chiarimento su accesso esterno)

In tale definizione non si tiene in debita considerazione l'eventuale presenza di un accesso dall'esterno al piano o locale interrato che può avvenire solitamente mediante una rampa o, in



RETE TOSCANA PROFESSIONI TECNICHE

caso di terreni inclinati, dal lato ove il terreno è più basso. Si ritiene utile specificare in un nuovo comma che si considerano piani o locali interrati anche in presenza di rampe o aperture esterne se limitati allo stretto necessario per l'accesso al piano o locale interrato.

Art. 63 c. 3 – Definizione di volume tecnico (allineamento con DPGR 64/R)

Al fine di rendere maggiormente aderente tale definizione a quanto già disciplinato dal DPGR 64/R si propone di aggiungere al termine del comma 3 il seguente testo: “abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive”.

Art. 68 – Entrata in vigore (spostamento da 60 a 90 gg.)

Affinché sia concesso un po' più di tempo ai Comuni per adempiere all'adeguamento dei propri strumenti urbanistici al nuovo Regolamento, si ritiene opportuno traslare l'entrata in vigore del regolamento stesso dopo 90 giorni dalla sua pubblicazione nel BURT.