



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**

**SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO  
E CONTESTUALE VARIANTE DI MINIMA  
ENTITA' AL PIANO STRUTTURALE**

**ALLEGATO I**

**ESAME OSSERVAZIONI E  
CONTRODEDUZIONI**

**VOLUME n° II di VI**

**Contiene le osservazioni dalla n° 068 alla n° 094**



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

## DATI GENERALI

|  |   |                              |
|--|---|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |   |                              |
| <b>Cognome:</b><br>PECCHIOLI   | <b>Nome:</b><br>COLOMBA                               | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>FIRENZE                           |   | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>PIAZZA DELLA STAZIONE                          |   | <b>n° Civ.</b><br>1          |
| <b>In qualità di:</b><br>Responsabile struttur                       | <b>in propri/del/della</b><br>ORDINE DEGLI ARCHITETTI |                              |
| <b>Con sede in:</b><br>PIAZZA DELLA STAZIONE                         |   | <b>n° Civ.</b><br>1          |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/>       | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                        | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a: <input type="text"/>                                  | Osservazione a: <input type="text"/>                        |

**L'osservazione è stata scomposta in n° 51 Punti**



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Studi Pericolosità, fattibilità |
| TEMATICA SECONDARIA<br>sismica                         |
| Disposizione normativa di riferimento                  |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico             |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Per quanto riguarda il piano di tutela del territorio bisognerebbe chiarire se è stato tenuto conto delle nuove esigenze di sicurezza sismica nel senso della "prevenzione" applicata alla pianificazione territoriale;

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Per quanto riguarda il piano di tutela del territorio bisognerebbe chiarire se è stato tenuto conto delle nuove esigenze di sicurezza sismica nel senso della "prevenzione" applicata alla pianificazione territoriale;

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 19/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Nell'ambito della redazione del 2° RU si è provveduto ad aggiornare gli studi di natura idraulica, geomorfologica e sismica, mediante specifica variante al PS, ai sensi del Regolamento Regionale 53/R del 2011, sulla base dei quali sono state definite le fattibilità degli interventi contenuti nel RU.

In particolare, per gli aspetti sismici si richiamano i contenuti dei capitoli V e VI della Relazione Geologica e le relative tavole grafiche.

I suddetti studi sono stati esaminati, nell'ambito del controllo obbligatorio del Genio Civile, il quale ha espresso una valutazione favorevole con nota dell'11 giugno 2013.

Il chiarimento fornito non comporta la necessità di modificare la norma adottata.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 2

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI |
|--|

|  |
|--|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 6 a 16 |
|--|

|   |
|---|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 8 par. 8.8 Piano sottotetto |
|---|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rilava una incoerenza nel confronto tra gli artt. 8.8 e 8.15.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede una revisione generale dell'art 8 punto 8 nel suo confronto con l' art. 8 punto 15. Da valutare il fatto che ai sensi dell'art. 8.8 un sottotetto di altezza media pari ad 1,00 m (quindi altezza max 2,00 m se partiamo da quota zero) viene considerato come vano tecnico, mentre il medesimo vano ai sensi dell'art. 8.15, per la parte sopra il 1,80 m viene considerata SUL.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                     |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 01/07/2013 | Sintesi parere ufficio: Non accolta |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|

Ai sensi del punto 8.8 delle NTA del 2° RU non è considerato vano sottotetto, e quindi non computato ai fini del numero massimo di piani, il vano tecnico compreso tra l'ultimo solaio dell'edificio e la copertura, qualora possieda un'altezza media minore o uguale m. 1,00, misurata sull'intera superficie indipendentemente dalle partizioni interne.  
Nel caso in cui ricorrano le suddette condizioni, non trovano applicazione le disposizioni contenute nel punto 8.15 "Superficie accessoria", lett. f) riferita espressamente ai sottotetti.  
Non rilevando, conseguentemente, alcuna incongruenza nel testo adottato, si propone di confermare i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 3

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI                   |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 6 a 16   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 8 par. 8.21 Altezza dei fabbricati (H) |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante adduce a sostegno della propria richiesta il rispetto del Decreto Legislativo 30.05.2008 n.115, emanato in attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede l'aggiornamento dell'articolo 8.21 inserendo il punto h) altezza massima in deroga derivante dall'applicazione del D.L. n.115 del 30.05.2008.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 05/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Le problematiche interpretative rilevate dall'osservazione sulla definizione dell'altezza massima degli edifici e della sua variazione, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è pertinente e in quanto relativo all'ambito delle deroghe concesse e finalizzate alla riqualificazione delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio. In tema di riqualificazione energetica di edifici l'attuale D.lgs 115/2008, dando attuazione alla direttiva 2006/32/CE, ha creato i presupposti alla concessione di deroghe alla computazione di alcuni elementi e parametri edilizi. Il Regolamento urbanistico, attuando il principio di non duplicazione e ridondanza degli atti, recepisce, di fatto implicitamente, le norme sovraordinate senza necessità di riportare nel proprio apparato normativo ogni possibile riferimento alle norme tecniche nazionali. In coerenza con i principi della normativa comunitaria, nazionale e regionale che opera con prevalenza sulle quelle locali,



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

risulta pacifico ammettere che i maggiori spessori atti a migliorare le prestazioni energetiche di un edificio, devono intendersi esclusi dalla verifica dell'altezza massima nei limiti entro i quali, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Al fine di migliorare in modo più efficace aspetti normativi del RU e al fine di generare delle interpretazioni univoche si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando il testo del paragrafo 8.21 dell'art. 8 nel modo seguente:

[...]

Ai fini della determinazione dell'altezza si osserveranno le seguenti norme:

[...]

f) non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti e apparati tecnologici e gli elementi decorativi ed i parapetti pieni con altezza minore o uguale di m. 1,20;

g) [...]

h) non vengono altresì considerati ai fini della determinazione dell'altezza massima i volumi tecnici come definiti all'art. 8.20 delle presenti norme, posti oltre il riferimento alla sommità del fronte del fabbricato con l'esclusione di quelli alle lett. d), f), e h)

i) restano esclusi dal computo dell'altezza massima tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle vigenti norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

La proposta di modifica dell'articolato normativo non compromette l'impostazione complessiva delle norme e gli indirizzi del regolamento urbanistico e che peraltro coadiuva una più efficace gestione e attuazione delle regole edilizie ed urbanistiche in esso contenute o richiamate.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 4

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI              |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 6 a 16  |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 8 par. 8.15 Superficie accessoria |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico                                      |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira a considerare i sottotetti come una risorsa a favore dell'edilizia ambientalmente sostenibile. E' bene considerare che il sotto tetto ha un valore di mercato e che su questa superficie accessoria l'Amministrazione ha un introito costituito dal costo di costruzione, IMU e TARSU;

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di verificare, per i sottotetti, che il limite di 1,80 m con cui si determina la SUL sia effettivamente comparabile al requisito di vano abitabile, per il quale è giustificato il conteggio della stessa, o non sia invece in contrasto con le norme igienico sanitarie.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                          |                         |  |
|--------------------------|-------------------------|--|
| <b>Parere di Ufficio</b> | <b>data:</b> 29/05/2013 | <b>Sintesi parere ufficio:</b> Accolta |
|--------------------------|-------------------------|--|

Pur non rilevando alcun contrasto con le norme igienico sanitarie vigenti, si ritenuto opportuno, vista la nuova ripartizione di competenze operata dal legislatore regionale con la L.R. n. 25 del 23 maggio 2013 in materia di parametri edilizi e definizioni tecniche ed in attesa del regolamento regionale attuativo, confermare il limite per i sottotetti contenuto nel 1° RU (2,40 m).

|                               |                         |                                     |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> Accolta |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo  
**15044**

Data di protocollo  
**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**  
**068/2013**

presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 5

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI |
|--|

|  |
|--|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 6 a 16 |
|--|

|  |
|--|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 9 par. 9.1 Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona |
|--|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira ad una più facile attuazione delle norme del nuovo RU nella realizzazione di sopraelevazioni su edifici finitimi.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di inserire nel RU il riferimento all'art. 873 C.C.: "Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore".

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 18/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

Le norme contenute negli strumenti urbanistici che stabiliscono le distanze fra le costruzioni e il confine sono tese non solo ad evitare la formazione di intercedimenti nocive fra edifici frontistanti, ma anche a garantire un ordinato assetto urbanistico di una data zona. Trattandosi pertanto di norme che non si limitano a disciplinare i rapporti tra privati, ma mirano a tutelare anche interessi generali, esse vengono ad assumere valore e contenuto vincolante, non derogabile dai soggetti privati. La variazione di detta distanza è possibile solo laddove sia lo stesso regolamento a prevedere la deroga, al fine di assicurare o l'aderenza o il rispetto della distanza tra gli edifici che si fronteggiano, ove il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.

Tale deroga si attua solo tramite atto pubblico, la cui trascrizione garantisce la pubblicità ai successivi aventi causa del contenuto dell'accordo intervenuto tra privati in merito alla ripartizione tra i rispettivi fondi del distacco da osservare; accordo



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

che assume la natura di negozio giuridico costitutivo di servitù ai sensi dell'art. 1058 del c.c., e che come tale richiede la forma scritta a pena di nullità. Non è sufficiente pertanto né un accordo verbale e né una scrittura unilaterale del proprietario del fondo vicino che autorizza a realizzare in deroga alla distanza (cioè un atto meramente ricognitivo).

In conclusione i contratti che costituiscono o modificano le servitù prediali devono essere redatti per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità, secondo i disposti dell'art. 1350, comma 1 n. 4 del c.c..

In base ai disposti di cui all'art. 2643, comma 1 n. 4), tutti i contratti che costituiscono e modificano servitù prediali devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione.

La trascrizione non si può eseguire se non in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autentica o accertata giudizialmente (art. 2657 comma 1 del c.c.).

Dal combinato disposto di questi articoli, deriva che la distanza minima tra gli edifici e il confine, prevista dal regolamento di cui all'art. 9.1, può essere variata esclusivamente mediante contratto redatto per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, registrata e trascritta.

Per le motivazioni sopra riportate, si ritiene la proposta formulata non meritevole di accoglimento.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013.

In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 6

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI |
|--|

|  |
|--|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 6 a 16 |
|--|

|   |
|---|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 9 Distanze e allineamenti obbligati e fasce di rispetto |
|---|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira a far fronte alla mancanza di regolamentazione della distanza tra le antenne per la telefonia mobile.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di introdurre il punto 8 dell'articolo 9 al fine di regolamentare la distanza tra le antenne per la telefonia mobile.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 27/05/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

La richiesta di far fronte alla mancanza di limiti distanziali nella localizzazione di antenne di telefonia mobile, mediante l'introduzione di uno specifico paragrafo ( paragrafo 8 ) all'art. 9, non può trovare accoglimento in quanto, come suffragato da recenti indirizzi giurisprudenziali, alle Regioni e ai Comuni è consentito – nell'ambito della proprie e rispettive competenze – individuare esclusivamente criteri localizzativi degli impianti di telefonia mobile (anche espressi sotto forma di divieto) quali ad esempio il divieto di collocare antenne su specifici edifici (ospedali, case di cura ecc.), ma non è loro consentito introdurre limitazioni alla localizzazione, consistenti in criteri distanziali generici ed eterogenei (prescrizione di distanze minime, da rispettare nell'installazione degli impianti, dal perimetro esterno di edifici destinati ad abitazioni, a luoghi di lavoro o ad attività diverse da quelle specificatamente connesse all'esercizio degli impianti stessi, di ospedali, case di cura e di riposo, edifici adibiti a luoghi di culto, scuole ed asili nido nonché immobili vincolati ai sensi della legislazione sui beni storico-artistici o individuati come edifici di pregio storico-architettonico, di parchi pubblici, parchi gioco, aree verdi attrezzate ed impianti sportivi).



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

Per quanto attiene gli impianti di telefonia mobile, il comune di Empoli è dotato, sin dal 2005, di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica che stabilisce i criteri di localizzazione degli impianti e le verifiche preventive di compatibilità, atte a garantire che l'installazione avvenga senza pregiudizio per i soggetti esposti ad eventuali rischi di inquinamento elettromagnetico nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

Per quanto esposto, la richiesta non può essere accolta

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013.

In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 7

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI        |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 6 a 16                                    |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 11 par. 11.12 Scala esterna |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico                                |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

In materia di scale esterne l'osservazione mira ad ottenere una migliore qualità progettuale.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

In tema di scale esterne di cui all'art. 11 punto 12, si chiede di valutare la possibilità di autorizzare leggeri scostamenti (un 30% dello sviluppo scala) dalla muratura della partenza scala.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 27/05/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

Le scale esterne, se contenute entro i limiti di norma, non sono computate come superficie coperta. La concessione dell'ambito derogatorio rappresenta una eccezione rispetto al principio generale del dimensionamento dei parametri urbanistici, valutato ancora come sostenibile in quanto contenuto entro limiti di tolleranza. Pertanto in ragione della sua natura non sono ammesse ulteriori ampliamenti del regime derogatorio. Per le ragioni di cui sopra si propone di non accogliere l'osservazione

|                        |       |            |                      |             |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Non accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo  
**15044**

Data di protocollo  
**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**  
**068/2013**

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 8

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI   |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 72 a 79  |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 75.4.1 Autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

paragrafo 75.4.1. L'osservazione mira ad ampliare la casistica degli elementi che costituiscono superficie accessoria mediante l'inserimento delle rampe di accesso esterne alla autorimesse interrate, al fine di una migliore e completa attuazione della norma sulle autorimesse pertinenziali

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede che le rampe esterne di accesso alle autorimesse pertinenziali interrate siano inserite tra le superfici accessorie.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 09/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

Le rampe di accesso ai locali interrati esterne alla sagoma dei fabbricati rappresentano un elemento estraneo al contesto agricolo, in quanto riferibile a tipologie edilizie urbane.  
Si propone conseguentemente di non accogliere quanto richiesto, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

|                        |       |            |                      |             |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Non accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

|  |              |            |                   |                  |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> | 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 9

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI   |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 6 a 16   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 15 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira a riconsiderare la richiesta di un posto auto ogni 50 mq di SUL, considerando la stessa eccessiva ed impraticabile.

L'osservazione mira anche a prevedere forme di riutilizzo degli introiti derivanti dalla monetizzazione, in deroga all'obbligo di reperimento della superficie a parcheggio

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di riconsiderare l'art. 15 che disciplina i parcheggi residenziali, al fine di ottenere soltanto "almeno un posto auto per ogni unità immobiliare". Si chiede inoltre che venga ampliata al 35% la superficie coperta interrata massima per la realizzazione di anche solo un posto auto ogni unità immobiliare.

E' inoltre proposto il vincolo delle somme incassate dalla PA nella monetizzazione dei parcheggi affinché siano obbligatoriamente investite in nuove realizzazioni di parcheggi, mobilità pubblica, manutenzione ed in sicurezza stradale.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |                      |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|
| Parere di Ufficio | data: | 01/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Parzialmente accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|

L'introduzione delle nuove disposizioni in tema di parcheggi privati si è resa necessaria in seguito agli esiti della valutazione ambientale che hanno evidenziato una criticità in merito alla dotazione di posti auto privati negli interventi di nuova edificazione e di trasformazione dell'edificato esistente

Si propone conseguentemente di non accogliere quanto richiesto confermando quanto disposto dal RU adottato.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

In merito alla richiesta di incremento della superficie dei piani interrati rispetto all'attuale 35% del rapporto di copertura al fine di consentire la realizzazione di posti auto, si fa presente che la vigente formulazione normativa - art. 7.11 comma 2 - già consente di superare tale percentuale per il reperimento dei posti auto di cui all'art. 15.

Tuttavia mediante la formulazione di uno specifico punto nell'osservazione d'ufficio è stata proposta una modifica dell'art. 7 paragrafo 11 che coadiuva una più efficace applicazione delle norme senza comprometterne l'impostazione complessiva e gli indirizzi del regolamento urbanistico. Viene infatti specificato che per la realizzazione dei posti auto, in aggiunta a quelli previsti in via obbligatoria dalla legge (un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione), e quindi anche per il reperimento dei posti auto di cui all'art. 15 della norme, è possibile superare la percentuale massima del 35% del rapporto di copertura ammesso per la zona.

Con l'osservazione d'ufficio viene anche proposta l'introduzione di una specifica per la misurazione della superficie dei piani interrati, stabilendo che tale misurazione si effettua dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico delimitato dal filo interno della pareti perimetrali di chiusura, setti e lesene di pilastri.

Tale modifica soddisfa pertanto l'ulteriore richiesta avanzata dell'osservante di specificare la metodologia da utilizzare nella misurazione della superficie dei piani interrati, onde evitare interpretazioni non univoche nel calcolo della stessa.

Per quanto attiene la realizzazione di vani tecnici per la raccolta delle acque piovane, l'osservante chiede di poter incrementare la superficie dei piani interrati rispetto all'attuale 35% del rapporto di copertura ammesso per la zona, al fine di poter adempiere, nel caso di nuova edificazione, a quanto sopra previsto, ossia consentire nel rispetto della percentuale massima ammissibile, la realizzazione di vani per la raccolta delle acque piovane.

Si ritiene in merito a questo ultimo punto che tutto quanto rientri nel concetto di volume tecnico di cui al paragrafo 8.20, se interrato, non abbia alcuna rilevanza urbanistica e possa pertanto essere realizzato extra 35% del rapporto di copertura, ossia possa godere dello stesso regime derogatorio previsto dal paragrafo 7.11 in merito alla realizzazione dei posti auto in aggiunta alla dotazione minima obbligatoria prevista per legge. Ne consegue che la realizzazione delle vasche di raccolta delle acque, intese come serbatoi idrici e quindi volumi tecnici, troverà la propria disciplina nella modifica di cui al paragrafo 8.20, senza necessità di incremento della superficie dei piani interrati rispetto all'attuale 35% del rapporto di copertura. In conclusione, per le motivazioni sopra riportate e a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio, si ritiene l'osservazione meritevole di parziale accoglimento.

|                               |                         |                             |                             |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Parzialmente accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 10

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI                                      |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 6 a 16  |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 16 Dotazioni di parcheggi in relazione alle utilizzazioni |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira a mettere in evidenza una incoerenza contenuta nell'art. 16. Nello specifico, negli edifici commerciali esistenti e ricadenti in zone dove non esistono abbattimenti secondo le tabelle di cui all'art.130, parrebbe impossibile l'attivazione di nuove attività commerciali senza andare in contrasto con la destinazione stessa dei locali.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Sarebbero da includere nella lettera b) del comma 4 gli immobili ricadenti nell'art. 127 lettera f) "Edifici a destinazione commerciale esistenti", per i quali non sia possibile reperire totalmente, o anche solo parzialmente, le superfici necessarie al soddisfacimento delle prescrizioni relative alla sosta di relazione.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 11/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

L'osservazione mira a consentire la monetizzazione dei parcheggi di relazione (art. 16 c. 4 lett. b) nel caso di inserimento di una nuova attività commerciale all'interno di edifici a destinazione commerciale esistente (art. 127 c.1 lett. f).

Considerato che la richiesta non riguarda interventi che comportano cambio di destinazione d'uso, ma è finalizzata a garantire una maggiore flessibilità all'interno di edifici già destinati ad attività commerciale, si propone di accogliere quanto richiesto, mediante modifica dell'art. 16.

|                        |       |            |                      |         |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 11

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA TIPI DI INTERVENTO   |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 17 a 18   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 18 par. 18.4 Disposizioni in merito agli interventi di Ristrutturazione edilizia (RE) |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

18.4. L'osservazione mira a sottolineare che alcuni materiali potrebbero essere oggi fuorilegge in quanto, cambiando tecnologia costruttiva e materiali si potrebbe arrivare a risultati statici, di isolamento e di rispetto ambientale non paragonabili all'esistente. L'osservazione mira inoltre a perseguire il fine comune di una migliore utilizzazione dei fabbricati.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di valutare l'utilizzo di materiali dello stesso tipo o di tipo analogo a quelli preesistenti per un fabbricato del quale si permette la demolizione e fedele ricostruzione; magari può essere concessa la modifica dei materiali soltanto nella ricostruzione di tutti quegli edifici per i quali il RUC autorizza interventi successivi alla ristrutturazione edilizia: sostituzione edilizia, urbanistica, ecc.

Si chiede inoltre di aggiungere agli interventi che non modificano la sagoma dell'immobile anche la sostituzione (trasferimento di parte del volume del fabbricato esistente) fino ad un massimo del 20% del volume regolarmente licenziato;

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 12/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

Ai sensi dell'art. 79 c.2, lett. d) della LR 1/05 nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ricomprese le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal PS o RU, oppure dal Regolamento Edilizio.

Nell'ambito della disciplina del RU non sono state inserite disposizioni specifiche in merito alle caratteristiche dei materiali,



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

ritenendo più opportuno, coerentemente con quanto disposto dall'art. 79 sopra citato, che valutazioni in merito siano effettuate in sede di redazione del Regolamento Edilizio.

Non si ritiene, inoltre, opportuno inserire alcun riferimento alla sostituzione edilizia all'interno del paragrafo 18.4, in quanto riferito in via esclusiva agli interventi di ristrutturazione edilizia.

Si propone conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013.

In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 12

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA TIPI DI INTERVENTO   |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 17 a 18   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 18 par. 18.4 Disposizioni in merito agli interventi di Ristrutturazione edilizia (RE) |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

18.4 e 18.10.4. L'osservazione mira all'ottenimento di una migliore rispondenza strutturale dei fabbricati, nonché ad incentivare l'adeguamento ed il miglioramento sismico degli edifici.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di includere la deroga all'altezza massima di zona, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico, solamente quando non sia in altro modo possibile realizzare il cordolo strutturale se non demolendo l'ultimo solaio, ovvero architravando nuovamente le finestre e/o portefinestre.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 12/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

La possibilità di realizzare cordoli di copertura su edifici vincolati (paragrafo 18.10.4) è stata introdotta dal secondo RU per garantire una possibilità di intervento ai fini dell'adeguamento alla normativa sismica.

Non si ritiene opportuno in questa fase del procedimento introdurre alcuna modifica alla disciplina adottata, che potrà essere valutata nell'ambito della redazione del prossimo RU, sulla base di eventuali criticità che dovessero emergere dalla relazione sul monitoraggio.

Per analoghe motivazioni si ritiene di non procedere alla modifica del paragrafo 18.4 relativo alle disposizioni in merito alla ristrutturazione edilizia.

Tutto ciò premesso si propone di non accogliere quanto richiesto, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 13

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA TIPI DI INTERVENTO   |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 17 a 18   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 18 par. 18.5 Sostituzione edilizia (SE) |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel presupposto che su immobili ove risulta possibile effettuare una sostituzione edilizia sono sempre possibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia e che, senza le prescrizioni del penultimo comma del paragrafo 4 dell'art. 18, con l'operazione di ristrutturazione, si potrebbero trovare valori estetico-funzionali totalmente rinnovati.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di eliminare il penultimo comma del paragrafo 5 dell'art. 18

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                     |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 12/07/2013 | Sintesi parere ufficio: Non accolta |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|

Non si ritiene che le disposizioni contenute nel penultimo comma del paragrafo 18.5 "L'intervento edilizio dovrà realizzarsi nel rispetto dei restanti parametri edilizi ed urbanistici di zona, del volume utile lordo preesistente, di ogni altra norma preordinata e senza comportare alcun intervento sulle opere di urbanizzazione, se non di adeguamento e manutenzione" possano costituire un freno alla progettazione, come sostenuto nell'osservazione, rappresentando al contrario un utile ed indispensabile quadro di riferimento entro il quale impostare progetto.

Si propone conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 14

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA MODI DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO |
|--|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 19 a 25 |
|---|

|  |
|--|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 21 bis Progetto Unitario Convenzionato (PUC) |
|--|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira all'ottenimento di maggiori chiarimenti normativi sul PUC

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di fornire maggiore chiarezza sulla documentazione richiesta per il PUC e normare la possibilità di adeguare il progetto e la previsione di opere di urbanizzazione o di cessione di aree a standard, alle caratteristiche morfologiche e localizzative di ogni singolo lotto.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 17/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Premesso:

- che l'Amministrazione Comunale, mediante l'introduzione del Progetto Unitario Convenzionato, intendeva consentire l'utilizzazione di uno strumento di semplificazione e non di aggravio delle procedure attuative del Regolamento Urbanistico, cui ricorrere in presenza di interventi di minore dimensione e complessità.  
- che come evidenziato nella relazione programmatica, tale strumento compare tra i temi indicati nella delibera di Giunta della Regione Toscana con cui è stato approvato il documento preliminare per la revisione della legge regionale 1/2005, dove è prevista la facoltà per i comuni di far ricorso ad un'ulteriore tipologia di atto, con contenuti intermedi tra il piano attuativo ed il progetto edilizio, da attuarsi con modalità procedurali semplificate.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

Dato atto che l'attuale formulazione dell'art. 21 bis non ne garantisce la piena comprensione e definizione delle modalità attuative, come si evince dal numero delle osservazioni presentate.

Tutto quanto premesso e rilevato,

Al fine di evitare degli inutili fraintendimenti e difficoltà applicative e quindi consentire una interpretazione univoca delle norme del Regolamento Urbanistico, si ritiene l'osservazione presentata meritevole di accoglimento, e necessario procedere alla revisione degli articoli 21 bis, 22 e 54 delle norme.

Per una migliore comprensione dei suddetti articoli si specifica quanto segue.

Il Progetto Unitario Convenzionato (PUC) mira, nello specifico, alla realizzazione di un progetto piani volumetrico con sistemazione organica dell'intera area di intervento prevista nel RU, al quale si accompagnano opere di urbanizzazione primaria, che servono all'effettivo completamento e raccordo con le urbanizzazioni esistenti, la cui realizzazione è condizione di sostenibilità dell'intervento medesimo.

Il PUC è pertanto uno strumento attuativo del RU, intermedio tra il Piano Urbanistico Attuativo e il semplice Intervento Edilizio Diretto (permesso di costruire, SCIA), che riunisce elementi dell'uno e dell'altro, ma al contempo se ne diversifica.

Al pari del PUA, consente una sistemazione organica di una intera area di intervento prevista nel RU, al quale si accompagnano opere di urbanizzazione primaria da convenzionare. Diversamente dal PUA la sistemazione riguarda una minore delimitazione dell'area di intervento e della potenzialità edificatoria, nonché un contesto quasi interamente urbanizzato.

Al pari dell'Intervento Edilizio Diretto, il PUC consente la realizzazione diretta degli interventi edilizi in esso previsti, mediante la presentazione immediata di idoneo permesso di costruire, il cui rilascio è tuttavia subordinato alla sottoscrizione di un atto pubblico (convenzione o atto unilaterale d'obbligo), registrato e trascritto, disciplinante le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, le relative garanzie finanziarie, la eventuale cessione di aree a standard, se dovute, e/o ulteriori impegni concordati tra il soggetto attuatore e la stessa Amministrazione Comunale.

In conclusione, in conseguenza dell'accoglimento della osservazione presentata, nonché dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio, per Progetto Unitario Convenzionato (PUC) si dovrà intendere la presentazione, ad opera del proprietario e di chi ne abbia diritto, di un permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione di un progetto architettonico esteso all'intera area di intervento e di opere di urbanizzazione, infrastrutturali e/o di riqualificazione urbanistica ambientale. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione, per atto pubblico, di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, preventivamente approvato dalla Giunta Comunale, in cui il soggetto attuatore si impegna ad eseguire, entro i termini del permesso di costruire stesso, le opere di urbanizzazione previsti dal progetto, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi, presentando adeguata cauzione o fideiussione. L'impegno dovrà essere registrato e trascritto, prima del rilascio del permesso di costruire, a spese del soggetto attuatore.

Il PUC troverà applicazione nelle zone ove espressamente previsto nelle Scheda Norma di cui all'art. 2 capoverso E e, fatte le maggiori limitazioni previste da ciascuna zona urbanistica omogenea, ogniqualvolta la sostenibilità dell'intervento edilizio diretto è condizionata alla realizzazione di opere relative al sistema della mobilità o alla individuazione di aree per servizi pubblici o di uso collettivo, carenti o mancanti, ritenute dall'A.C. indispensabili e necessarie al completamento del disegno urbanistico dell'ambito di riferimento.

Occorrerà pertanto preventivamente verificare l'esistenza ed adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria o la previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio.

Qualora da tale verifica emerga la necessità di procedere alla realizzazione contestuale di nuove infrastrutture e/o opere di urbanizzazione, eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, ovvero la necessità dell'assunzione di specifici obblighi, la realizzazione dell'intervento sarà soggetta almeno al rilascio del Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 21 bis.

Resta inteso che gli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia non possono prevedere la contestuale realizzazione di nuove opere di urbanizzazione e sono pertanto subordinati esclusivamente al rilascio di permesso di costruire o alla presentazione di SCIA, e non di Progetto Unitario Convenzionato. Qualora tuttavia emergesse, ai fini della sostenibilità dell'intervento edilizio, la necessità di prevedere la contestuale realizzazione di nuove infrastrutture e/o opere di urbanizzazione, eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, ovvero l'assunzione di specifici obblighi, si dovrà procedere alla revisione della qualificazione tecnico giuridica dell'intervento e troveranno applicazione i disposti di cui all'art. 21 bis.

Con specifico riferimento agli ambiti urbani suscettibili di completamento il Regolamento urbanistico si potrà attuare attraverso interventi Edilizi Diretti (Permesso di costruire, SCIA) o Progetti Unitari Convenzionati ovvero attraverso interventi Edilizi Indiretti subordinati dal RUC all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata (Piano Urbanistico Attuativo) come previsti dalla legislazione statale e regionale e dalle presenti norme.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

La scelta delle modalità attuative avverrà in conseguenza dell'inquadramento giuridico dell'intervento e dei suoi limiti dimensionali.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 15

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA MODI DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO          |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 19 a 25                                     |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 25 Destinazione d'uso in atto |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                                  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira ad incentivare l'inserimento di destinazioni adeguate alla zona.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di normare l'abbattimento, anche totale, degli oneri e del contributo del costo di costruzione relativamente a quegli interventi che mirano al ripristino di destinazioni urbanistiche proprie della zona.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 16/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

La richiesta non risulta strettamente pertinente al presente procedimento in quanto la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, non rientra, ai sensi dell'art. 55 della LR 1\05, tra i contenuti propri del RU. Si propone, conseguentemente, di non accogliere le modifiche richieste, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata

|                        |       |            |                      |             |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Non accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|   |       |            |            |           |
|---|-------|------------|------------|-----------|
| Esame Commissione Ambiente e Territorio | data: | 22/07/2013 | Esame CAT: | Esaminato |
|---|-------|------------|------------|-----------|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 16

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE |
|--|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 33 a 42 |
|---|

|  |
|--|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 37 Regole per la tutela dell'acqua |
|--|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira a favorire in termini generali il ricorso a forme di edilizia sostenibile, all'ottenimento di una maggiore chiarezza nella formulazione normativa del paragrafo 3 comma b5 dell'art. 37, nonché a favorire la tutela della risorsa acqua

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di normare, riguardo all'utilizzo delle acque meteoriche, un dimensionamento adeguato dei locali tecnici in cui alloggiare impianti necessari per soddisfare i requisiti richiesti, senza però compromettere l'estetica del fabbricato; a tal riguardo, può essere utile prevedere anche una superficie coperta interrata maggiore del 35% attuale che ospiti un vano tecnico a tali impianti dedicato.

Si chiede inoltre, in riferimento al paragrafo 3 comma 5b dell'art. 37, di specificare in maniera più precisa quali sono le misure compensative eventuali da richiedere e le motivazioni eventuali per cui un intervento diventa inammissibile oppure togliere la dizione "non ammettere gli interventi". Si chiede anche di specificare a carico di chi andranno tali opere di "adeguamento" (sistemi provvisori individuali di smaltimento) da dismettere, senza oneri per il gestore del servizio, al momento della realizzazioni dei sistemi centralizzati;

Infine si chiede di introdurre maggiori norme per la tutela dell'acqua, in relazione agli scarichi preesistenti, che salvaguardino la risorsa acqua dagli abusi e dalle infrazioni e non limitarsi solo alle nuove costruzioni.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |  |
|-------------------|------------------|--|
| Parere di Ufficio | data: 19/07/2013 | Sintesi parere ufficio: Parzialmente accolta |
|-------------------|------------------|--|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

Con riferimento alla richiesta di incentivi economici e urbanistici si evidenzia quanto segue.  
Premesso che l'Ufficio Edilizia sta predisponendo il Regolamento Edilizio bio sostenibile, in coerenza ed a maggiore specificazione dei contenuti del capo II delle NTA "Regole per la tutela ambientale";  
Che tale regolamento recepisce le indicazioni regionali nonché l'attività di studio e di analisi condotta a livello circoscrizionale e coordinata dalla AUSL;

Dato atto che al fine di facilitare la sua prima applicazione l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno procedere ad individuare come "prescrittive", le sole istruzioni tecniche che la legge riconosce come tali in ragione del tipo di intervento edilizio, e semplicemente come "buone regole progettuali, costruttive, tipologiche ed impiantistiche" le restanti linee guida;  
Tutto ciò premesso,

Si ritiene al momento non accoglibile la richiesta formulata dall'osservante in merito alla previsione di specifici incentivi per le seguenti motivazioni:

-L'Amministrazione Comunale ritiene ad oggi prioritario garantire la piena applicazione di quanto previsto in via obbligatoria dalla legge, mediante un periodo di rodaggio delle nuove istruzioni tecniche, atto a consentire agli operatori tecnici ed economici di confrontarsi con le stesse e comprenderne ed applicarne al meglio i contenuti, rimandando pertanto ad un secondo momento la valutazione dell'introduzione di incentivi di natura urbanistico edilizio.

Si fa presente, tuttavia, che l'A.C., sebbene non intenzionata per le motivazioni sopra riportate a prevedere al momento specifiche forme di incentivo economico o urbanistico a favore dell'edilizia sostenibile, ha acconsentito a delle aperture nell'applicazione delle norme di attuazione del regolamento urbanistico che possono intendersi come forme incentivanti "tout court", atte a favorire la ripresa del settore edilizio e dei mercati, quali, a mero titolo esemplificativo, la norma sui sottotetti (riportando a 2,40 l'altezza interna di piano), la norma sul rapporto di copertura fondiario (consentendo una deroga alla percentuale del 35% prevista non solo per la realizzazione dei posti auto in aggiunta a quelli obbligatori per legge, ma anche per la realizzazione di volumi tecnici interrati) la conferma dei parametri delle zone B, una maggiore flessibilità in merito alle destinazioni, con particolare riferimento al centro storico, nonché una maggiore possibilità di intervento negli edifici di antica formazione.

Per quanto attiene la realizzazione di vani tecnici per la raccolta delle acque piovane, l'osservante chiede di poter incrementare la superficie dei piani interrati rispetto all'attuale 35% del rapporto di copertura ammesso per la zona, al fine di poter adempiere, nel caso di nuova edificazione, a quanto sopra previsto, ossia consentire nel rispetto della percentuale massima ammissibile, la realizzazione di vani per la raccolta delle acque piovane.

Si ritiene in merito a questo ultimo punto che tutto quanto rientri nel concetto di volume tecnico di cui al paragrafo 8.20, se interrato, non abbia alcuna rilevanza urbanistica e possa pertanto essere realizzato extra 35% del rapporto di copertura, ossia possa godere dello stesso regime derogatorio previsto dal paragrafo 7.11 in merito alla realizzazione dei posti auto in aggiunta alla dotazione minima obbligatoria prevista per legge. Ne consegue che la realizzazione delle vasche di raccolta delle acque, intese come serbatoi idrici e quindi volumi tecnici, troverà la propria disciplina nella modifica di cui al paragrafo 8.20, senza necessità di incremento della superficie dei piani interrati rispetto all'attuale 35% del rapporto di copertura.

In conclusione, per le motivazioni sopra riportate e a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio, si ritiene l'osservazione meritevole di parziale accoglimento.

Si ritiene, altresì, non accoglibile la richiesta di eliminare la dizione "non ammettere gli interventi" in assenza della fattibilità dell'intervento dall'art. 37 "regole per la tutela dell'acqua" comma 5, in quanto "Le regole per la tutela ambientale" contenute nel capo II delle NTA del RU, di cui l'art. 37 fa parte, rappresentano le condizioni alla trasformabilità definite nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica. Si ritiene, infine, di non accogliere la richiesta di maggiori specificazioni in merito alle misure compensative nell'ambito normativo del RU, in quanto queste attenendo ad una sfera prettamente esecutiva, potranno essere compiutamente valutate in sede di progettazione definitiva ed esecutiva, come le restanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove previste.

Per le motivazioni sopra espresse si ritiene di confermare anche i contenuti della lett. c), comma 7 dell'art. 37 riferito non solo agli interventi di nuova edificazione, ma a tutte le trasformazioni che possono avere impatti significativi sulla risorsa acqua ed i cui costi non possono che essere a carico del promotore l'intervento.

Tutto ciò premesso si propone di accogliere parzialmente, nei limiti sopra indicati quanto richiesto.

|                               |                         |                             |                             |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Parzialmente accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 17

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE   |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 33 a 42  |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 39 Regole per il risparmio energetico: efficienza energetica |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira a favorire il ricorso a forme di edilizia sostenibile

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di sostituire il comma 3 dell'art. 39 con "Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici, in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico". Si chiede inoltre di introdurre incentivi economici o urbanistici.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |                      |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|
| Parere di Ufficio | data: | 19/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Parzialmente accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|

Con riferimento alla richiesta di incentivi economici e urbanistici si evidenzia quanto segue.

Premesso che l'Ufficio Edilizia sta predisponendo il Regolamento Edilizio bio sostenibile, in coerenza ed a maggiore specificazione dei contenuti del capo II del NTA "Regole per la tutela ambientale";

Che tale regolamento recepisce le indicazioni regionali nonché l'attività di studio e di analisi condotta a livello circondariale e coordinata dalla AUSL;

Dato atto che al fine di facilitare la sua prima applicazione l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno procedere ad individuare come "prescrittive", le sole istruzioni tecniche che la legge riconosce come tali in ragione del tipo di intervento edilizio, e semplicemente come "buone regole progettuali, costruttive, tipologiche ed impiantistiche" le restanti linee guida; Tutto ciò premesso,



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

Si ritiene al momento non accoglibile la richiesta formulata dall'osservante in merito alla previsione di specifici incentivi per le seguenti motivazioni:

-L'Amministrazione Comunale ritiene ad oggi prioritario garantire la piena applicazione di quanto previsto in via obbligatoria dalla legge, mediante un periodo di rodaggio delle nuove istruzioni tecniche, atto a consentire agli operatori tecnici ed economici di confrontarsi con le stesse e comprenderne ed applicarne al meglio i contenuti, rimandando pertanto ad un secondo momento la valutazione dell'introduzione di incentivi di natura urbanistico edilizio.

Si fa presente, tuttavia, che l'A.C., sebbene non intenzionata per le motivazioni sopra riportate a prevedere al momento specifiche forme di incentivo economico o urbanistico a favore dell'edilizia sostenibile, ha acconsentito a delle aperture nell'applicazione delle norme di attuazione del regolamento urbanistico che possono intendersi come forme incentivanti "tout court", atte a favorire la ripresa del settore edilizio e dei mercati, quali, a mero titolo esemplificativo, la norma sui sottotetti (riportando a 2,40 l'altezza interna di piano), la norma sul rapporto di copertura fondiario (consentendo una deroga alla percentuale del 35% prevista non solo per la realizzazione dei posti auto in aggiunta a quelli obbligatori per legge, ma anche per la realizzazione di volumi tecnici interrati) la conferma dei parametri delle zone B, una maggiore flessibilità in merito alle destinazioni, con particolare riferimento al centro storico, nonché una maggiore possibilità di intervento negli edifici di antica formazione.

Con riferimento alla richiesta di integrare il comma 3 dell'art. 39 adottato "Per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50% del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici." (che ripropone i contenuti del DPR 59/09, art. 4 comma 23) con il seguente testo "In tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentono di ottenere un equivalente risparmio energetico" si ritiene la stessa meritevole di accoglimento purchè non in termini prescrittivi, mediante una formulazione del tipo: "In tal caso dovrà essere verificata la possibilità di realizzare interventi alternativi che consentono di ottenere un equivalente risparmio energetico".

Tutto ciò premesso si propone di accogliere parzialmente, nei limiti sopra indicati, quanto richiesto, mediante modifica dell'art. 39 delle NTA del RU.

|                               |                         |                             |                             |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Parzialmente accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 18

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE  |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 33 a 42   |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 39 bis Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Con l'osservazioni si intende favorire l'installazione di impianti energetici da fonti rinnovabili, eliminando ogni ostacolo di natura burocratica, non prescritto dalla legge, che si possa frapporre come fattore disincentivante all'installazione

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di eliminare la stipula di atto pubblico come prescritto al comma 5, lettera b dell'art. 39 bis.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |                      |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|
| Parere di Ufficio | data: | 19/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Parzialmente accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|

Ai sensi del comma 5, lett. b) dell'art. 39 bis gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di maggiori dimensioni, soggetti ad autorizzazione unica ed a procedura semplificata sono subordinati alla sottoscrizione di un'apposita convenzione - atto d'obbligo a garanzia della corretta realizzazione degli interventi e del successivo smaltimento al termine del ciclo produttivo.

Pur ritenendo opportuna la conferma della disciplina sopraindicata, ai fini di una corretta gestione del territorio ed in particolare di quello rurale, si propone di modificare la lettera b) eliminando la dizione "qualunque impianto" che sembrerebbe subordinare alla stipula dell'atto d'obbligo anche gli impianti di minore dimensioni.

Tutto ciò premesso si propone di accogliere parzialmente, nei limiti sopra indicati, quanto richiesto, mediante modifica dell'art. 39 bis.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

|                               |                         |                             |                             |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Parzialmente accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 19

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI         |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 6 a 16                                     |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 8 Elementi ed indici edilizi |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                                 |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira a recepire il Regolamento per l'edilizia Bio-Ecosostenibile e favorire l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di inserire in normativa il "Posto Auto esterno coperto" atto al posizionamento di pannelli termici o fotovoltaici.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |                      |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|
| Parere di Ufficio | data: | 11/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Parzialmente accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|

L'attuale disciplina comunale non impedisce l'inserimento di pannelli fotovoltaici su tettoie aggettanti o isolate, la cui realizzazione è subordinata al rispetto della superficie coperta ammessa.

Pur ritenendo, in linea generale necessario mantenere tale limitazione, finalizzata a contenere l'impermeabilizzazione del suolo, sia in ambito urbano che in territorio aperto, si propone, per incentivare l'utilizzo dei pannelli fotovoltaici, di consentire, nelle aree agricole periurbane, la realizzazione di tettoie destinate a posti auto nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare, purchè coperte da pannelli fotovoltaici.

La richiesta risulta pertanto, nei limiti sopra indicati, parzialmente accolta, mediante modifica dell'art. 79 delle NTA.

|                        |       |            |                      |                      |
|------------------------|-------|------------|----------------------|----------------------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Parzialmente accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|----------------------|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |              |            |                   |                  |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> | 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 20

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE                          |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 33 a 42   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 40 Regole per la gestione dei rifiuti |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

l'osservazione mira all'ottenimento di una migliore e più idonea gestione dei rifiuti

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di implementare le prescrizioni relative alla giusta gestione dei rifiuti, comprendendo anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e prevedere la realizzazione di specifici vani e/o aree dove raccogliere i rifiuti prima della raccolta porta a porta; tali vani dovranno essere considerati come volumi tecnici.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 19/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

Con riferimento alla richiesta di consentire la realizzazione di specifici vani ed aree per la raccolta di rifiuti prima della raccolta porta a porta, si ritiene, in questa fase del procedimento, di non introdurre modificazioni alla disciplina adottata che consente comunque l'individuazione di specifiche aree all'interno del lotto di pertinenza e di specifici vani, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, all'interno dei quali raccogliere i rifiuti in attesa della raccolta porta a porta.

Si propone conseguentemente di non accogliere quanto richiesto, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

|                        |       |            |                      |             |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Non accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 21

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE   |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 33 a 42  |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 41 Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione è rivolta ad introdurre maggiori forme di tutela dall'inquinamento elettromagnetico

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di integrare la norma inserendo regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico: regolamentare la posizione sul territorio delle antenne per telefonia mobile in relazione ai rischi per la salute oppure introdurre uno strumento indennitario, a carico del gestore del servizio, per compensare il decremento del valore di un'immobile in prossimità di un'antenna, nel caso non sia possibile trovare soluzioni alternative. Andrebbe inoltre inserita una procedura per evitare l'abuso commesso da chi affitta i tetti senza il consenso dei vicini.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |                      |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|
| Parere di Ufficio | data: | 19/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Parzialmente accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|

Con riferimento alla richiesta di regolamentare la localizzazione delle antenne di telefonia mobile sul territorio, si precisa che il comune di Empoli è già dotato di uno specifico piano per la localizzazione degli impianti di telefonia mobile.

Non risultano al contrario strettamente pertinenti al presente procedimento le valutazioni relative ad un indennizzo da prevedere per chi ha immobili deprezzati dalla presenza dei ripetitori di telefonia mobile "... da controbilanciare con l'istituzione di una tassa a carico del gestore di telefonia".

Tutto ciò premesso si propone di accogliere parzialmente quanto richiesto, integrando l'art. 41 delle NTA del RU con uno specifico riferimento al piano sopra citato, in coerenza con le disposizioni nazionali e regionali vigenti.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

|                               |                         |                             |                             |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Parzialmente accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 22

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI  |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 53 a 57   |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 55 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira alla correzione di errori materiali contenuti nell'art. 55

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di aggiungere la dicitura B0 al comma 2 e 3 e di verificare per la zona B0 la corrispondenza fra altezza massima di zona (10,50 m) e numero massimo di piani fuori terra (4) apparentemente non congruente (piani di altezza media 2,62 m compreso la struttura del solaio).

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                          |                         |  |
|--------------------------|-------------------------|--|
| <b>Parere di Ufficio</b> | <b>data:</b> 05/09/2013 | <b>Sintesi parere ufficio:</b> Accolta |
|--------------------------|-------------------------|--|

La richiesta di aggiungere la zona B0 ai commi 1, 2 dell'art. 55 si configura come modifica di minima entità finalizzata alla correzione di un errore materiale.

Relativamente alle valutazioni sull'altezza massima, si segnala che, a seguito della proposta di accoglimento delle osservazioni relative al Progetto Unitario Convenzionato si provvederà anche ad una riformulazione dell'art. 55, individuando, per la zona B0, l'altezza massima di 13,50 m.

Si propone conseguentemente di accogliere parzialmente quanto richiesto mediante modifica dell'art. 55 della NTA.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

**OSSERVAZIONE PER PUNTI**

**PUNTO N° 23**

**OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)**

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

**STATO DI DIRITTO**

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

**GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE**

|   |
|---|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI |
|---|

|  |
|--|
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 58 a 63 |
|--|

|  |
|--|
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 62 Ambiti di recupero Br, Br1 |
|--|

|   |
|---|
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico |
|---|

Altre tutele

|||

**ISTRUTTORIA E PARERI**

**Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti**

l'osservazione mira alla correzione di alcune incongruenze riscontrate all'interno del dispositivo normativo (art. 62)

**Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti**

Si chiede di verificare la congruità con l'articolo 54 per gli interventi che interessano una SUL di progetto maggiore di 1500 mq, per cambi di destinazioni d'uso relativi a SUL maggiori di 1200 mq e per gli immobili in cui si consentano interventi senza cambio d'uso e con incremento delle u.i.

**Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti**

|                          |                         |   |
|--------------------------|-------------------------|---|
| <b>Parere di Ufficio</b> | <b>data:</b> 17/07/2013 | <b>Sintesi parere ufficio:</b> <b>Non accolta</b> |
|--------------------------|-------------------------|---|

Con riferimento alla richiesta di verifica della congruità tra i contenuti dell'art. 54 e 62 si specifica che il primo individua le quantità oltre le quali è richiesto nelle zone B la presentazione di un piano attuativo (SUL > 1200 mq nel caso di cambio uso e SUL > 1500mq nei casi in cui non vi sia cambio d'uso), mentre il secondo articolo, relativo agli ambiti di trasformazione (corrispondenti alle zone C del DM 1444\68), consente ai proprietari di immobili particolarmente degradati di presentare piani attuativi, prendendo come riferimento le medesime quantità.

Non si rilevano pertanto incongruenze tra le due disposizioni.

Si propone conseguentemente di non accogliere quanto richiesto, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 24

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI              |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 58 a 63   |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 62 bis Aree a verde complementare |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico                                      |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

l'osservazione mira a correggere delle incongruenze riscontrate nel dispositivo normativo (art. 62 bis).

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di definire in normativa, i termini "consistenze" e "area dell'insediamento". Mancano inoltre riferimenti riguardo alla sistemazione a verde raccomandata.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                          |                         |  |
|--------------------------|-------------------------|--|
| <b>Parere di Ufficio</b> | <b>data:</b> 16/07/2013 | <b>Sintesi parere ufficio:</b> Accolta |
|--------------------------|-------------------------|--|

La richiesta si configura come modifica di minima entità per una migliore formulazione della disposizione normativa, al fine di evitare interpretazioni non univoche nella gestione ed applicazione della norma.  
Si propone conseguentemente di accogliere la richiesta, mediante revisione dell'articolo relativo al verde complementare, che sarà inserito, insieme a quello relativo al verde privato, in un apposita sezione dedicata alle aree urbane non edificate.

|                               |                         |                                     |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> Accolta |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 25

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI   |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 58 a 63  |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 63 Prescrizioni per la formazione dei Piani di recupero e dei piani non disciplinati da scheda norma |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

l'osservanza mira a correggere alcune incongruenze riscontrate nel disposto normativo (punti e, f e g dell'art. 63)

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di verificare la congruità con l'articolo 55 e l'art.14

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 16/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

L'art. 55 definisce i parametri edilizi di riferimento per gli interventi edilizi diretti.

Nell'ambito dei piani attuativi non disciplinati da scheda norma, l'art. 63 consente altezze maggiori rispetto all'art. 55, nei seguenti casi:

e) di norma l'altezza degli edifici non deve superare l'altezza prevista per la zona; sono comunque consentite maggiori altezze rispetto all'altezza di zona, purché non superiori alle altezze massime degli edifici al contorno;

f) è consentito il mantenimento di altezze massime legittimamente acquisite, per gli edifici ricadenti nel comparto individuato, soggetti per la particolare disciplina del piano ad interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia;

Tale maggiore flessibilità di intervento è giustificata dalla procedura del piano attuativo che, rispetto agli interventi diretti, consente un maggior controllo sulla qualità progettuale degli interventi.

Risulta, infine, corretto il riferimento all'art. 14 contenuto nel comma 1, lett. G) dell'art. 63, relativo alla dotazione degli spazi



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

pubblici all'interno dei PUA.

Tutto ciò premesso, non rilevando alcuna incongruenza tra la disciplina dei due articoli, si propone di confermare i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 26

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI |
|--|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 64 a 71 |
|---|

|  |
|--|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 65 Ambiti della produzione compatta (D1) |
|--|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira a correggere delle incongruenze riscontrate nel disposto normativo (art.65)

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Riguardo alla compatibilità di utilizzo indicata per gli ambiti della "Produzione Compatta" si chiede di verificare che tali interventi non siano soggiacenti a specifica disciplina nazionale e relativo procedimento di verifica, rispetto a norme sovraordinate.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 26/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

La modifica introdotta al dispositivo dell'art. 65 come adottava, intendeva racciordare le prescrizioni relative alle funzioni insediabili negli ambiti produttivi con le previste discipline afferenti utilizzazioni specialistiche soggette a procedure autorizzative semplificate. Ciò nel tentativo di una maggiore semplificazione nella gestione del Regolamento urbanistico per talune attività la cui verifica di compatibilità urbanistica, viene effettuata con atto separato ma sui medesimi presupposti e contenuti delle norme del Regolamento urbanistico.

La compatibilità urbanistica non sostituisce le necessarie autorizzazioni e controlli per lo svolgimento e la gestione dell'attività prevista ma dichiara, a seguito di mera ricognizione e con riferimento ad una determinata area, le prescrizioni di carattere oggettivo che costituiscono il contenuto normativo del Regolamento urbanistico vigente.

La suddivisione in zone e sottozone dell'ambito produttivo, permette di definire criteri generali di compatibilità



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

dell'insediamento, tenendo conto della loro della natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili. Il complesso delle valutazioni di carattere ambientale condotte, accanto ai sistemi di monitoraggio e controllo garantiscono per gli ambiti della produzione compatta, la capacità di assorbire gli effetti cumulativi indotti dall'attuazione delle previsioni del RUC.

L'intervento sul dispositivo normativo non intende minimizzare o evitare le verifiche ed i controlli preventivi relativi al procedimento autorizzativo di tali attività, né consentirne una loro attuazione senza le necessarie specifiche verifiche previste per legge, preso atto che gli ambiti della produzione compatta, dopo quelli di specifica destinazione, rappresentano attualmente gli unici ambiti urbanistici potenzialmente adatti per questa tipologia di attività.

Si è ritenuto comunque opportuno ri-esaminare il contenuto della norma e le sue possibili interpretazioni non autentiche, in modo da assicurare la più completa valutazione di ogni possibile elemento di criticità eventualmente non considerato od opportunamente valutato, al fine di garantire prioritariamente la chiarezza applicativa senza dubbio alcuno sulla salvaguardia della salute pubblica.

Per le motivazioni espresse si propone di accogliere l'osservazione attraverso l'eliminazione, all'art. 65, del riferimento alle attività di smaltimento e recupero soggette ad autorizzazione semplificata ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 214 e s.m.i. confermando implicitamente la specifica disciplina autorizzativa, procedurale e di controllo.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 27

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI   |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 72 a 79  |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 75 par. 75.3 ter Annessi agricoli destinati all'agricoltura realizzabili da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione è rivolta ad garantire una migliore fruibilità degli strumenti urbanistici, mediante l'eliminazione di ostacoli di natura burocratica non prescritti in via obbligatoria dalla legge. In particolare modo si chiede di riflettere sulla necessità di un atto unilaterale d'obbligo per lo svolgimento di attività agricola amatoriale.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di trovare ulteriori soluzioni alla necessità di redigere obbligatoriamente l'atto unilaterale d'obbligo, il tutto sempre e comunque nello spirito di tutelare la pubblica amministrazione ed il territorio comunale.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                     |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 18/07/2013 | Sintesi parere ufficio: Non accolta |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|

Gli annessi amatoriali per loro stessa natura sono manufatti precari realizzati con strutture leggere che non generano alterazioni morfologiche, la cui realizzazione è volta a consentire lo svolgimento dell'attività agricola amatoriale o piccole produzioni agricole.

Essendo esclusivamente funzionali all'esercizio di tali attività, al cessare delle medesime o alla cessione delle aree che ne hanno determinato la fattibilità, viene meno la ragione stessa della loro esistenza e sorge l'obbligo della loro rimozione. Per gli stessi motivi se ne vieta la modifica della destinazione d'uso e della consistenza, ed è precluso il frazionamento del fondo cui l'annesso è asservito.

A garanzia della piena ottemperanza degli obblighi sopra descritti è richiesta la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo,



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

che si configura, pertanto, come un atto di diritto privato, unilaterale, avente per oggetto un bene immobile, con il quale viene costituito a favore dell'A.C. un vincolo (di rimozione), al verificarsi di determinate circostanze, che ne consente la divulgazione e pubblicità.

Per le motivazioni sopra riportate si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 28

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI                       |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 72 a 79  |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 75 par. 75.4 Patrimonio edilizio esistente |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

l'osservazione mira a risolvere delle incongruenze e eliminare delle ripetizioni contenute all'interno del dispositivo normativo (paragrafo 4 dell'art. 75)

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di modificare l'ultimo comma dell'art. citato, riproponendo i medesimi intervalli dell'art. 54 per le differenti modalità di intervento.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 09/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

La disciplina del Piano di Indirizzo territoriale regionale, unitamente alla sua valenza di piano paesaggistico, hanno sancito che il recupero degli annessi agricoli (qualsiasi manufatto che non possieda più le caratteristiche di ruralità), per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione, è equivalente a nuovo impegno di suolo, scoraggiando di fatto usi diversi da quello agricolo. Per tali edifici o manufatti, si è ritenuto opportuno integrare la disciplina specifica per i cambi di destinazione d'uso e per l'incremento delle unità immobiliari (in somma il carico urbanistico), escludendo a priori qualsiasi nuova edificazione, con la definizione delle funzioni ammissibili nel rispetto delle prescrizioni statutarie previste all'art. 23 del PIT.

La verifica di coerenza con i limiti del dimensionamento fissati dal Piano Strutturale Comunale e la necessaria valutazione di sostenibilità e di inserimento paesaggistico di queste trasformazioni, limita di fatto l'operatività a soli casi di carattere



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

eccezionale.

Un ulteriore elemento discriminante è la verifica della sussistenza delle infrastrutture e delle reti dei servizi; la loro mancata sussistenza od insufficienza richiederebbe un intervento successivo che, con molta probabilità, porterebbe ad una ricaduta delle prestazioni a livello dell'intero territorio comunale ed in particolare sulle zone già inurbate.

Il carattere di eccezionalità della trasformazione nell'uso non agricolo di manufatti rurali, le valutazioni inerenti gli aspetti di sostenibilità, impatto e prestazionali, non possono essere ricompresi nella tipicità di un atto ordinario previsto per gli interventi edilizi diretti, anche per la valenza, in termini di ricadute, che ha sempre un intervento edilizio funzionalmente non propriamente compatibile, in zona agricola.

Si è ritenuto pertanto opportuno stabilire la soglia di sostenibilità di 400 mq oltre la quale l'intervento assumesse una rilevanza tale da escluderlo dalla disciplina dell'atto abilitativo diretto.

Per le motivazioni sopra riportate non si rileva alcuna incongruenza nel testo adottato, in particolare con l'art. 54 riferito ad ambiti completamente diversi (zone B).

Tutto ciò premesso si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 29

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|                                      |
|--------------------------------------|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA LE TUTELE |
|--------------------------------------|

|  |
|--|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 95 a 108 |
|--|

|   |
|---|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 100.2 Modalità d'intervento |
|---|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione ha la finalità di ovviare alla carenza nel RU di schede specifiche degli edifici del centro storico con disciplina degli interventi ammessi, scaturite da un rilievo approfondito del patrimonio immobiliare.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di ammettere interventi di ristrutturazione edilizia di grado 3 sugli edifici di cui al presente subordinandola alla presentazione di apposita documentazione storica o fotografica che provi la fattibilità dell'intervento, senza che questo pregiudichi i connotati dell'immobile, favorendo interventi di consolidamento, risanamento energetico, ecc .. mantenendo inalterata la facciata dell'immobile. Tale declassamento dovrà essere approvato dalla commissione comunale.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                     |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 04/07/2013 | Sintesi parere ufficio: Non accolta |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|

Pur ritenendo necessario, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, un aggiornamento del quadro conoscitivo relativo agli edifici di antica formazione, si ritiene che ammettere in maniera sistematica la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici con grado di protezione 3) non sia coerente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio storico architettonico.

Si segnala comunque che il 2° RU ha introdotto, anche a seguito delle indicazioni e delle esigenze emerse nell'ambito del percorso partecipativo che ha accompagnato la redazione della nuova strumentazione urbanistica, significative modifiche all'apparato normativo, con l'obiettivo di garantire una maggiore flessibilità e possibilità di intervento, nel rispetto dell'obiettivo



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

prioritario di tutela degli edifici di valore.

Si propone conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 30

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|                                     |
|-------------------------------------|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA LE GUIDE |
|-------------------------------------|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 109 a 110 |
|---|

|  |
|--|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 109 par. 109.6 Coperture |
|--|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

l'osservazione ha come finalità l'adeguamento al DPGR 23 novembre 2005, n. '62/R, art. 9, comma 2

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di aumentare le dimensioni massime del lucernario di accesso alla copertura in modo che la superficie dell'apertura raggiunga i mq 0,50 ai sensi del DPGR 23 novembre 2005, n. '62/R, art. 9, comma 2;

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 04/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

La richiesta di aumentare le dimensioni dei lucernari per renderle coerenti con la superficie minima richiesta dal DPGR 62/R/2005 si configura come modifica di minima entità finalizzata a rallineare le previsioni del RU alla disciplina tecnica sovraordinata.

Si propone conseguentemente di accogliere quanto richiesto mediante modifica del punto 109.6 delle NTA del RU.

|                        |       |            |                      |         |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 31

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|                                     |
|-------------------------------------|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA LE GUIDE |
|-------------------------------------|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 111 a 116 |
|---|

|  |
|--|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 114 Protezione degli alberi e procedure edilizie |
|--|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira ad ottenere una formulazione più chiara della norma (art. 114)

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede maggiore chiarezza della definizione delle modalità autorizzative per l'abbattimento di un albero, nel caso in cui l'intervento edilizio venga asseverato dal professionista;

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 19/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

La guida per la tutela della risorsa "verde", insieme alla guida agli interventi sui siti e manufatti d'interesse storico e/o ambientale e alle disposizioni finalizzate all'integrità fisica delle risorse del territorio (fattibilità geologico - idraulica - sismica e regole per la tutela ambientale) definiscono le condizioni per l'attuazione delle previsioni contenute nel secondo RU, mentre attiene alla sfera regolamentare la definizione, nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali vigenti, delle procedure e delle modalità autorizzative relative ai singoli procedimenti, compreso quello disciplinato all'art. 114. Tutto ciò premesso si propone di non accogliere quanto richiesto, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

|                        |       |            |                      |             |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Non accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 32

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA TIPI DI INTERVENTO |
|---|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 17 a 18 |
|---|

|   |
|---|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 18 par. 18.10.3 Grado di intervento RE1 |
|---|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

18.10.3. l'osservazione mira a perseguire una migliore rispondenza strutturale dei fabbricati

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede di specificare in modo esauriente gli "interventi di ripristino, miglioramento, adeguamento ai fini del rispetto della normativa antisismica".

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 16/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

Con riferimento alla richiesta di maggiori chiarimenti in merito agli interventi di ripristino, miglioramento e adeguamento sismico, si precisa che gli stessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei contenuti dell'art. 18.10.3 ed in particolare dell'ultimo comma, a norma del quale non potranno comportare una modifica sostanziale dell'assetto distributivo dell'edificio oggetto di intervento.

Non si ritiene opportuno introdurre, in questa sede ed in questa fase del procedimento, ulteriori specificazioni, che potranno essere eventualmente valutate nell'ambito della redazione del nuovo Regolamento Edilizio, in cui dovrà necessariamente confluire l'intera disciplina degli interventi edilizi, dei parametri e delle definizioni.

|                        |       |            |                      |             |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Non accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 35

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI                  |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 72 a 79   |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 78 Aree agricole d'interesse primario |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante ritiene, per quanto riguarda gli interventi sottoposti a sostituzione edilizia negli ambiti del territorio aperto, che la percentuale massima del 20% di spostamento di sedime sia un limite illogico che rischia di compromettere la buona riuscita delle finalità degli interventi ammessi;

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede che sia ampliata la percentuale massima del 20% di spostamento di sedime negli ambiti del territorio aperto negli interventi di sostituzione edilizia;

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |  |
|-------------------|------------------|--|
| Parere di Ufficio | data: 05/07/2013 | Sintesi parere ufficio: Parzialmente accolta |
|-------------------|------------------|--|

Il comma 7 dell'art.78 stabilisce il limite del 20% nella variazione di sedime dell'edificio in caso di interventi di sostituzione edilizia, in coerenza con gli obiettivi di conservazione e valorizzazione espressi per il territorio agricolo dagli indirizzi di pianificazione del PS, del PTC e del PIT.

Consentire spostamenti maggiori dell'area di sedime potrebbe condurrebbe, se non adeguatamente valutati, ad alterazioni o trasformazioni rilevanti del territorio agricolo, non comparibili con gli obiettivi sopra citati.

La norma, pur consentendo in linea generale un adeguato controllo delle trasformazioni in territorio agricolo, ha tuttavia evidenziato in sede applicativa alcune criticità, che potrebbero essere opportunamente valutate e risolte nell'ambito di specifici piani di recupero.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

Si propone, conseguentemente, di confermare per gli interventi diretti i limiti contenuti nella disciplina adottata, specificando che interventi di sostituzione che comportano una variazione di sedime maggiore potranno essere valutati nell'ambito di specifici Piani di Recupero, previa dimostrazione ed esplicitazione dei miglioramenti e benefici proposti in termini di sostenibilità e coerenza con PIT, PTC e PS.

|                               |                         |                             |                             |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Parzialmente accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 36

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Temi di carattere generale, obiettivi e finalità |
| TEMATICA SECONDARIA   |
| Disposizione normativa di riferimento                                   |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                              |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante ritiene che questo regolamento non ha previsto il recupero di alcuni grandi contenitori dismessi, in particolare dell'Ospedale Vecchio, e di tutti temi che si erano mostrati come preponderanti negli incontri svoltisi al Centro "Punto a Capo".

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede che sia previsto il recupero di alcuni grandi contenitori dismessi, in particolare dell'Ospedale Vecchio.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 10/09/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

La richiesta si configura più come invito a coinvolgere maggiormente la cittadinanza nella redazione degli strumenti urbanistici, pur nella consapevolezza delle difficoltà in cui sono costrette ad operare le Amministrazioni Comunali, che come specifica richiesta di modifica del RU adottato.

A tale proposito si evidenzia quanto segue.

La partecipazione ha costituito un elemento fondante del 2° RU, che ha individuato, come obiettivo prioritario, la redazione di un insieme articolato di norme e proposte di intervento finalizzate a dare nuovo impulso al settore edilizio, nel rispetto delle invarianti strutturali e dei caratteri identitari del territorio.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

In questa sede è opportuno ricordare che:

- ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. N. 3/07, gli interventi previsti nel Quadro Previsionale Strategico del secondo Regolamento Urbanistico sono stati selezionati nell'ambito di due distinti avvisi pubblici e dell'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 18/07/2012
- il processo di partecipazione si è svolto con il coinvolgimento dei cittadini attraverso lo strumento dell'assemblea pubblica e la possibilità di fornire contributi, oltre che con le consuete modalità di presentazione delle richieste, in forma cartacea o inviando una e-mail a ruc2@comune.empoli.fi.it, utilizzando strumenti innovativi come la Mappa dei Contributi, dove è stato possibile inserire le proprie segnalazioni avendo come riferimento la cartografia e la foto aerea del territorio comunale e dove tutte le istanze (una volta passato un semplice filtro, per evitare abusi) sono state rese visibili da tutti, nell'ottica della massima trasparenza;
- a tale scopo è stata istituita una apposita sezione sul sito Web del comune cui accedere per consultare gli atti dell'amministrazione relativi all'iter di formazione del nuovo strumento urbanistico, modalità di consultazione particolarmente gradita soprattutto, ma non solo, ai più giovani;
- su tale sito è stato anche pubblicato tutto il materiale utilizzato per le presentazioni alla Commissione Ambiente e territorio, la cui sedute aperte a tutti i cittadini, hanno scandito le varie fasi di elaborazione del secondo RU;
- durante il percorso partecipativo l'Amministrazione Comunale ha praticato forme di consultazione e di ascolto attivo della popolazione, delle associazioni e delle organizzazioni sociali e dei singoli cittadini, come l'iniziativa "Centro, punto e a capo" ed i questionari sulle attività produttive distribuite alle imprese insediate ed operanti nel territorio comunale;
- la campagna informativa sui temi di interesse urbanistico ha facilitato la comprensione dei processi in atto; ciò ha trovato riscontro nell'accresciuto numero di richieste/proposte relative ai contenuti del nuovo RU inoltrate dai cittadini all'Amministrazione Comunale;
- sono pervenute istanze dai cittadini, ognuna delle quali è stata oggetto di registrazione e di valutazione nell'ambito della redazione del secondo Regolamento Urbanistico.

Non va inoltre sottovalutato il valore delle osservazioni in tema di partecipazione.

Nonostante il quadro di riferimento in materia di trasparenza e di partecipazione in campo urbanistico sia stato negli ultimi anni ed è tutt'ora in continua evoluzione, infatti, la fase delle osservazioni resta uno dei principali momenti di coinvolgimento della popolazione nell'ambito dei procedimenti urbanistici, soprattutto quando si tratta di strumenti di carattere generale, come il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico.

Le 290 osservazioni presentate, pur rappresentando un numero significativo, sono senza dubbio al disotto della media, in relazione alle dimensioni del comune ed alla rilevanza degli strumenti adottati.

In particolare alcuni temi, oggetto di significativi interventi di modifica rispetto alla normativa previgente, come la disciplina per il centro storico, sono stati interessati da un numero limitato di osservazioni, segno che le modifiche introdotte sono andate nella direzione richiesta ed auspicata nel percorso partecipativo ed in particolare del progetto "Centro. Punto e a capo".

In altri casi si è, al contrario, registrato una concentrazione di richieste di modifica, ad esempio in merito ai parametri edilizi e i tipi di intervento in zona B ed in zona agricola.

Dette osservazioni sono state esaminate con particolare attenzione con l'obiettivo di accogliere quelle volte a semplificare ulteriormente il quadro normativo o ad aumentarne la flessibilità nel rispetto dei principi fondatori del Regolamento Urbanistico.

In merito ai grandi contenitori dismessi, per i quali l'osservante lamenta la mancanza di progettualità da parte del RU, si precisa che la maggior parte di questi, compreso l'Ospedale Vecchio, sono confluiti nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2 RU, in coerenza con l'obiettivo di riqualificazione e rigenerazione urbana ritenuto prioritario dalla nuova strumentazione urbanistica comunale.

Per ognuno di essi sono state redatte specifiche Scheda Norma che definiscono obiettivi, parametri edilizi ed urbanistici, nonché puntuali condizioni / prescrizioni alla trasformabilità, demandando allo strumento attuativo, il compito di definire nel dettaglio scelte e soluzioni progettuali.

Tutto ciò premesso, considerato che la natura giuridica dell'osservazione rende difficile l'individuazione dell'aspetto specifico della normativa che si intende modificare, si confermano i contenuti della strumentazione urbanistica adottata, ritenendo adeguate sia le iniziative intraprese nell'ambito del percorso partecipativo, che i contenuti del RU in tema di grandi contenitori.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 04/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 04/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 37

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Tutele              |
| TEMATICA SECONDARIA                        |
| Disposizione normativa di riferimento      |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Per quanto riguarda il centro storico, si rileva una carenza di disciplina. Sarebbe necessaria una schedatura degli edifici, indispensabile per valutare le reali condizioni (conservazione-uso/disuso) degli immobili e poter intervenire con maggiore flessibilità ed efficacia.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede che sia prevista una ridefinizione degli ambiti di tutela in modo da creare una catalogazione degli edifici con una maggiore flessibilità funzionale, con possibilità su richiesta motivata di riclassare e declassare il patrimonio edilizio, con una procedura predefinita a livello amministrativo;

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 10/09/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

Si condivide la necessità di un aggiornamento dello studio sugli edifici storici che ha costituito il quadro di riferimento per l'assegnazione dei gradi di tutela nel RU, che è intenzione dell'Amministrazione Comunale effettuare compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili.

Si segnala, comunque, che il 2° RU ha introdotto, a seguito del percorso partecipativo denominato "Centro. Punto e a capo", significative modifiche all'apparato normativo, con l'obiettivo di garantire una maggiore flessibilità e possibilità di intervento, nel rispetto dell'obiettivo prioritario di tutela degli edifici di valore.

Si precisa, infine, che l'art. 100.2 delle NTA (sia del 1° che del 2° RU), individuano una specifica procedura per consentire,



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

sugli edifici vincolati, una tipologia di intervento maggiore rispetto a quello definita dallo strumento urbanistico.

Tutto ciò premesso si propone di confermare i contenuti della strumentazione urbanistica adottata, elaborata comunque sulla base di un quadro conoscitivo ritenuto nel suo complesso valido e attuale.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 38

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Tutele              |
| TEMATICA SECONDARIA                        |
| Disposizione normativa di riferimento      |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira ad una ridefinizione degli ambiti di tutela degli edifici, in modo da creare una catalogazione, che ne identifichi una classificazione e i rispettivi ambiti di intervento, fatta in analogia con il metodo di definizione degli ambiti di intervento necessari per la proposizione di piani di recupero. Dovrebbe inoltre essere prevista una maggiore flessibilità funzionale, con possibilità su richiesta motivata di riclassare e declassare il patrimonio edilizio, con una procedura predefinita a livello amministrativo (tale procedura è adottata da moltissimi comuni del territorio toscano e nazionale; si veda, ad esempio, il caso di Buggiano provincia di Pistoia);

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede che sia prevista una ridefinizione degli ambiti di tutela in modo da creare una catalogazione degli edifici con una maggiore flessibilità funzionale, con possibilità su richiesta motivata di riclassare e declassare il patrimonio edilizio, con una procedura predefinita a livello amministrativo.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 10/09/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

Si condivide la necessità di un aggiornamento dello studio sugli edifici storici che ha costituito il quadro di riferimento per l'assegnazione dei gradi di tutela nel RU, che è intenzione dell'Amministrazione Comunale effettuare compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili.

Si segnala, comunque, che il 2° RU ha introdotto, a seguito del percorso partecipativo denominato "Centro. Punto e a capo",



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

significative modifiche all'apparato normativo, con l'obiettivo di garantire una maggiore flessibilità e possibilità di intervento, nel rispetto dell'obiettivo prioritario di tutela degli edifici di valore.

Si precisa, infine, che l'art. 100.2 delle NTA (sia del 1° che del 2° RU), individuano una specifica procedura per consentire, sugli edifici vincolati, una tipologia di intervento maggiore rispetto a quella definita dallo strumento urbanistico.

Tutto ciò premesso si propone di confermare i contenuti della strumentazione urbanistica adottata, elaborata comunque sulla base di un quadro conoscitivo ritenuto nel suo complesso valido e attuale.

|                               |              |            |                             |                    |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> | 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |              |            |                   |                  |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> | 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 39

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Tutele              |
| TEMATICA SECONDARIA                        |
| Disposizione normativa di riferimento      |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira ad un aggiornamento delle "Infrastrutture viarie storiche" e dei "Manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale" e del "Grado di protezione" loro assegnato, alla luce dei più recenti studi e delle ricerche in corso a scala territoriale e architettonica.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede che sia aggiornate le "Infrastrutture viarie storiche" e dei "Manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale" e del "Grado di protezione" loro assegnato;

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                     |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 10/09/2013 | Sintesi parere ufficio: Non accolta |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|

Si condivide la necessità di un aggiornamento del quadro conoscitivo relativo agli ambiti di tutela, alle infrastrutture storiche ed ai manufatti di rilevante valore ambientale e/o storico culturale, anche sulla base dei più recenti studi e ricerche, che è intenzione dell'Amministrazione Comunale effettuare compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili.

Si segnala, comunque, che il 2° RU ha introdotto, a seguito del percorso partecipativo denominato "Centro. Punto e a capo", significative modifiche all'apparato normativo, con l'obiettivo di garantire una maggiore flessibilità e possibilità di intervento, nel rispetto dell'obiettivo prioritario di tutela degli edifici di valore.

Si precisa, infine, che l'art. 100.2 delle NTA (sia del 1° che del 2° RU), individuano una specifica procedura per consentire, sugli edifici vincolati, una tipologia di intervento maggiore rispetto a quella definita dallo strumento urbanistico.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

Tutto ciò premesso si propone di confermare i contenuti della strumentazione urbanistica adottata, elaborata comunque sulla base di un quadro conoscitivo ritenuto nel suo complesso valido e attuale.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 40

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Studi Pericolosità, fattibilità |
| TEMATICA SECONDARIA<br>sismica                         |
| Disposizione normativa di riferimento                  |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico             |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Per quanto riguarda il piano di tutela del territorio l'osservazione mira ad ottenere delucidazioni in merito alle nuove esigenze di sicurezza sismica, alla necessità di "prevenzione" applicata alla pianificazione territoriale.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Per quanto riguarda il piano di tutela del territorio, si chiedono delucidazioni in merito alle nuove esigenze di sicurezza sismica, alla necessità di "prevenzione" applicata alla pianificazione territoriale.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 12/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Nell'ambito della redazione del 2° RU si è provveduto ad aggiornare gli studi di natura idraulica, geomorfologica e sismica, mediante specifica variante al PS, ai sensi del Regolamento Regionale 53/R del 2011, sulla base dei quali sono state definite le fattibilità degli interventi contenuti nel RU.

In particolare, per gli aspetti sismici si richiamano i contenuti dei capitoli V e VI della Relazione Geologica e le relative tavole grafiche.

I suddetti studi sono stati esaminati, nell'ambito del controllo obbligatorio del Genio Civile, il quale ha espresso una valutazione favorevole con nota dell'11 giugno 2013.

Il chiarimento fornito non comporta la necessità di modificare la norma adottata.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 41

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE            |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 33 a 42                               |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 33 (articolo soppresso) |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                            |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Per dare un segno di concretezza operativa ai propositi di rigenerazione qualitativa del tessuto costruito, inteso come principale modo di contrasto all'incontrollato aumento di consumo di suolo, l'osservazione mira a prevedere, per la sostituzione edilizia, l'abbattimento degli oneri di urbanizzazione ed il contributo del costo di costruzione, al pari della ristrutturazione edilizia, concedendo aumenti di s.u.l. in maniera proporzionale alla qualità dell'intervento in progetto.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede che sia previsto, per la sostituzione edilizia, l'abbattimento degli oneri di urbanizzazione ed il contributo del costo di costruzione, al pari della ristrutturazione edilizia, concedendo aumenti di SUL. In maniera proporzionale alla qualità dell'intervento in progetto.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 05/09/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

L'Ufficio Edilizia sta predisponendo il Regolamento Edilizio bio sostenibile.

Tale regolamento recepisce le indicazioni regionali nonché l'attività di studio e di analisi condotta a livello circondariale e coordinata dalla AUSL.

Al fine di facilitare la sua prima applicazione l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno procedere ad individuare come "prescrittive", le sole istruzioni tecniche che la legge riconosce come tali in ragione del tipo di intervento edilizio, e semplicemente come "buone regole progettuali, costruttive, tipologiche ed impiantistiche" le restanti linee guida.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

L'Amministrazione Comunale ritiene, infatti, ad oggi prioritario garantire la piena applicazione di quanto già previsto in via obbligatoria dalla legge, mediante un periodo di rodaggio delle nuove istruzioni tecniche, atto a consentire agli operatori tecnici ed economici di confrontarsi con le stesse e comprenderne ed applicarne al meglio i contenuti, rimandando pertanto ad un secondo momento la valutazione dell'introduzione di incentivi di natura urbanistico edilizio.

Si fa comunque presente che l'A.C., sebbene non intenzionata per le motivazioni sopra riportate a prevedere al momento specifiche forme di incentivo economico o urbanistico a favore dell'edilizia sostenibile, ha previsto delle "aperture" nell'applicazione delle norme di attuazione del regolamento urbanistico che possono intendersi come forme incentivanti "tout court", atte a favorire la ripresa del settore edilizio e dei mercati, quali, a mero titolo esemplificativo, la norma sui sottotetti (riportando a 2,40 l'altezza interna di piano), la norma sul rapporto di copertura fondiario (consentendo una deroga alla percentuale del 25% prevista non solo per la realizzazione dei posti auto in aggiunta a quelli obbligatori per legge, ma anche per la realizzazione di volumi tecnici interrati), una maggiore flessibilità nelle destinazioni e maggiori possibilità di intervento sugli edifici aventi rilievo storico (compresa la possibilità di realizzare cordoli con aumento dell'altezza), nonché la sostanziale conferma della capacità edificatoria delle zone B.

Tutto ciò premesso si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 42

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Temi di carattere generale, obiettivi e finalità |
| TEMATICA SECONDARIA   |
| Disposizione normativa di riferimento                                   |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                              |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante ritiene che non sia stata inserita una normativa riguardante principi perequativi ed il sistema dei crediti edilizi, ormai fondamentali per favorire la maggior efficacia operativa nelle scelte pianificatorie, tendenti al contenimento e all'equa distribuzione dei valori fondiari legati ai diritti edificatori. La perequazione si è ampiamente dimostrata lo strumento privilegiato per risolvere la questione dei contributi alla costruzione e sviluppo della "città pubblica" nel ricucire il tessuto storico con quello delle nuove espansioni, proprio in quelle aree critiche di cerniera e di strategica importanza. In questa prospettiva sarebbe opportuno risolvere nel nuovo RUC la problematica che riguarda il quartiere fra Via S. "Lavagnini e Via degli Orti: una zona urbana con alta densità abitativa, priva di funzioni accessorie e legami con il centro, di strategica importanza per ricucire parte del tessuto storico con quello delle nuove espansioni;

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede che sia inserita una normativa riguardante principi perequativi ed il sistema dei crediti edilizi.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 10/09/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

L'istituto della perequazione urbanistica è espressamente previsto nell'ordinamento della Regione Toscana dall'art. 60 della L.R.T 1/2005 e dell'art. 16 del Regolamento 3/R del 9 febbraio 2007.

Esso consiste nell'equa ripartizione tra tutti i proprietari interni ad un ambito di trasformazione dei costi e dei benefici relativi alle trasformazioni stesse (tenendo in debita considerazione l'effettivo stato dei luoghi ed i vincoli presenti).



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

La perequazione urbanistica della Regione Toscana è quindi "parziale e a posteriori" in quanto si applica solo all'interno delle aree di trasformazione ed è attuata dai singoli proprietari nell'ambito dell'approvazione di un piano attuativo, contenente un programma di ricomposizione fondiario.

Tale approccio tradizionale che trova il suo fondamento giuridico nel comparto urbanistico della L. 1150/42, si contrappone al modello "totale e a priori" introdotto da altre regioni quali ad esempio la Lombardia, nel quale la perequazione non è limitata all'ambito di trasformazione ma interessa tutto il territorio comunale, con esclusione delle aree agricole e degli ambiti già edificati.

In questo caso sono individuati i fondi "accipienti o di atterraggio" (dove effettivamente si costruisce) ed i fondi "sorgenti o di decollo" (che hanno una potenzialità edificatoria "da vendere"). Essi non sono legati tra loro come avviene nel modello toscano all'interno di un'area di trasformazione; ogni proprietario del fondo accipiente può, pertanto, acquistare la volumetria da qualsiasi proprietario di un fondo sorgente. Generalmente, una volta venduta la volumetria il fondo sorgente viene ceduto all'amministrazione comunale da parte di chi realizza l'intervento. Si tratta di un vero e proprio mercato delle volumetrie che recentemente è anche stato oggetto di un episodico intervento del legislatore nazionale in merito alla trascrizione dei contratti aventi ad oggetto i trasferimenti volumetrici.

La perequazione introdotta nell'ordinamento toscano trova il suo fondamento giuridico, come già ricordato, nella legge urbanistica del 1942. Essa non va confusa con altri istituti, quale la compensazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche (o cessione di aree) da parte dei privati, previo riconoscimento di premi ed incentivi, sia in termini quantitativi (incrementi volumetrici) che qualitativi (cambio di destinazione d'uso); la rigenerazione urbana, introdotta recentemente nella legislazione regionale, è un esempio di compensazione.

Contrariamente a quanto affermato nell'osservazione, il secondo Regolamento Urbanistico è stato redatto utilizzando entrambi gli istituti, la perequazione parziale e a posteriori secondo il modello tradizionale disciplinato dalla LR 1/05 e la compensazione che, nella prassi pianificatoria, spesso, se non sempre, coesistono nella medesima previsione urbanistica. Tali istituti, peraltro già ampiamente utilizzati, con risultati apprezzabili, nei precedenti strumenti urbanistici, consentiranno il superamento del modello urbanistico tradizionale, basato sulla netta distinzione tra intervento edificatorio, in capo ai privati e realizzazione di opere pubbliche a carico delle Amministrazioni locali, non più sostenibile a causa degli alti costi di esproprio e delle risorse sempre più limitate a disposizione delle stesse Amministrazioni.

La perequazione / compensazione prevista negli ambiti di trasformazione del RU consentirà, in particolare, di raggiungere i seguenti obiettivi:

- risparmio delle risorse solitamente utilizzate per l'esproprio;
- acquisizione al patrimonio comunale di aree e/o opere a "costo zero";
- eliminazione del contenzioso sull'accertamento dei valori d'esproprio;
- riduzione dei tempi tecnici e delle risorse della macchina amministrativa dedicate alle pratiche di realizzazione delle opere pubbliche (espletamento gara, direzione lavori, collaudo, ecc.).

Tutto ciò premesso, considerato che la natura giuridica dell'osservazione rende difficile l'individuazione dell'aspetto specifico della normativa che si intende modificare, si confermano i contenuti della strumentazione urbanistica adottata, ritenendo la disciplina della perequazione adeguata ed in linea con le disposizioni contenute nella LR 1/05 e nel relativo regolamento attuativo.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 04/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 04/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 43

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Scheda Norma        |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Ambito generale     |
| Disposizione normativa di riferimento      |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva una carenza di disciplina in merito all'edilizia-residenziale pubblica.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede l'introduzione di una disciplina normativa specifica in merito all'edilizia-residenziale pubblica.  
Si chiede inoltre che siano dati chiarimenti circa, i fini attuativi, la riduzione degli oneri e la materia degli incentivi premiali per i futuri nuovi interventi

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 10/09/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

Il 1 RU aveva previsto, nell'ambito del PUA 6.1 in loc. Cortenuova e del PUA 7.2 in loc. Pozzale, una quantità di SUL destinata ad edilizia residenziale pubblica pari a 19.011 mq.  
Entrambe le previsioni non hanno trovato attuazione nel periodo di validità del 1 RU restando, conseguentemente, del tutto inattuato, le previsioni di edilizia residenziale pubblica.  
Tale circostanza di per sé negativa, risulta ancor più preoccupante se collocata nel grave contesto di crisi economica e sociale che sta colpendo il nostro Paese e che ha innalzato il livello di povertà ed indigenza, coinvolgendo settori sempre più ampi della popolazione.

Nel corso della redazione del 2 RU è stata effettuata un'attenta analisi delle cause che hanno ostacolato la realizzazione di



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

edilizia residenziale pubblica e delle possibili soluzioni su cui impostare la nuova strumentazione urbanistica .

In primo luogo, la difficoltà di acquisire nuove aree da destinare ad edilizia economico popolare mediante procedura espropriativa a causa degli alti costi di esproprio (valore di mercato), ha indotto l'Amministrazione Comunale a rivedere le proprie strategie in tema di edilizia residenziale pubblica, puntando più sulla riconversione di aree appartenenti al proprio patrimonio immobiliare che sull'acquisizione di nuovi terreni.

Da queste valutazioni è derivata la scelta di destinare:

- l'ex scuola elementare di Ponte a Elsa 1014 mq di SUL
  - gli ex magazzini di via Bonistallo 972 mq di SUL
  - l'edificio abbandonato di via Majorana 800 mq di SUL
- per complessivi 2.786 mq.

Nel caso dell'edificio di via Majorana, il riutilizzo a fini residenziali pubblici consentirà di recuperare un immobile di pregio in avanzato stato di deterioramento e degrado.

In secondo luogo, al fine di fornire risposte adeguate alle diversificate esigenze della popolazione in tema fabbisogno abitativo non a libero mercato (edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata), dette previsioni sono state integrate con interventi promossi da soggetti privati.

Questi ultimi sono stati selezionati nell'ambito di due specifici avvisi pubblicati ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9 febbraio 2007, n. 3/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il Governo del Territorio).

L'articolo 13 del suddetto Decreto prevede, infatti, che ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del Regolamento urbanistico di cui all'articolo 55, comma 5, della legge regionale 1/2005, i comuni possono emettere un pubblico Avviso, invitando tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal Piano strutturale, nel rispetto delle disposizioni generali sul dimensionamento.

Considerato che la totalità delle previsioni di edilizia residenziale pubblica prevista dal 1 RU è rimasta inattuata, si è ritenuto opportuno ricorrere all'istituto dell'avviso pubblico, il quale, prevedendo fin dalle fasi preliminari la consultazione, il coinvolgimento e la condivisione degli operatori privati alle scelte urbanistiche, ha offerto ed offre tutt'ora maggiori garanzie per il raggiungimento degli obiettivi prefissati dall'amministrazione; identificabili questi ultimi, oltretutto nella realizzazione di quote di "housing sociale":

- nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché delle infrastrutture, degli impianti e più in generale della qualità ambientale e sociale dell'ambito territoriale interessato;
- nel miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio esistente;
- nel risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili e, in particolare, il contenimento delle risorse energetiche e idriche, nonché di quelle ambientali esistenti;
- nella realizzazione degli interventi previsti nel Piano triennale delle opere pubbliche e in particolare la viabilità parallela alla Fi.Pi.Li., che rappresenta l'intervento infrastrutturale più importante del 2° RU, interessando direttamente la parte sud del centro cittadino di Empoli, con circa 5700 abitanti e indirettamente le frazioni di Corniola, Pozzale e Casenuove con circa 2500 abitanti.

Il Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2 RU è stato quindi redatto sulla base di proposte selezionate nell'ambito dei suddetti procedimenti, sottoscritte dalla totalità dei proprietari o aventi causa.

Nel complesso le quantità di edilizia residenziale pubblica previste nell'ambito degli interventi di trasformazione sono pari a 11.228 mq di SUL distribuiti in sei differenti interventi.

Oltre alle quantità di edilizia residenziale pubblica, gli avvisi pubblici consentiranno di reperire risorse per la realizzazione di importanti infrastrutture pubbliche, quali a titolo meramente esemplificativo, il raddoppio del sottopasso sulla ferrovia di via Patrignone e la viabilità di collegamento del quartiere di Serravalle con la SR 67.

In totale l'offerta di edilizia residenziale pubblica del 2 RU corrisponde a 14.014 mq collocata in nove distinte previsioni (tre di iniziativa pubblica e sei di iniziativa privata) rispetto alle due previsioni del 1 RU.

La scelta di parcellizzare le previsioni di edilizia economico popolare in un numero maggiore di interventi (9 anziché 2), diversamente localizzati nel territorio, risponde ad una precisa volontà di facilitare il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto esistente e di progetto, evitando rischi di isolamento e ghettizzazione.

Ai fini della valutazione di fattibilità degli interventi si precisa, inoltre, che, contrariamente alle due previsioni contenute nel 1 RU, molte delle nuove previsioni di edilizia economico popolare (via Bonistallo, ex Gattile, ex scuola Ponte a Elsa, ecc.) si collocano in contesti già urbanizzati, quindi con minori costi di urbanizzazione, mentre in altri casi, come nell'intervento di recupero della Montevivo (PUA 3.1), è prevista la cessione di un lotto edificabile per edilizia residenziale pubblica, con costi di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore privato.

In termini complessivi la differenza tra la SUL di edilizia residenziale pubblica del 1 RU (19.011 mq) ed il 2 RU (14.014 mq) deriva sostanzialmente dalla mancata riconferma del 6.1, i cui proprietari non hanno dimostrato alcun interesse nella fase



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

degli avvisi pubblici sopra più volte richiamati.

L'inserimento del PUA 6.1 nel 2 RU avrebbe rappresentato una scelta contraria con lo spirito dell'avviso pubblico e la stessa impostazione della L.R. 1/05 che assegna al RU una validità quinquennale delle trasformazioni urbanistiche.

Si ricorda, inoltre, ulteriori ambiti di reperimento di edilizia residenziale pubblica possono essere individuati con le procedure dell'art. 20 ultimo e penultimo comma:

"La realizzazione dei PUA di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regoli i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.

Qualora gli interventi ricadano nell'ambito di zone ove la residenza sia tra le destinazioni ammesse ed il soggetto attuatore si impegni a destinare una quota non inferiore al 10% in termini di superficie utile lorda alla residenza nelle forme dell'affitto o in altra forma di edilizia convenzionata, l'Amministrazione Comunale prevede la possibilità di forme di incentivazione che verranno stabilite con apposite deliberazioni consiliari."

Si precisa, infine, che le nuove opportunità e flessibilità di intervento introdotte con il 2 RU non potranno che avere ricadute positive sull'intero settore edilizio, compresa la realizzazione delle varie forme di edilizia sociale.

Tutto ciò premesso, considerato che la natura giuridica dell'osservazione rende difficile l'individuazione dell'aspetto specifico della normativa che si intende modificare, si confermano i contenuti della strumentazione urbanistica adottata, non rilevando alcuna carenza in merito alla disciplina dell'edilizia residenziale pubblica.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 04/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 04/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 44

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA LE TUTELE                                   |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 95 a 108                               |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 108 Aree a verde privato |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                             |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira all'ottenimento di una maggiore chiarezza nella definizione degli spazi verdi nel nuovo Regolamento. In particolare la voce "verde privato" non risulta essere né un ambito a destinazione definita e neppure, una destinazione d'uso.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede maggiore chiarezza nella formulazione normativa di "verde privato" e un migliore inserimento sistematico.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 09/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

La richiesta si configura come modifica di minima entità finalizzata a garantire una migliore formulazione della disposizione normativa e a evitare interpretazioni no univoche nella gestione ed applicazione della norma stessa. Si propone, conseguentemente, di accogliere quanto richiesto mediante modifica dell'articolo relativo al verde privato.

|                        |       |            |                      |         |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|   |       |            |            |           |
|---|-------|------------|------------|-----------|
| Esame Commissione Ambiente e Territorio | data: | 22/07/2013 | Esame CAT: | Esaminato |
|---|-------|------------|------------|-----------|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 45

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI              |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 58 a 63   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 62 bis Aree a verde complementare |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                                      |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira all'ottenimento di una maggiore chiarezza nella definizione degli spazi verdi nel nuovo Regolamento. In particolare la voce "verde complementare" non trova riscontro in una norma attuativa.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede maggiore chiarezza nella formulazione normativa di "verde complementare" e un migliore inserimento sistematico.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 16/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

La richiesta si configura come modifica di minima entità per una migliore formulazione della disposizione normativa, al fine di evitare interpretazioni non univoche nella gestione ed applicazione della norma. Si propone conseguentemente di accogliere la richiesta, mediante revisione degli articoli relativi al verde privato ed al verde complementare, che saranno inseriti in un apposita sezione dedicata alle aree urbane non edificate.

|                        |       |            |                      |         |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 46

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Attrezzature e servizi |
|---|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Modifica previsioni e/o destinazioni |
|---|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Disposizione normativa di riferimento |
|---------------------------------------|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione è volta ad evidenziare la mancanza di una strategia di pianificazione che risolva funzionalmente l'area a Verde Pubblico attrezzato posto alla fine dello svincolo Empoli Centro zona Coop, inutilizzata ma con alta potenzialità, se per esempio fosse offerta come base perequativa (di scambio) a privati e/o enti proprietari di aree poste in punti strategici per lo sviluppo del territorio comunale.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede che sia prevista una strategia di pianificazione che risolva la funzione dell'area a Verde Pubblico attrezzato posto alla fine dello svincolo Empoli Centro zona Coop e ne avalli la funzione pubblica o di pubblico interesse.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                     |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 10/09/2013 | Sintesi parere ufficio: Non accolta |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|

L'estesa area verde realizzata nell'ambito del centro commerciale "Centro Empoli" ha assunto un valore strategico per la città, sia in termini di fruizione sportiva e per il tempo libero, che in termini ambientali, come vasta superficie permeabile in grado di assorbire una quantità significativa di acque meteoriche.

Si ritiene che il suo utilizzo come "base perequativa (di scambio) a privati e/o enti" al fine dell'acquisizione ed il recupero di "aree compromesse e/o depresse, di studiare più in generale nuove soluzioni di sviluppo, ovvero di qualificazione del tessuto esistente" possa essere valutato solo nell'ambito di progetti che ne rafforzino la funzione pubblica o di interesse pubblico, escludendo tassativamente soluzioni volte alla realizzazione di interventi residenziali, commerciali, direzionali o simili.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

Entro detti limiti, l'utilizzo dell'area come base perequativa non necessita, in linea generale e fatti salvi i necessari approfondimenti tecnici, alcuna modifica delle regole urbanistiche.

Pur condividendo, infine, sulla necessit  di organizzare iniziative ed eventi che ne valorizzino il ruolo e la fruizione, si rileva che dette valutazioni prescindono dall'ambito strettamente connesso al presente procedimento urbanistico.

Tutto ci  premesso, considerato che la natura giuridica dell'osservazione rende difficile l'individuazione dell'aspetto specifico della normativa che si intende modificare, si confermano i contenuti della strumentazione urbanistica adottata, ritenendo adeguata la disciplina proposta per l'area oggetto dell'osservazione.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 10/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 10/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 47

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA LE TUTELE                                       |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 95 a 108                                   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 105 Parco fluviale dell'Arno |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                                 |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira a preservare e valorizzare il sistema d'orti nell'area golenale di Empoli proponendo un sistema organizzato di orti sociali, ambientalmente progettato.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede che sia previsto un sistema d'orti sociali nell'area golenale di Empoli affiancati anche a fattorie didattiche; centri dedicati alla valorizzazione dei prodotti locali e all'agricoltura biologica, dove potrebbero tenersi, tra le altre attività primarie, corsi gratuiti di agricoltura biologica (vedi iniziativa del comune di Capannori) comprendenti la gestione di orti sociali e del reticolo di canali e drenaggi superficiali, atti a preservare il territorio ed i centri abitati;

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 10/09/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

La richiesta di valorizzazione delle aree golenali del fiume Arno risulta coerente con gli obiettivi e le previsioni della strumentazione urbanistica comunale.

In particolare l'art. 105 delle NTA del RU recita:

"Le aree circostanti il fiume Arno sono individuate come Parco fluviale dell'Arno.

Tali aree sono destinate al tempo libero ed alla ricreazione.

Fatte salve le prescrizioni di natura idraulica, i progetti per la valorizzazione delle aree dovranno assicurare la conservazione delle sistemazioni del suolo ed in particolare delle canalizzazioni, degli argini, nonché dell'assetto delle vegetazioni ripariali."



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

Tutto ciò premesso non si ritiene necessario introdurre alcuna modifica alla strumentazione urbanistica adottata, in quanto la fattibilità degli interventi richiesti è subordinata, più che a una modifica della disciplina urbanistica, ad una puntuale verifica della normativa sul rischio idraulico.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 48

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI     |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 64 a 71                                |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 64 Disposizioni generali |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                             |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Per quanto riguarda le attività produttive, l'osservante sottolinea il timore che la minore rigidità nella definizione delle destinazioni d'uso possa determinare il rischio di ricreare le zone a mescolanza incontrollata, se non addirittura incompatibile; con tutte le problematiche relative che ne derivano.

A Villanova in particolare modo la definizione di parco tecnologico sembra forzata, viste le reali funzioni attuali, genericamente già comprese nelle zone D1, D2, D3.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede che sia prevista una minore rigidità nella definizione delle destinazioni d'uso delle attività produttive. Per quanto concerne la localizzazione produttiva a Villanova, si chiede che siano previste funzioni qualificanti il "parco tecnologico", vista anche l'importante funzione che questo potrebbe avere sui futuri sviluppi dell'economia di Empoli.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 20/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

Nel contesto provinciale fiorentino il distretto industriale empolesse risulta connotato da una spiccata autonomia e caratterizzato da una industrializzazione diffusa capace esprimere una diversificazione produttiva nel tempo. Negli ultimi tempi complice anche la crisi economica, nelle aree industriali si evidenzia un sostanziale cambiamento da usi prevalentemente artigianali ed industriali verso quelli prevalentemente terziari con aumenti rilevanti dei settori più pregiati e di servizio alle imprese.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

Tale spostamento, in qualche misura comprensibile, denuncia comunque che strutture di servizio, di ricerca e di sviluppo della produzione crescono dove la domanda è favorita dall'indotto della produzione esistente.

Ciò non significa abbandonare la produzione a scapito del solo settore commerciale ma piuttosto impone di innestare tutti quegli elementi terziari (design, marketing, finanza, reti e alleanze per l'internazionalizzazione, ricerca, etc.) oggi fondamentali per affrontare mercati complessi.

La pianificazione si preoccupa di interpretare questa realtà, mettendo in luce alcuni aspetti fondamentali e garantendo le condizioni di flessibilità capaci di capacità di attraversare questa difficile transizione.

Non si può che condividere quanto rilevato dall'osservazione in merito alla coerenza e sostenibilità dei "mix" funzionali all'interno delle zone produttive ma occorre sottolineare che, proprio per quanto esposto precedentemente, all'interno del settore produttivo sussistono oggi funzioni che si pongono in senso trasversale rispetto alle tradizionali zone monofunzionali a destinazione urbanistica definita.

Le zone industriali ed artigianali corrispondono, come dichiarato al Capo IV "Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva" delle norme del Regolamento urbanistico, alle zone D del D.M. 1444/68.

Le funzioni in esse insediabili sono state esplicitate per ciascuna sottozona tenendo conto della loro della natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio (sistema della Produzione nel P.S.), del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili.

La presa d'atto di questa situazione e la sua valutazione, soprattutto a livello di reciproca compatibilità funzionale e di congruità con l'ambito generale, ha guidato le scelte pianificatorie che si sono poi tradotte nella modulazione delle reciproche interazioni, anche in termini di effetti, delle diverse zone.

L'estensione delle funzioni/destinazioni ammissibili, opportunamente valutate, è finalizzato a garantire un grado di flessibilità adeguato ai repentini cambiamenti del mercato economico e del lavoro e nello stesso tempo, evitare che la cessazione dell'unica attività presente porti all'abbandono dell'intera area.

Il secondo Regolamento urbanistico rappresenta in questo ambito un ulteriore momento di un percorso già avviato dall'Amministrazione comunale che ritenuto necessario intraprendere una serie di interventi finalizzati a rispondere alle problematiche evidenziate anche dagli attori locali, per il rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali del territorio e per la conseguente riorganizzazione di questi ambiti, concentrandosi soprattutto sui punti di "debolezza" che richiedono un intervento, quali:

- la selezione delle funzioni in esso insediabili per rispondere, anche attraverso la pianificazione, ai bisogni espressi dalle mutate condizioni del mercato e sociali;
- il sistema della mobilità ed il sistema infrastrutturale, al fine di verificare il livello dell'accessibilità e del soddisfacimento al fabbisogno di mobilità nelle aree e di collegamento strategico con la rete extralocale;
- il sistema ai servizi alle imprese.

L'elemento di novità introdotto dal secondo RUC è quello relativo alla possibilità di insediare, all'interno dei soli Ambiti della produzione promiscua, la funzione direzionale in una quota ritenuta non prevalente.

Ciò al fine di interpretare le richieste degli operatori e al fine di rendere questi ambiti, che in massima parte sono localizzati a ridosso del centro urbanizzato e connotati già da una spiccata multifunzionalità terziaria di servizio, maggiormente sostenibili in termini di impatti ambientali prodotti e con indubbi effetti positivi sulla salute degli abitanti.

Restano invece confermate le funzioni che contraddistinguono le varie sottozone come delineate nell'assetto strategico del PS.

Per quanto attiene alle doglianze riferite al parco tecnologico in località Villanova, preme prioritariamente sottolineare che non si tratta di una nuova previsione del Secondo RUC, ma tale localizzazione discende dalla Variante urbanistica approvata in via definitiva con Del. C.C. n. 66 del 20 settembre 2010 e pubblicata sul BURT n. 14 del 6 aprile 2011.

L'azione è stata orientata alla creazione dei presupposti che consentano, non solo per quest'area, lo sviluppo policentrico di aree per l'insediamento di attività di produzione e servizi ad elevato grado di innovazione e a basso impatto ambientale, raccogliendo le motivazioni già esposte precedentemente e con obiettivi strategici ben definiti e chiaramente esposti in sede di adozione della variante.

In quella sede sono state effettuate complesse valutazioni, che hanno interessato anche altri ambiti industriali, in piena applicazione della Direttiva 2001/42/in materia di valutazione ambientale preventiva ai piani e programmi e con la finalità di rendere operativa l'integrazione tra gli obiettivi di sviluppo e i criteri ambientali e di sostenibilità dei processi decisionali strategici.

La variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità VAS ai sensi del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e smi, alla L.R. n. 10 del 12 Febbraio 2010 e a valutazione integrata di cui alla L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e al DPGR del 9 febbraio 2007, n. 4/R.

In merito alla richiesta avanzata dall'osservante in cui si "chiede in merito una chiara espressione delle funzioni qualificanti il parco tecnologico" si precisa che tutte le motivazioni, nonché il processo logico e valutativo seguito, sono ampiamente descritte nella documentazione allegata alla richiamata variante ed in particolare nel Documento di valutazione. Considerata la complessità del procedimento e delle valutazioni condotte, anche con l'apporto di enti territorialmente competenti e Autorità di competenza ambientale, si rinvia la trattazione puntuale alla documentazione citata.

In questa sede si evidenzia che gli interventi effettuati sull'apparato normativo degli ambiti produttivi D/6 in merito alle funzioni insediabili, trovano la loro giustificazione e la loro naturale conformazione negli atti Deliberativi dell'amministrazione comunale. La valutazione e confronto dei diversi ambiti produttivi citati dall'osservante, hanno formato specifico oggetto di analisi e di configurazione degli scenari di previsione, dei loro impatti e della loro sostenibilità sia a livello normativo che localizzativo.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

Come emerge dal Documento di valutazione, l'ambito del parco tecnologico non è assimilabile ad altri ambiti, in quanto ammesso solo se in grado di soddisfare determinate condizioni morfologiche, localizzative, dimensionali e di impegno programmatico con l'amministrazione, come dimostra appunto l'iter seguito nel caso in specie.

L'ambito di definizione normativa del "parco tecnologico", che pertanto non riguarda in modo esclusivo l'insediamento di Via Piovola, raccoglie gli indirizzi della L.R. 1/2005 e del Piano di indirizzo territoriale.

Le diverse funzioni previste cercano di tradurre e rappresentare i cambiamenti riguardanti il mercato economico e del lavoro che richiedono politiche territoriali di sviluppo economico diversificato, sia attraverso il consolidamento del sistema produttivo esistente, tipicamente artigianale e manifatturiero, che il potenziamento di insediamenti a tecnologia avanzata (la così detta new-economy) basata su produzioni ad alto contenuto tecnologico ma a basso impatto ambientale.

L'insediamento di funzioni con contenuti innovativi e tecnologici a basso impatto ambientale, trova un terreno d'incontro con il crescente desiderio dei giovani di scelte di lavoro orientate agli ambiti innovativi e con contenuti tecnologici "moderni", in grado di innescare un processo condiviso in partenza sul piano dei bisogni di coloro che desiderano acquisire una formazione professionale maggiormente rispondente ai cambiamenti in atto.

Quanto restituito dal dispositivo normativo del Secondo Regolamento urbanistico, per gli ambiti del parco tecnologico, non può che essere inquadrato nel percorso compiuto che motiva e giustifica le scelte assunte.

Per le motivazioni espresse e in considerazione degli atti specificatamente richiamati in narrativa, si ritiene che le stesse rappresentino un adeguato ed esaustivo chiarimento alle doglianze rilevate nell'osservazione che non può essere accolta e motivino la non necessità di apportare modifiche agli atti adottati.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013.

In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 49

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Attrezzature e servizi               |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Modifica previsioni e/o destinazioni |
| Disposizione normativa di riferimento                       |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Per quanto riguarda la zona ospedaliera l'osservazione mira a sottolineare una incontrollata commistione di funzioni e una difficoltà logistica del bacino fluviale.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede che sia verificata, nella zona ospedaliera, la fattibilità degli interventi in atto e di stendere una relazione specifica a chiarimento, tenuto conto delle alte criticità dell'area.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 17/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

L'osservazione si configura più come richiesta di verifica degli interventi in atto nella zona ospedaliera che come specifica richiesta di modifica delle previsioni del RU, il quale peraltro non introduce nuovi ulteriori interventi di trasformazione oltre quelli attualmente in corso di esecuzione.

Le criticità rilevate, infatti, potranno trovare soluzione mediante interventi di ristrutturazione e riqualificazione degli assi viari e degli spazi pubblici, nell'ambito delle attuali previsioni del RU, ovvero ricorrendo ad una puntuale variante urbanistica, qualora ciò si rendesse necessaria a seguito di specifica progettazione.

|                        |       |            |                      |             |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Non accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 10/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 10/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 50

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Mobilità            |
| TEMATICA SECONDARIA                        |
| Disposizione normativa di riferimento      |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

In merito alla viabilità, l'osservante segnala la criticità del nodo di collegamento tra l'uscita Empoli Ovest e l'accesso ai due comuni di Oltrarno, Vinci e Cerreto Guidi, ed al loro polo industriale che risulta gestito dall'unico ponte di Marcignana.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

si chiede che venga risolta la criticità del nodo di collegamento tra l'uscita Empoli Ovest e l'accesso ai due comuni di Vinci e Cerreto Guidi almeno, in attesa di un progetto sovra comunale, con un adeguamento del piano della mobilità.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 10/09/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

Le criticità segnalate in merito al collegamento dello svincolo di Empoli ovest con il comune di Vinci possono trovare risposta solo all'interno di una pianificazione urbanistica e di una programmazione delle risorse a scala sovracomunale, come del resto asserito nell'ambito della stessa richiesta, che si configura più come sollecitazione ad affrontare un tema strategico in termini di mobilità, che come specifica richiesta di modifica della documentazione adottata.

Si propone, conseguentemente, di non dover introdurre modifiche alle previsioni contenute nel secondo RU, dal momento che il secondo RU non introduce ulteriori criticità che vadano ad aggravare la mobilità, pur segnalando che è intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, ad un adeguamento della propria strumentazione in tema di mobilità.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15044

Data di protocollo

28/04/2013

OSSERVAZIONE

068/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 51

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Richieste non ricomprese nelle voci precedenti |
|---|

|                     |
|---------------------|
| TEMATICA SECONDARIA |
|---------------------|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Disposizione normativa di riferimento |
|---------------------------------------|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

l'osservazione mira ad una revisione generale della definizioni e delle procedure contenute nel regolamento urbanistico, ritenute di difficile lettura ad applicazione e alla correzione degli errori materiali in esso contenuti.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si chiede una revisione generale della definizioni e delle procedure contenute nel regolamento urbanistico e la correzione degli errori materiali in esso contenuti.

Si chiede che sia aggiornato il Regolamento edilizio seguendo l'unificazione regionale sollecitata dall'Ordine

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |  |
|-------------------|------------------|--|
| Parere di Ufficio | data: 19/06/2013 | Sintesi parere ufficio: Parzialmente accolta |
|-------------------|------------------|--|

La richiesta si configura come rettifica di minima entità per la correzione di refusi ed errori materiali.

La richiesta di maggiore chiarezza nelle definizioni e nella documentazione da allegare alle istanze edilizie, è riferita solo parzialmente al RU, interessando contenuti propri del Regolamento Edilizio. Per quanto riguarda nello specifico i parametri edilizi, nel secondo Regolamento Urbanistico sono state apportate solo modifiche limitate, per numero e contenuti, in attesa dell'imminente regolamento regionale che fisserà le definizioni a cui la strumentazione urbanistica comunale dovrà necessariamente adeguarsi.

|                        |                  |   |
|------------------------|------------------|---|
| Parere Giunta Comunale | data: 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: Parzialmente accolta |
|------------------------|------------------|---|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15044**

Data di protocollo

**28/04/2013**

**OSSERVAZIONE**

**068/2013**

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |              |            |                   |                  |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> | 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15048

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

069/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>MORROCCHI   | <b>Nome:</b><br>LEONARDO                 | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>EMPOLI                            |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA SENESE ROMANA                              |  | <b>n° Civ.</b><br>353        |
| <b>In qualità di:</b><br>Proprietario                                | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

### DOCUMENTAZIONE

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Osservazione alla VAS             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Osservazione a:                   |                                     |

### ALLEGATI

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO | <input type="checkbox"/> |
| Osservazione alle NORME TECNICHE   | <input type="checkbox"/> |
| Osservazione alle TAVOLE           | <input type="checkbox"/> |
| Osservazione a:                    |                          |

L'osservazione è stata scomposta in n° 2 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15048

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

069/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI   |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 72 a 79  |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 75 par. 75.3 ter Annessi agricoli destinati all'agricoltura realizzabili da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante adduce a sostegno della richiesta motivazioni di natura strettamente personali, quali la volontà di realizzare un annesso agricolo di superficie consona a soddisfare le proprie esigenze inerenti l'attività agricola di tipo amatoriale (circa 20 mq), sfruttando la superficie fondiaria minima di due particelle di sua proprietà, vicinissime l'una dall'altra

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

per tali motivazioni l'osservante propone la rettifica o l'integrazione dell'art. 75 punto 3 ter affinché sia normata la possibilità di cumulare la superficie di più particelle appartenenti alla stessa proprietà limitrofe tra loro.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                 |
|-------------------|------------------|---------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 09/07/2013 | Sintesi parere ufficio: Accolta |
|-------------------|------------------|---------------------------------|

La richiesta di considerare, ai fini del calcolo della superficie del fondo per la determinazione delle dimensioni degli annessi amatoriali, terreni posti nelle immediate vicinanze, ancorchè non confinanti, si configura come modifica di minima entità che consente una maggiore possibilità di intervento, senza incidere sugli obiettivi e sulle finalità del RU.

Si propone conseguentemente di accogliere quanto richiesto, mediante modifica dell'art. 75.3 ter nelle NTA del RU.

|                        |                  |                              |
|------------------------|------------------|------------------------------|
| Parere Giunta Comunale | data: 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: Accolta |
|------------------------|------------------|------------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15048**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**069/2013**

presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15048

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

069/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 2

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 6 a 16                             |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 11 par. 11.7 Gazebo  |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                         |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante adduce motivazioni di natura strettamente personale nell'intento di poter realizzare un gazebo di pertinenza alla civile abitazione su una particella limitrofa ma non attigua alla civile abitazione cui si accede tramite un diritto di passo da una particella di altra proprietà.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede una modifica dell'articolo 11 paragrafo 7 prospettando una revisione generale del concetto di pertinenza affinché lo stesso possa essere interpretato nel senso non di attiguo o aderente ma di limitrofo, consentendo la possibilità di realizzare un gazebo di pertinenza alla civile abitazione su una particella limitrofa alla propria civile abitazione cui si accede tramite un diritto di passo da una particella di altra proprietà.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 11/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

Il punto 11.7 delle NTA Consente la realizzazione di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente un proprio resede di pertinenza o per ciascun resede di edificio condominiale.  
Pertanto qualora ricorrano le condizioni di cui sopra, indipendentemente dal fatto che per accedere al resede tergo della civile abitazione è utilizzato un diritto di passo in particella di altra proprietà.  
Considerato che l'osservazione è riferita anche alla possibilità di realizzare annessi agricoli amatoriali, si precisa che lo stesso terreno non può contemporaneamente essere considerato ai fini della realizzazione di un manufatto agricolo e di una



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo  
**15048**

Data di protocollo  
**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**  
**069/2013**

superficie pertinenziale come il gazebo.

Tutto ciò premesso, non si ritiene necessario apportare alcuna modifica alle NTA del RU adottato.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15057

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

070/2013

## DATI GENERALI

|  |   |                              |
|--|---|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |   |                              |
| <b>Cognome:</b><br>CAMPANALE   | <b>Nome:</b><br>MASSIMILIANO AURELIO  | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>FIRENZE                           |   | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA FRÀ BARTOLOMEO                             |   | <b>n° Civ.</b><br>23         |
| <b>In qualità di:</b><br>Responsabile struttur                       | <b>in propri/del/della</b><br>TRIBUNALE FIRENZE - FALLIMENTO GAIA IMMOBILIARE |                              |
| <b>Con sede in:</b><br>VIA FRÀ BARTOLOMEO                            |   | <b>n° Civ.</b><br>23         |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/>       | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                        | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a: <input type="text"/>                                  | Osservazione a: <input type="text"/>                        |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15057

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

070/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|                    |                               |           |
|--------------------|-------------------------------|-----------|
| Località<br>BASTIA | indirizzo<br>VIA DELLA BASTIA | N.C.<br>5 |
|--------------------|-------------------------------|-----------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |                         | STATO DI FATTO                                    |                        |
|----------------------------|-------------------------|---|------------------------|
| Foglio<br>28               | Particella/e<br>37, 298 | Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |                         | Area Urbana <input type="checkbox"/>              |                        |

STATO DI DIRITTO

|   |              |
|---|--------------|
| Area Piano strutturale<br>Aree di specifica previsione RUC                                    |              |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale  | UTOE<br>12   |
| Zona Regolamento urbanistico<br>Art. 79 Ambito del territorio aperto Aree agricole periurbane | DM 1444<br>E |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Aree urbane esistenti          |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Modifica grado tutela edificio |
| Disposizione normativa di riferimento                 |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico            |

Altre tutele

Art. 103 Ambiti di tutela|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Il fabbricato di proprietà dell'osservante è classificato nel RU adottato in "area agricola d'interesse primario", con grado 3 – manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale. L'edificio di origine rurale è stato oggetto di interventi edilizi significativi che, come evidenziato dai competenti organi comunali e Provinciali, hanno comportato la perdita delle sue caratteristiche originarie, pur avendo subito un intervento che si potrebbe definire di demolizione e parziale ricostruzione. L'edificio pur mantenendo le consistenze originarie risulta oggi di minore importanza morfo-tipologica, avendo anche mutato i suoi caratteri originali, con particolare riferimento al consolidamento delle parti strutturali a seguito delle successive trasformazioni iniziate con la pratica edilizia (DIA prot. gen. 0065141/2006) in seguito decaduta.

La presente proposta mira ad ottenere per il fabbricato un quadro normativo rispondente allo stato di fatto che possa consentire sul fabbricato in questione futuri idonei interventi, compatibili con le caratteristiche della zona.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede che il fabbricato oggetto dell'osservazione venga diversamente classificato con una classificazione che garantisca la realizzazione d'interventi di ristrutturazione di edifici con destinazione residenziale, compatibili con le caratteristiche della zona, facendo riferimento al contesto limitrofo in cui l'oggetto è inserito.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                     |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 18/06/2013 | Sintesi parere ufficio: Non accolta |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|

Le previsioni contenute nel 2° RU consentono, per il fabbricato in oggetto, sia la destinazione residenziale che interventi di



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15057**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**070/2013**

ristrutturazione edilizia, con le limitazioni di cui ai punti 18.10.3 e 18.10.4 delle NTA.

Si propone, pertanto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, di non accogliere le modifiche richieste, ritenendo congruo il grado di protezione c) assegnato, il quale, posto principalmente a salvaguarda dell'involucro esterno, consente anche interventi significativi di ristrutturazione, compreso lo svuotamento del fabbricato medesimo.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15058

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

071/2013

## DATI GENERALI

|  |   |                              |
|--|---|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |   |                              |
| <b>Cognome:</b><br>CAMPANALE   | <b>Nome:</b><br>MASSIMILIANO AURELIO  | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>FIRENZE                           |   | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA FRÀ BARTOLOMEO                             |   | <b>n° Civ.</b><br>23         |
| <b>In qualità di:</b><br>Responsabile struttur                       | <b>in propri/del/della</b><br>TRIBUNALE FIRENZE - FALLIMENTO GAIA IMMOBILIARE |                              |
| <b>Con sede in:</b><br>VIA FRÀ BARTOLOMEO                            |   | <b>n° Civ.</b><br>23         |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/>       | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                        | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a:   | Osservazione a:   |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15058

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

071/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|                      |                           |      |
|----------------------|---------------------------|------|
| Località<br>PIAZZANO | indirizzo<br>VIA CAMERATA | N.C. |
|----------------------|---------------------------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |                     | STATO DI FATTO                                    |                        |
|----------------------------|---------------------|---|------------------------|
| Foglio<br>39               | Particella/e<br>504 | Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |                     | Area Urbana <input type="checkbox"/>              |                        |

STATO DI DIRITTO

|   |
|---|
| Area Piano strutturale<br>Aree agricole di interesse primario |
|---|

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>13 |
|--------------------------------------|------------|

|   |              |
|---|--------------|
| Zona Regolamento urbanistico<br>Art. 78 Ambito del territorio aperto Aree agricole d'interesse primario | DM 1444<br>E |
|---|--------------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Territorio rurale |
|--|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Modifica grado tutela edificio |
|---|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Disposizione normativa di riferimento |
|---------------------------------------|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

Art. 103 Ambiti di tutela|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'edificio ad uso residenziale di proprietà dell'osservante composto da 7 unità abitative e sito in via di Camerata, località Piazzano, è classificato nel RU adottato in "area agricola d'interesse primario" – ambito del territorio aperto del PS, con grado 3 – manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale.

L'edificio di origine rurale è stato oggetto di interventi edilizi significativi, che come evidenziato dai competenti organi comunali e provinciali ha perso le sue caratteristiche originarie, pur avendo subito un intervento che si potrebbe definire di demolizione e fedele ricostruzione. L'edificio pur mantenendo le consistenze originarie e le finiture caratteristiche degli edifici ex rurali, risulta oggi di minore importanza morfo-tipologica avendo anche mutato i suoi caratteri originali, con particolare riferimento al consolidamento delle parti strutturali a seguito delle successive trasformazioni iniziate con la pratica edilizia (DIA prot. gen. 167/2007) in seguito decaduta.

La presente proposta mira ad ottenere per il fabbricato un quadro normativo rispondente allo stato di fatto che possa consentire sul fabbricato in questione futuri idonei interventi compatibili con le caratteristiche della zona.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede che il fabbricato venga diversamente classificato con una classificazione che garantisca la realizzazione d'interventi di ristrutturazione di edifici con destinazione residenziale, compatibili con le caratteristiche della zona, facendo riferimento al contesto limitrofo in cui l'oggetto è inserito.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15058**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**071/2013**

|                          |                         |                                |                    |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|
| <b>Parere di Ufficio</b> | <b>data:</b> 18/06/2013 | <b>Sintesi parere ufficio:</b> | <b>Non accolta</b> |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|

Preso atto che l'immobile è stato oggetto di un intervento di demolizione e fedele ricostruzione, per il quale è attualmente in corso una procedura sanzionatoria ai sensi del titolo VIII della L.R. 1/05, si ritiene opportuno, da un punto di vista urbanistico, mantenere l'attuale grado di protezione c), al fine di conservare almeno la sagoma volumetrica dell'immobile originario. Si propone conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15074

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

072/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>GINI  | <b>Nome:</b><br>PAOLO  | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>EMPOLI                            |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA G. DEL PAPA                                |  | <b>n° Civ.</b><br>41         |
| <b>In qualità di:</b><br>Responsabile struttur                       | <b>in propri/del/della</b><br>COMUNE DI EMPOLI SETT. ESPROPRI E PATRIMONIO |                              |
| <b>Con sede in:</b><br>VIA G. DEL PAPA                               |  | <b>n° Civ.</b><br>41         |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI   |
|---|--|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/>  |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>    |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input checked="" type="checkbox"/> |
| Osservazione a: <input type="text"/>                            | Osservazione a: <input type="text"/>                         |

L'osservazione è stata scomposta in n° 4 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15074

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

072/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Attrezzature e servizi |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Nuova previsione       |
| Disposizione normativa di riferimento         |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico    |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

In seguito alla ricognizione effettuata durante l'elaborazione del secondo Regolamento Urbanistico, sulle aree pubbliche o di interesse pubblico da assoggettare a vincolo espropriativo risultano necessarie alcune modifiche cartografiche alle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento, di cui si elencano le motivazioni:

1. Per allineare la cartografia del RU con il progetto preliminare di estensione della rete fognaria in località Tinaia e Cortenuova presentato da Acque spa approvato con deliberazione G.C. n° 61 del 04/04/2007;

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante propone la modifica cartografica nella tav. n. 1.1 "Usi del suolo e modalità di intervento", in cui risulta necessario inserire la previsione relativa ad una cabina di sollevamento, riportata nella tav. 1.52.1 "Aree con vincolo preordinato all'esproprio", da realizzarsi in località Tinaia;

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 22/05/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

La richiesta si configura come modifica di minima entità per recepire nel RU una piccola area da assoggettare ad esproprio, nell'ambito del progetto di estensione della rete fognaria in loc. Tinaia, Cortenuova presentato da Acque spa ed approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 61/07.

Si propone, conseguentemente, di accogliere quanto richiesto apportando la relativa modifica alla tav. 1.52.1 "Aree con vincolo preordinato all'esproprio", mediante l'inserimento della previsione di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15074**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**072/2013**

dell'area in oggetto.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 10/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 10/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15074

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

072/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 2

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Attrezzature e servizi |
|---|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Modifica previsioni e/o destinazioni |
|---|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Disposizione normativa di riferimento |
|---------------------------------------|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Visto che l'acquisizione di terreni di proprietà privata, oltre a costituire un onere aggiuntivo, non influisce sul dimensionamento dell'opera pubblica in modo rilevante;

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

nella tav. n. 1.10 risulta necessario la modifica del perimetro dell'area destinata alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico su via di Avane, riconducendo la previsione della stessa alla sola area di proprietà comunale;

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 24/05/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

La richiesta si configura come modifica di minima entità nell'ambito della realizzazione di un parcheggio pubblico in loc. Avane.

Si propone, conseguentemente, di accogliere quanto richiesto, mediante modifica alla tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento" e adeguamento del calcolo e della verifica degli standard urbani.

|                        |       |            |                      |         |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15074**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**072/2013**

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 10/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 10/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15074

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

072/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 3

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Attrezzature e servizi               |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Modifica previsioni e/o destinazioni |
| Disposizione normativa di riferimento                       |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Per correzione di un errore materiale,

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

nella tav. n. 1.12 risulta necessario la modifica del perimetro dell'area destinata alla realizzazione di Attrezzatura scolastica su via Pascoli, riconducendo la previsione della stessa alla sola area di proprietà comunale;

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 24/05/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

La richiesta si configura come modifica di minima entità nell'ambito della realizzazione di un'attrezzatura scolastica in via Pascoli.

Si propone, conseguentemente, di accogliere quanto richiesto, mediante modifica alla tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento" e adeguamento del calcolo e della verifica degli standard urbani.

|                        |       |            |                      |         |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15074**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**072/2013**

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 10/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 10/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15074

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

072/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 4

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |                             | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|-----------------------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e                | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
| 2                          | 2128, 2134, 2060, 2130, 656 | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Attrezzature e servizi |
|---|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Modifica previsioni e/o destinazioni |
|---|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Disposizione normativa di riferimento |
|---------------------------------------|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Per allineare la cartografia del RU con quanto previsto nel Piano delle alienazioni,

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

risulta necessario recepire quanto previsto nel Piano delle alienazioni.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 24/05/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

La richiesta si configura come modifica di minima entità per consentire la vendita di alcuni relitti in zona Serravalle nell'ambito del Piano delle Alienazioni.

Si propone, conseguentemente, anche in considerazione dell'effettivo stato dei luoghi, di accogliere quanto richiesto apportando le relative modifiche alla tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento".

|                        |       |            |                      |         |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|   |       |            |            |           |
|---|-------|------------|------------|-----------|
| Esame Commissione Ambiente e Territorio | data: | 10/07/2013 | Esame CAT: | Esaminato |
|---|-------|------------|------------|-----------|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15074**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**072/2013**

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 10/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15077

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

073/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>CIANTI  | <b>Nome:</b><br>ALVARO                   | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>EMPOLI                            |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VERDI                                      |  | <b>n° Civ.</b><br>10         |
| <b>In qualità di:</b><br>Proprietario                                | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/>       | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                        | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a:   | Osservazione a:   |

**L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti**



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15077

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

073/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|                            |                                 |      |
|----------------------------|---------------------------------|------|
| Località<br>EMPOLI VECCHIO | indirizzo<br>VIA LUIGI ALAMANNI | N.C. |
|----------------------------|---------------------------------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |                     | STATO DI FATTO  |                        |
|----------------------------|---------------------|---|------------------------|
| Foglio<br>12               | Particella/e<br>330 | Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/><br>Area Urbana <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |

STATO DI DIRITTO

|   |
|---|
| Area Piano strutturale<br>Aree agricole di interesse primario |
|---|

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>12 |
|--------------------------------------|------------|

|  |              |
|--|--------------|
| Zona Regolamento urbanistico<br>Art. 77 Ambito del territorio aperto Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola | DM 1444<br>E |
|--|--------------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Nuova edificazione in ambito extraurbano |
|---|

|                                     |
|-------------------------------------|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Residenziale |
|-------------------------------------|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Disposizione normativa di riferimento |
|---------------------------------------|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Il terreno di proprietà dell'osservante sito in via Alamanni angolo via del Fondaccio, è classificato nel RU adottato come area agricola.

Per esigenze familiari l'osservante necessita la costruzione di un edificio bifamiliare sul terreno in oggetto ed offre all'AP un contributo di 50000 euro per la realizzazione delle OOPP da realizzarsi nel quinquennio,

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

l'osservante chiede che il terreno venga reso edificabile

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                     |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 22/05/2013 | Sintesi parere ufficio: Non accolta |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. N. 3/07, gli interventi previsti nel Quadro Previsionale Strategico del secondo Regolamento Urbanistico sono stati selezionati nell'ambito di due distinti avvisi pubblici e dell'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 18/07/2012;

- la proposta contenuta nell'osservazione comporta, oltre alla ripianificazione dell'area, anche l'inserimento delle nuove quantità edificatorie nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale come sopra definito e ritenuto non opportuno procedere, in questa fase del procedimento, ad una sua modifica;



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15077**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**073/2013**

Rilevato, peraltro, che la richiesta di nuovo impegno di suolo non risulta coerente con gli obiettivi e le finalità del Piano Strutturale vigente e degli strumenti sovraordinati;

Tutto ciò premesso, si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 04/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 04/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15082

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

074/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>GALLI   | <b>Nome:</b><br>MARIA PIA                | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>PRATO                             |  | <b>Stato/Provincia</b><br>PO |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA MATTEOTTI                                  |  | <b>n° Civ.</b><br>63         |
| <b>In qualità di:</b><br>Proprietario                                | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a: <input type="text"/>                            | Osservazione a: <input type="text"/>                        |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15082

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

074/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|                        |  |      |
|------------------------|--|------|
| Località<br>VILLANUOVA | indirizzo<br>VIA SAN DONATO VAL DI BOTTE | N.C. |
|------------------------|--|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |                    | STATO DI FATTO                                    |                        |
|----------------------------|--------------------|---|------------------------|
| Foglio<br>39               | Particella/e<br>23 | Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |                    | Area Urbana <input type="checkbox"/>              |                        |

STATO DI DIRITTO

|   |
|---|
| Area Piano strutturale<br>Aree agricole di interesse primario |
|---|

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>13 |
|--------------------------------------|------------|

|   |              |
|---|--------------|
| Zona Regolamento urbanistico<br>Art. 78 Ambito del territorio aperto Aree agricole d'interesse primario | DM 1444<br>E |
|---|--------------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Territorio rurale |
|--|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Modifica grado tutela edificio |
|---|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Disposizione normativa di riferimento |
|---------------------------------------|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

Art. 103 Ambiti di tutela|Art. 100 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale|

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Il complesso immobiliare di proprietà dell'osservante sito in località Villanova in via di San Donato in Val di Botte, identificato al CT foglio 39 part. 23, è classificato nel RU adottato come area agricola di interesse primario. L'immobile risulta altresì classificato fra gli edifici di rilevante interesse storico - artistico con grado di protezione 1.

Nella fattispecie il complesso immobiliare si compone di più corpi di fabbrica che nel corso della attività agricola si sono sovrapposti alle originarie preesistenze di maggior valore storico, costituite dalla "casa padronale", dalla "casa del fattore" (vedi schema compositivo allegato).

La parte restante del complesso è costituito da volumi funzionali all'attività aziendale, oggi dismessa, realizzati nel corso degli anni '70 (vedi foto allegate).

Le preesistenze sono documentate tanto nella "carta dello statuto dei luoghi", quanto nelle più antiche mappe del "catasto leopoldino" (vedi allegati).

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede la riformulazione del grado di protezione affinché sia normata la salvaguardia del nucleo storico differenziandolo dalle superfetazioni edilizie che ne hanno snaturato i caratteri storico- morfologici.

Dell'intero complesso occorre un Piano di Recupero che si ponga come obiettivo quello di un riordino storico - critico dei volumi nel quadro di un'attività di riuso e di salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, attualmente in gravi condizioni di abbandono.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15082**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**074/2013**

|                          |                         |   |
|--------------------------|-------------------------|---|
| <b>Parere di Ufficio</b> | <b>data:</b> 18/06/2013 | <b>Sintesi parere ufficio:</b> <b>Non accolta</b> |
|--------------------------|-------------------------|---|

L'osservazione, relativa alla ex Fattoria "San Donato in val di Botte", riguarda un complesso di elevato pregio al cui interno sono presenti porzioni di fabbricati di scarso o nullo valore, per i quali viene richiesto il declassamento.

Il richiedente segnala, inoltre, la necessità di ricorrere un Piano di recupero dell'intero complesso, "che si ponga come obiettivo quello di un riordino storico – critico dei volumi nel quadro di un'attività di riuso e di salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, attualmente in gravi condizioni di abbandono".

Tutto ciò premesso, valutato prioritario il recupero e la riqualificazione dell'intero complesso, si ritiene che le due fasi di revisione della classificazione e di riorganizzazione complessiva degli immobili debbano avvenire contestualmente, nell'ambito di un unico procedimento (Piano di Recupero), all'interno del quale potranno essere valutati, sulla base di una puntuale soluzione progettuale, i contenuti di un'eventuale variante al Regolamento Urbanistico.

Tutto ciò premesso si propone di non accogliere, nell'ambito del presente procedimento, le modifiche proposte, che saranno valutate in sede di presentazione di uno specifico piano di recupero riferito all'intero comparto.

|                               |                         |  |
|-------------------------------|-------------------------|--|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|--|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013.

In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15093

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

075/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FAGGIOLI  | <b>Nome:</b><br>MARA                     | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>MONTESPERTOLI                     |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VOLTERRANA SUD                             |  | <b>n° Civ.</b><br>205        |
| <b>In qualità di:</b><br>Titolare di altro diritto                   | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI   |
|---|--|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/>          |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input checked="" type="checkbox"/> |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>                    |
| Osservazione a: <input type="text"/>                            | Osservazione a: <input type="text"/>                                 |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15093

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

075/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI              |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 6 a 16  |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 8 par. 8.15 Superficie accessoria |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico                                      |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

La norma stabilisce le superficie accessorie che non vengono conteggiate per il calcolo della Superficie Utile Lorda. Tra queste, i sottotetti, che sono considerati accessori alla pari di balconi, logge, cantine, sgomberi, ecc .. ; di fatto sono considerati necessari alla utilizzazione dei vani abitabili, integrando la funzionalità dell'alloggio; non possono avere autonomia funzionale.

Prima che venissero firmati gli accordi procedurali voluti dall'AC, l'altezza di riferimento, per considerare la superficie dei sottotetti come accessoria, era 2,40 m; l'aver portato il limite a 1,80 comporta la realizzazione di sottotetti non utilizzabili perché di altezza non adeguata ovvero una maggiore disponibilità di SUL abitabile. Comporta, ancora, una perdita di economicità visto il conteggio della superficie sottotetto ai fini della rendita catastale e nel valore del mercato immobiliare. Su tale superficie accessoria inoltre l'Amministrazione percepisce, al momento della realizzazione, il costo di costruzione, dall'ultimazione dei lavori in poi, l'IMU e la TARSU.

Questa modifica, di fatto, determina un minor valore del terreno edificabile comportando difficoltà a quei proprietari che hanno fatto le permutate con le imprese di costruzione; a questi ultimi infatti verrà a mancare la percentuale loro spettante relativa alla superficie dei sottotetti, ipotizzabile in una perdita di superficie del 10%.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di rivedere la norma di cui all'art 8.15 delle NTA del RU adottato che limita a 1,80 m l'altezza massima della SUL accessoria, affinché venga riportata a 2,40 m.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15093**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**075/2013**

|                          |                         |   |
|--------------------------|-------------------------|---|
| <b>Parere di Ufficio</b> | <b>data:</b> 29/05/2013 | <b>Sintesi parere ufficio:</b> <b>Accolta</b> |
|--------------------------|-------------------------|---|

Visto la previgente formulazione dell'art. 144 della L.R. 1/05 a norma del quale la Regione era tenuta a dettare i criteri per la definizione, da parte dei comuni, dei parametri urbanistici ed edilizi;  
Vista la proposta di regolamento per l'unificazione a livello regionale delle definizioni tecniche e dei parametri urbanistici ed edilizi a livello regionale redatta nel 2010 da ANCI Toscana e da INU Toscana;  
Vista la modifica dell'art. 144 sopracitato approvata con L.R. n. 25 del 23 maggio 2013 a seguito della quale spetta alla Regione stabilire, con proprio regolamento, non più i criteri, ma direttamente i parametri urbanistici ed edilizi che i comuni dovranno applicare nella redazione dei propri strumenti urbanistici;  
Ritenuto opportuno, vista la nuova ripartizione di competenze operata dal legislatore regionale ed in attesa della redazione del regolamento regionale, confermare il limite contenuto nel 1 RU (2,40 m), sulla base del quale, peraltro, sono stati definiti gli interventi costituenti il Quadro Previsionale Strategico del 2 RU,  
si propone, per le motivazioni sopra esposte, di accogliere quanto richiesto, mediante modifica del paragrafo 15 dell'art. 8 della NTA.

|                               |                         |  |
|-------------------------------|-------------------------|--|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|--|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                                    |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|------------------------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15094

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

076/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FAGGIOLI  | <b>Nome:</b><br>MARA                     | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>MONTESPERTOLI                     |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VOLTERRANA SUD                             |  | <b>n° Civ.</b><br>205        |
| <b>In qualità di:</b><br>Titolare di altro diritto                   | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a:   | Osservazione a:   |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15094

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

076/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE            |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 33 a 42                               |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 33 (articolo soppresso) |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                            |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante motiva la propria richiesta con l'esigenza di favorire l'edilizia sostenibile, in particolare l'eliminazione dei materiali in eternit, prevedendo forme premiali di natura sia economica che urbanistica.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di inserire un nuovo articolo nelle NTA che regoli l'eliminazione dei materiali in eternit e ne preveda incentivi economici o urbanistici.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 05/09/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

L'Ufficio Edilizia sta predisponendo il Regolamento Edilizio bio sostenibile.

Tale regolamento recepisce le indicazioni regionali nonché l'attività di studio e di analisi condotta a livello circondariale e coordinata dalla AUSL.

Al fine di facilitare la sua prima applicazione l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno procedere ad individuare come "prescrittive", le sole istruzioni tecniche che la legge riconosce come tali in ragione del tipo di intervento edilizio, e semplicemente come "buone regole progettuali, costruttive, tipologiche ed impiantistiche" le restanti linee guida.

L'Amministrazione Comunale ritiene, infatti, ad oggi prioritario garantire la piena applicazione di quanto già previsto in via obbligatoria dalla legge, mediante un periodo di rodaggio delle nuove istruzioni tecniche, atto a consentire agli operatori tecnici ed economici di confrontarsi con le stesse e comprenderne ed applicarne al meglio i contenuti, rimandando pertanto



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15094**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**076/2013**

ad un secondo momento la valutazione dell'introduzione di incentivi di natura urbanistico edilizio.

Si fa comunque presente che l'A.C., sebbene non intenzionata per le motivazioni sopra riportate a prevedere al momento specifiche forme di incentivo economico o urbanistico a favore dell'edilizia sostenibile, ha previsto delle "aperture" nell'applicazione delle norme di attuazione del regolamento urbanistico che possono intendersi come forme incentivanti "tout court", atte a favorire la ripresa del settore edilizio e dei mercati, quali, a mero titolo esemplificativo, la norma sui sottotetti (riportando a 2,40 l'altezza interna di piano), la norma sul rapporto di copertura fondiario (consentendo una deroga alla percentuale del 25% prevista non solo per la realizzazione dei posti auto in aggiunta a quelli obbligatori per legge, ma anche per la realizzazione di volumi tecnici interrati), una maggiore flessibilità nelle destinazioni e maggiori possibilità di intervento sugli edifici aventi rilievo storico (compresa la possibilità di realizzare cordoli con aumento dell'altezza), nonché la sostanziale conferma della capacità edificatoria delle zone B.

Tutto ciò premesso si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15097

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

077/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FAGGIOLI  | <b>Nome:</b><br>MARA                     | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>MONTESPERTOLI                     |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VOLTERRANA SUD                             |  | <b>n° Civ.</b><br>205        |
| <b>In qualità di:</b><br>Titolare di altro diritto                   | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI   |
|---|--|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/>          |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input checked="" type="checkbox"/> |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>                    |
| Osservazione a: <input type="text"/>                            | Osservazione a: <input type="text"/>                                 |

**L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti**



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15097

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

077/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA LE TUTELE                                      |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 95 a 108                                  |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 100.2 Modalità d'intervento |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                                |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante non adduce specifiche motivazioni diverse dalla mera opportunità a sostegno della propria richiesta di modifica.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di modificare l'art. 100 delle NTA, inserendo la possibilità di realizzare interventi di Ristrutturazione edilizia di grado 3, a seguito della presentazione di apposita documentazione storica o fotografica che comprovi la fattibilità dell'intervento, senza che siano pregiudicati i connotati dell'immobile; favorendo interventi di consolidamento, risanamento energetico e mantenendo inalterata la facciata dell'immobile.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                     |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 04/07/2013 | Sintesi parere ufficio: Non accolta |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|

Pur ritenendo necessario, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, un aggiornamento del quadro conoscitivo relativo agli edifici di antica formazione, si ritiene che ammettere in maniera sistematica la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici con grado di protezione 1), 2), 3) non sia coerente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio storico architettonico.

Si segnala comunque che il 2° RU ha introdotto, anche a seguito delle indicazioni e delle esigenze emerse nell'ambito del percorso partecipativo che ha accompagnato la redazione della nuova strumentazione urbanistica, significative modifiche all'apparato normativo, con l'obiettivo di garantire una maggiore flessibilità e possibilità di intervento, nel rispetto dell'obiettivo prioritario di tutela degli edifici di valore.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15097**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**077/2013**

Si propone conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15100

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

078/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FAGGIOLI  | <b>Nome:</b><br>MARA                     | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>MONTESPERTOLI                     |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VOLTERRANA SUD                             |  | <b>n° Civ.</b><br>205        |
| <b>In qualità di:</b><br>Titolare di altro diritto                   | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a: <input type="text"/>                            | Osservazione a: <input type="text"/>                        |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15100

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

078/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI |
|--|

|  |
|--|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 6 a 16 |
|--|

|  |
|--|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 8 Elementi ed indici edilizi |
|--|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira ad incentivare l'utilizzo di forme rinnovabili ed alternative di energia e risparmio energetico.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di inserire un nuovo articolo nelle NTA che regoli la realizzazione di "posto auto esterno coperto" consentendo il posizionamento di pannelli fotovoltaici su edifici con coperture non dimensionate per il carico

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |                      |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|
| Parere di Ufficio | data: | 11/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Parzialmente accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|

L'attuale disciplina comunale non impedisce l'inserimento di pannelli fotovoltaici su tettoie aggettanti o isolate, la cui realizzazione è subordinata al rispetto della superficie coperta ammessa.  
Pur ritenendo, in linea generale necessario mantenere tale limitazione, finalizzata a contenere l'impermeabilizzazione del suolo, sia in ambito urbano che in territorio aperto, si propone, per incentivare l'utilizzo dei pannelli fotovoltaici, di consentire, nelle aree agricole periurbane, la realizzazione di tettoie destinate a posti auto nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare, purchè coperte da pannelli fotovoltaici.  
La richiesta risulta pertanto, nei limiti sopra indicati, parzialmente accolta, mediante modifica dell'art. 79 delle NTA.

|                        |       |            |                      |                      |
|------------------------|-------|------------|----------------------|----------------------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Parzialmente accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|----------------------|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15100**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**078/2013**

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |              |            |                   |                  |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> | 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15102

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

079/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FAGGIOLI  | <b>Nome:</b><br>MARA                     | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>MONTESPERTOLI                     |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VOLTERRANA SUD                             |  | <b>n° Civ.</b><br>205        |
| <b>In qualità di:</b><br>Titolare di altro diritto                   | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI   |
|---|--|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/>          |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input checked="" type="checkbox"/> |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>                    |
| Osservazione a: <input type="text"/>                            | Osservazione a: <input type="text"/>                                 |

**L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti**



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15102

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

079/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE   |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 33 a 42  |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 39 Regole per il risparmio energetico: efficienza energetica |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira a favorire l'edilizia sostenibile, come previsto all'articolo 146 della L.R.1/2005 capo III Norme per l'edilizia Sostenibile

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di modificare l'art. 39 comma 3 delle NTA del RU:

-inserendo incentivi economici o urbanistici per la realizzazione obbligatoria di impianti solari termici nei nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche.

-sostituendo la norma con: "Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria realizzati anche con interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico".

-rimandando al regolamento edilizio le norme sul risparmio energetico, in cui si dovrà prevedere, come accade in gran parte dei comuni della Toscana, incentivi volumetrici o sgravi sugli oneri secondo la percentuale di abbattimento del fabbisogno dell'edificio.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |                      |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|
| Parere di Ufficio | data: | 19/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Parzialmente accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|

Con riferimento alla richiesta di incentivi economici e urbanistici si evidenzia quanto segue.

Premesso che l'Ufficio Edilizia sta predisponendo il Regolamento Edilizio bio sostenibile, in coerenza ed a maggiore specificazione dei contenuti del capo II delle NTA "Regole per la tutela ambientale";



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15102**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**079/2013**

Che tale regolamento recepisce le indicazioni regionali nonché l'attività di studio e di analisi condotta a livello circoscrizionale e coordinata dalla AUSL;

Dato atto che al fine di facilitare la sua prima applicazione l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno procedere ad individuare come "prescrittive", le sole istruzioni tecniche che la legge riconosce come tali in ragione del tipo di intervento edilizio, e semplicemente come "buone regole progettuali, costruttive, tipologiche ed impiantistiche" le restanti linee guida;

Tutto ciò premesso,

Si ritiene al momento non accoglibile la richiesta formulata dall'osservante in merito alla previsione di specifici incentivi per le seguenti motivazioni:

-L'Amministrazione Comunale ritiene ad oggi prioritario garantire la piena applicazione di quanto previsto in via obbligatoria dalla legge, mediante un periodo di rodaggio delle nuove istruzioni tecniche, atto a consentire agli operatori tecnici ed economici di confrontarsi con le stesse e comprenderne ed applicarne al meglio i contenuti, rimandando pertanto ad un secondo momento la valutazione dell'introduzione di incentivi di natura urbanistico edilizio.

Si fa presente, tuttavia, che l'A.C., sebbene non intenzionata per le motivazioni sopra riportate a prevedere al momento specifiche forme di incentivo economico o urbanistico a favore dell'edilizia sostenibile, ha acconsentito a delle aperture nell'applicazione delle norme di attuazione del regolamento urbanistico che possono intendersi come forme incentivanti "tout court", atte a favorire la ripresa del settore edilizio e dei mercati, quali, a mero titolo esemplificativo, la norma sui sottotetti (riportando a 2,40 l'altezza interna di piano), la norma sul rapporto di copertura fondiario (consentendo una deroga alla percentuale del 35% prevista non solo per la realizzazione dei posti auto in aggiunta a quelli obbligatori per legge, ma anche per la realizzazione di volumi tecnici interrati) la conferma dei parametri delle zone B, una maggiore flessibilità in merito alle destinazioni, con particolare riferimento al centro storico, nonché una maggiore possibilità di intervento negli edifici di antica formazione.

Con riferimento alla richiesta di consentire la produzione di acqua calda con sistemi equivalenti al solare termico si ritiene opportuno integrare il comma 3 dell'art. 39 adottato "Per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50% del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici." (che ripropone i contenuti del DPR 59/09, art. 4 comma 23) con una formulazione del tipo: "In tal caso dovrà essere verificata la possibilità di realizzare interventi alternativi che consentono di ottenere un equivalente risparmio energetico".

Tutto ciò premesso si propone di accogliere parzialmente, nei limiti sopra indicati, quanto richiesto, mediante modifica dell'art. 39 delle NTA del RU.

|                               |                         |                             |                             |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Parzialmente accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15106

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

080/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FAGGIOLI  | <b>Nome:</b><br>MARA                     | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>MONTESPERTOLI                     |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VOLTERRANA SUD                             |  | <b>n° Civ.</b><br>205        |
| <b>In qualità di:</b><br>Titolare di altro diritto                   | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI   |
|---|--|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/>          |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input checked="" type="checkbox"/> |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>                    |
| Osservazione a:   | Osservazione a:  |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15106

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

080/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI                   |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 6 a 16   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 8 par. 8.21 Altezza dei fabbricati (H) |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Come normato dal Decreto Legislativo 30.05.2008 n.115 in Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici, nel caso di edifici di nuova costruzione, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, nonché delle altezze massime degli edifici, con la stessa logica dovrebbero essere considerate anche le murature verso vani scale e verso altri appartamenti che nelle nuove costruzioni devono avere gli stessi spessori di quelle verso l'esterno del fabbricato.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di aggiornare l'art. 8.21 delle NTA del RU considerando la possibile maggiore altezza derivante dall'applicazione del D.L. n.115 del 30.05.2008, e di prendere come riferimento lo spessore minimo dei muri tra appartamenti e con il vano scala i 20cm; considerando pertanto come isolamento il restante spessore (nel calcolo della SUL andranno quindi considerati solo 10 cm verso l'interno del fabbricato).

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                 |
|-------------------|------------------|---------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 04/06/2013 | Sintesi parere ufficio: Accolta |
|-------------------|------------------|---------------------------------|

Le problematiche interpretative rilevate dall'osservazione sulla definizione dell'altezza massima degli edifici e della sua variazione, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono pertinenti e coinvolgono due aspetti: quello



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15106**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**080/2013**

delle innovazioni necessarie ai fini dell'adeguamento strutturale degli edifici (più precisamente quello afferente al campo della risposta sismica degli edifici) e quello della riqualificazione delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio.

Per quanto attiene al primo aspetto non sono previste deroghe al rispetto dell'altezza massima di zona compreso anche il caso di rialzamento della quota di imposta della copertura di edifici esistenti.

In tema di riqualificazione energetica di edifici l'attuale D.lgs 115/2008, dando attuazione alla direttiva 2006/32/CE, ha creato i presupposti alla concessione di deroghe alla computazione di alcuni elementi e parametri edilizi.

Il Regolamento urbanistico, attuando il principio di non duplicazione e ridondanza degli atti, recepisce, di fatto implicitamente, le norme sovraordinate senza necessità di riportare nel proprio apparato normativo ogni possibile riferimento alle norme tecniche nazionali.

In coerenza con i principi della normativa comunitaria, nazionale e regionale che opera con prevalenza sulle quelle locali, risulta pacifico ammettere che i maggiori spessori atti a migliorare le prestazioni energetiche di un edificio, devono intendersi esclusi dalla verifica dell'altezza massima nei limiti entro i quali, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Per quanto attiene alla richiesta di modificare la computazione delle Superfici utili lorde, escludendo i maggiori incrementi dei muri di confine interni verso altre unità abitative o vani scala, valgono le precedenti considerazioni relative all'applicazione di norme nazionali e regionali in materia di qualificazione energetica degli edifici, ciò in attesa di una completa regolamentazione della materia all'interno del nuovo Regolamento edilizio.

Al fine di migliorare in modo più efficace aspetti normativi del RU e al fine di generare delle interpretazioni univoche si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando il testo del paragrafo 8.21 dell'art. 8 nel modo seguente:

[...]

Ai fini della determinazione dell'altezza si osserveranno le seguenti norme:

[...]

j) non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti e apparati tecnologici e gli elementi decorativi ed i parapetti pieni con altezza minore o uguale di m. 1,20;

k) [...]

l) non vengono altresì considerati ai fini della determinazione dell'altezza massima i volumi tecnici come definiti all'art. 8.20 delle presenti norme, posti oltre il riferimento alla sommità del fronte del fabbricato con l'esclusione di quelli alle lett. d), f), e h)

m) restano esclusi dal computo dell'altezza massima tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle vigenti norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

La proposta di modifica dell'articolato normativo non compromette l'impostazione complessiva delle norme e gli indirizzi del regolamento urbanistico e, peraltro, coadiuva una più efficace gestione e attuazione delle regole edilizie ed urbanistiche in esso contenute o richiamate.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15107

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

081/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FAGGIOLI  | <b>Nome:</b><br>MARA                     | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>MONTESPERTOLI                     |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VOLTERRANA SUD                             |  | <b>n° Civ.</b><br>205        |
| <b>In qualità di:</b><br>Titolare di altro diritto                   | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI   |
|---|--|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/>          |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input checked="" type="checkbox"/> |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>                    |
| Osservazione a: <input type="text"/>                            | Osservazione a: <input type="text"/>                                 |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15107

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

081/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE                       |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 33 a 42  |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 37 Regole per la tutela dell'acqua |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                                       |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

l'osservazione mira a favore l'edilizia sostenibile. Inoltre la realizzazione di impianti per il riutilizzo delle acque meteoriche comporta notevoli aumenti di costi oltre che la necessità di un vano tecnico di maggior capienza rispetto a quello prescritto nell'art. 37 delle NTA

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di modificare l'art. 37 delle NTA del RU: al co."3" lett b) - II,III,IV,VI, ed al co."7" lett "d", inserendo incentivi economici o urbanistici al fine di favorire l'edilizia sostenibile, come previsto all' art 146 della L.R.1/2005 e prevedendo una superficie coperta interrata maggiore del 35% attuale, in modo da poter creare un vano tecnico dedicato; al comma "5", specificando meglio le misure compensative eventuali da richiedere e le eventuali motivazioni per cui un intervento venga considerato inammissibile; togliendo inoltre la dizione "non ammettere gli interventi".

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |                      |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|
| Parere di Ufficio | data: | 19/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Parzialmente accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|

Con riferimento alla richiesta di incentivi economici e urbanistici si evidenzia quanto segue.  
Premesso che l'Ufficio Edilizia sta predisponendo il Regolamento Edilizio bio sostenibile, in coerenza ed a maggiore specificazione dei contenuti del capo II delle NTA "Regole per la tutela ambientale";  
Che tale regolamento recepisce le indicazioni regionali nonché l'attività di studio e di analisi condotta a livello circoscrizionale e coordinata dalla AUSL;



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15107**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**081/2013**

Dato atto che al fine di facilitare la sua prima applicazione l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno procedere ad individuare come "prescrittive", le sole istruzioni tecniche che la legge riconosce come tali in ragione del tipo di intervento edilizio, e semplicemente come "buone regole progettuali, costruttive, tipologiche ed impiantistiche" le restanti linee guida;

Tutto ciò premesso,

Si ritiene al momento non accoglibile la richiesta formulata dall'osservante in merito alla previsione di specifici incentivi per le seguenti motivazioni:

-L'Amministrazione Comunale ritiene ad oggi prioritario garantire la piena applicazione di quanto previsto in via obbligatoria dalla legge, mediante un periodo di rodaggio delle nuove istruzioni tecniche, atto a consentire agli operatori tecnici ed economici di confrontarsi con le stesse e comprenderne ed applicarne al meglio i contenuti, rimandando pertanto ad un secondo momento la valutazione dell'introduzione di incentivi di natura urbanistico edilizio.

Si fa presente, tuttavia, che l'A.C., sebbene non intenzionata per le motivazioni sopra riportate a prevedere al momento specifiche forme di incentivo economico o urbanistico a favore dell'edilizia sostenibile, ha acconsentito a delle aperture nell'applicazione delle norme di attuazione del regolamento urbanistico che possono intendersi come forme incentivanti "tout court", atte a favorire la ripresa del settore edilizio e dei mercati, quali, a mero titolo esemplificativo, la norma sui sottotetti (riportando a 2,40 l'altezza interna di piano), la norma sul rapporto di copertura fondiario (consentendo una deroga alla percentuale del 35% prevista non solo per la realizzazione dei posti auto in aggiunta a quelli obbligatori per legge, ma anche per la realizzazione di volumi tecnici interrati) la conferma dei parametri delle zone B, una maggiore flessibilità in merito alle destinazioni, con particolare riferimento al centro storico, nonché una maggiore possibilità di intervento negli edifici di antica formazione.

Per quanto attiene la realizzazione di vani tecnici per la raccolta delle acque piovane, l'osservante chiede di poter incrementare la superficie dei piani interrati rispetto all'attuale 35% del rapporto di copertura ammesso per la zona, al fine di poter adempiere, nel caso di nuova edificazione, a quanto sopra previsto, ossia consentire nel rispetto della percentuale massima ammissibile, la realizzazione di vani per la raccolta delle acque piovane.

Si ritiene in merito a questo ultimo punto che tutto quanto rientri nel concetto di volume tecnico di cui al paragrafo 8.20, se interrato, non abbia alcuna rilevanza urbanistica e possa pertanto essere realizzato extra 35% del rapporto di copertura, ossia possa godere dello stesso regime derogatorio previsto dal paragrafo 7.11 in merito alla realizzazione dei posti auto in aggiunta alla dotazione minima obbligatoria prevista per legge. Ne consegue che la realizzazione delle vasche di raccolta delle acque, intese come serbatoi idrici e quindi volumi tecnici, troverà la propria disciplina nella modifica di cui al paragrafo 8.20, senza necessità di incremento della superficie dei piani interrati rispetto all'attuale 35% del rapporto di copertura. In conclusione, per le motivazioni sopra riportate e a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio, si ritiene l'osservazione meritevole di parziale accoglimento.

Si ritiene, altresì, non accoglibile la richiesta di eliminare la dizione "non ammettere gli interventi" in assenza della fattibilità dell'intervento dall'art. 37 "regole per la tutela dell'acqua" comma 5, in quanto "Le regole per la tutela ambientale" contenute nel capo II delle NTA del RU, di cui l'art. 37 fa parte, rappresentano le condizioni alla trasformabilità definite nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica. Si ritiene, infine, di non accogliere la richiesta di maggiori specificazioni in merito alle misure compensative nell'ambito normativo del RU, in quanto queste attenendo ad una sfera prettamente esecutiva, potranno essere compiutamente valutate in sede di progettazione definitiva ed esecutiva, come le restanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove previste.

Tutto ciò premesso si propone di accogliere parzialmente, nei limiti sopra indicati quanto richiesto.

|                               |                         |                             |                             |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Parzialmente accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15108

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

082/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FAGGIOLI  | <b>Nome:</b><br>MARA                     | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>MONTESPERTOLI                     |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VOLTERRANA SUD                             |  | <b>n° Civ.</b><br>205        |
| <b>In qualità di:</b><br>Titolare di altro diritto                   | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI   |
|---|--|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/>          |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input checked="" type="checkbox"/> |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>                    |
| Osservazione a:   | Osservazione a:  |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15108

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

082/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI |
|--|

|  |
|--|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 6 a 16 |
|--|

|  |
|--|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 7 par. 7.11 Rapporto di copertura fondiario (Rc) |
|--|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira ad ottenere il soddisfacimento di sempre maggiori richieste di posti auto e garage e la realizzazione dei vani tecnici dedicati alla raccolta dell'acqua piovana, previste dalle nuove norme del 2° RU e per evitare interpretazioni errate nel calcolo della superficie coperta interrata;

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede una superficie coperta interrata maggiore del 35% attuale e di specificare il metodo per la determinazione della superficie coperta interrata, onde evitare interpretazioni errate nel calcolo della stessa, facendo presente che i pilastri non rientrano nel calcolo della superficie coperta interrata qualora siano collocati all'interno dello scannafosso.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |                      |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|
| Parere di Ufficio | data: | 05/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Parzialmente accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|

In merito alla richiesta di incremento della superficie dei piani interrati rispetto all'attuale 35% del rapporto di copertura al fine di consentire la realizzazione di posti auto, si fa presente che la vigente formulazione normativa - art. 7.11 comma 2 - già consente di superare tale percentuale per il reperimento dei posti auto di cui all'art. 15. Tuttavia mediante la formulazione di uno specifico punto nell'osservazione d'ufficio è stata proposta una modifica dell'art. 7 paragrafo 11 che coadiuva una più efficace applicazione delle norme senza comprometterne l'impostazione complessiva e gli indirizzi del regolamento urbanistico. Viene infatti specificato che per la realizzazione dei posti auto, in aggiunta a quelli



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15108**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**082/2013**

previsti in via obbligatoria dalla legge (un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione), e quindi anche per il reperimento dei posti auto di cui all'art. 15 della norme, è possibile superare la percentuale massima del 35% del rapporto di copertura ammesso per la zona.

Con l'osservazione d'ufficio viene anche proposta l'introduzione di una specifica per la misurazione della superficie dei piani interrati, stabilendo che tale misurazione si effettua dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico delimitato dal filo interno della pareti perimetrali di chiusura, setti e lesene di pilastri.

Tale modifica soddisfa pertanto l'ulteriore richiesta avanzata dell'osservante di specificare la metodologia da utilizzare nella misurazione della superficie dei piani interrati, onde evitare interpretazioni non univoche nel calcolo della stessa.

Per quanto attiene la realizzazione di vani tecnici per la raccolta delle acque piovane, l'osservante chiede di poter incrementare la superficie dei piani interrati rispetto all'attuale 35% del rapporto di copertura ammesso per la zona, al fine di poter adempiere, nel caso di nuova edificazione, a quanto sopra previsto, ossia consentire nel rispetto della percentuale massima ammissibile, la realizzazione di vani per la raccolta delle acque piovane.

Si ritiene in merito a questo ultimo punto che tutto quanto rientri nel concetto di volume tecnico di cui al paragrafo 8.20, se interrato, non abbia alcuna rilevanza urbanistica e possa pertanto essere realizzato extra 35% del rapporto di copertura, ossia possa godere dello stesso regime derogatorio previsto dal paragrafo 7.11 in merito alla realizzazione dei posti auto in aggiunta alla dotazione minima obbligatoria prevista per legge. Ne consegue che la realizzazione delle vasche di raccolta delle acque, intese come serbatoi idrici e quindi volumi tecnici, troverà la propria disciplina nella modifica di cui al paragrafo 8.20, senza necessità di incremento della superficie dei piani interrati rispetto all'attuale 35% del rapporto di copertura.

In conclusione, per le motivazioni sopra riportate e a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio, si ritiene l'osservazione meritevole di parziale accoglimento.

|                               |                         |                             |                             |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Parzialmente accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15109

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

083/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FAGGIOLI  | <b>Nome:</b><br>MARA                     | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>MONTESPERTOLI                     |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VOLTERRANA SUD                             |  | <b>n° Civ.</b><br>205        |
| <b>In qualità di:</b><br>Titolare di altro diritto                   | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

### DOCUMENTAZIONE

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE | <input type="checkbox"/>            |
| Osservazione al SECONDO RUC       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Osservazione alla VAS             | <input type="checkbox"/>            |
| Osservazione a:                   |                                     |

### ALLEGATI

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO | <input type="checkbox"/> |
| Osservazione alle NORME TECNICHE   | <input type="checkbox"/> |
| Osservazione alle TAVOLE           | <input type="checkbox"/> |
| Osservazione a:                    |                          |

**L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti**



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15109

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

083/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Richieste non ricomprese nelle voci precedenti |
| TEMATICA SECONDARIA   |
| Disposizione normativa di riferimento                                 |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                            |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira ad ottenere mediante un meccanismo premiale di natura sia economica che urbanistica forme sempre maggiori di superamento delle barriere architettoniche

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di prevedere nel regolamento edilizio, all'interno di un sistema premiale di incentivi economici ed urbanistici, una specifica sezione destinata al superamento delle barriere architettoniche.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 10/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

La richiesta non risulta strettamente pertinente al presente procedimento in quanto l'introduzione di incentivi per il superamento delle barriere architettoniche, non rientra, ai sensi dell'art. 55 della LR 1\05, tra i contenuti del RU. Si propone, conseguentemente, di non accogliere le modifiche richieste, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

|                        |       |            |                      |             |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Non accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15109**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**083/2013**

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15111

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

084/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FAGGIOLI  | <b>Nome:</b><br>MARA                     | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>MONTESPERTOLI                     |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VOLTERRANA SUD                             |  | <b>n° Civ.</b><br>205        |
| <b>In qualità di:</b><br>Titolare di altro diritto                   | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI   |
|---|--|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/>          |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input checked="" type="checkbox"/> |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>                    |
| Osservazione a: <input type="text"/>                            | Osservazione a: <input type="text"/>                                 |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15111

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

084/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA MODI DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO                         |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 19 a 25  |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 21 bis Progetto Unitario Convenzionato (PUC) |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione è finalizzata a sostituire la procedura del PUC, subordinata all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, e quindi ad un iter burocratico notevolmente lungo, con il Permesso a Costruire Convenzionato, che risulta invece più semplice e più indicato per la realizzazione di opere che, fino ad ora, rientravano negli interventi diretti. La richiesta è quindi rivolta a velocizzare l'iter procedurale di rilascio dei permessi di costruire finalizzati alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di rivedere l'art. 21 bis delle NTA del RU affinché, anziché il PUC, sia previsto il Permesso a Costruire Convenzionato. Si chiede altresì di chiarire, nei casi in cui l'intervento rientri in zone già urbanizzate, quali siano le opere di urbanizzazione richieste e le modalità da seguire nel caso in cui queste opere non siano necessarie. In particolare, se sia richiesta ugualmente una monetizzazione.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 17/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Premesso:

- che l'Amministrazione Comunale, mediante l'introduzione del Progetto Unitario Convenzionato, intendeva consentire l'utilizzazione di uno strumento di semplificazione e non di aggravio delle procedure attuative del Regolamento Urbanistico, cui ricorrere in presenza di interventi di minore dimensione e complessità.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15111**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**084/2013**

- che come evidenziato nella relazione programmatica, tale strumento compare tra i temi indicati nella delibera di Giunta della Regione Toscana con cui è stato approvato il documento preliminare per la revisione della legge regionale 1/2005, dove è prevista la facoltà per i comuni di far ricorso ad un'ulteriore tipologia di atto, con contenuti intermedi tra il piano attuativo ed il progetto edilizio, da attuarsi con modalità procedurali semplificate.

Dato atto che l'attuale formulazione dell'art. 21 bis non ne garantisce la piena comprensione e definizione delle modalità attuative, come si evince dal numero delle osservazioni presentate.

Tutto quanto premesso e rilevato,

Al fine di evitare degli inutili fraintendimenti e difficoltà applicative e quindi consentire una interpretazione univoca delle norme del Regolamento Urbanistico, si ritiene l'osservazione presentata meritevole di accoglimento, e necessario procedere alla revisione degli articoli 21 bis, 22 e 54 delle norme.

Per una migliore comprensione dei suddetti articoli si specifica quanto segue.

Il Progetto Unitario Convenzionato (PUC) mira, nello specifico, alla realizzazione di un progetto planimetrico con sistemazione organica dell'intera area di intervento prevista nel RU, al quale si accompagnano opere di urbanizzazione primaria, che servono all'effettivo completamento e raccordo con le urbanizzazioni esistenti, la cui realizzazione è condizione di sostenibilità dell'intervento medesimo.

Il PUC è pertanto uno strumento attuativo del RU, intermedio tra il Piano Urbanistico Attuativo e il semplice Intervento Edilizio Diretto (permesso di costruire, SCIA), che riunisce elementi dell'uno e dell'altro, ma al contempo se ne diversifica.

Al pari del PUA, consente una sistemazione organica di una intera area di intervento prevista nel RU, al quale si accompagnano opere di urbanizzazione primaria da convenzionare. Diversamente dal PUA la sistemazione riguarda una minore delimitazione dell'area di intervento e della potenzialità edificatoria, nonché un contesto quasi interamente urbanizzato.

Al pari dell'Intervento Edilizio Diretto, il PUC consente la realizzazione diretta degli interventi edilizi in esso previsti, mediante la presentazione immediata di idoneo permesso di costruire, il cui rilascio è tuttavia subordinato alla sottoscrizione di un atto pubblico (convenzione o atto unilaterale d'obbligo), registrato e trascritto, disciplinante le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, le relative garanzie finanziarie, la eventuale cessione di aree a standard, se dovute, e/o ulteriori impegni concordati tra il soggetto attuatore e la stessa Amministrazione Comunale.

In conclusione, in conseguenza dell'accoglimento della osservazione presentata, nonché dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio, per Progetto Unitario Convenzionato (PUC) si dovrà intendere la presentazione, ad opera del proprietario e di chi ne abbia diritto, di un permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione di un progetto architettonico esteso all'intera area di intervento e di opere di urbanizzazione, infrastrutturali e/o di riqualificazione urbanistica ambientale. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione, per atto pubblico, di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, preventivamente approvato dalla Giunta Comunale, in cui il soggetto attuatore si impegna ad eseguire, entro i termini del permesso di costruire stesso, le opere di urbanizzazione previste dal progetto, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi, presentando adeguata cauzione o fidejussione. L'impegno dovrà essere registrato e trascritto, prima del rilascio del permesso di costruire, a spese del soggetto attuatore.

Il PUC troverà applicazione nelle zone ove espressamente previsto nelle Schede Norma di cui all'art. 2 capoverso E e, fatte le maggiori limitazioni previste da ciascuna zona urbanistica omogenea, ogniqualvolta la sostenibilità dell'intervento edilizio diretto è condizionata alla realizzazione di opere relative al sistema della mobilità o alla individuazione di aree per servizi pubblici o di uso collettivo, carenti o mancanti, ritenute dall'A.C. indispensabili e necessarie al completamento del disegno urbanistico dell'ambito di riferimento.

Occorrerà pertanto preventivamente verificare l'esistenza ed adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria o la previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio.

Qualora da tale verifica emerga la necessità di procedere alla realizzazione contestuale di nuove infrastrutture e/o opere di urbanizzazione, eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, ovvero la necessità dell'assunzione di specifici obblighi, la realizzazione dell'intervento sarà soggetta almeno al rilascio del Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 21 bis.

Resta inteso che gli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia non possono prevedere la contestuale realizzazione di nuove opere di urbanizzazione e sono pertanto subordinati esclusivamente al rilascio di permesso di costruire o alla presentazione di SCIA, e non di Progetto Unitario Convenzionato. Qualora tuttavia emergesse, ai fini della sostenibilità dell'intervento edilizio, la necessità di prevedere la contestuale realizzazione di nuove infrastrutture e/o opere di urbanizzazione, eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, ovvero l'assunzione di specifici obblighi, si dovrà procedere alla revisione della qualificazione tecnico giuridica dell'intervento e troveranno applicazione i disposti di cui all'art. 21 bis.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15111**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**084/2013**

Con specifico riferimento agli ambiti urbani suscettibili di completamento il Regolamento urbanistico si potrà attuare attraverso interventi Edilizi Diretti (Permesso di costruire, SCIA) o Progetti Unitari Convenzionati ovvero attraverso interventi Edilizi Indiretti subordinati dal RUC all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata (Piano Urbanistico Attuativo) come previsti dalla legislazione statale e regionale e dalle presenti norme.

La scelta delle modalità attuative avverrà in conseguenza dell'inquadramento giuridico dell'intervento e dei suoi limiti dimensionali.

|                               |                         |  |
|-------------------------------|-------------------------|--|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|--|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                                    |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|------------------------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15112

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

085/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FAGGIOLI  | <b>Nome:</b><br>MARA                     | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>MONTESPERTOLI                     |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VOLTERRANA SUD                             |  | <b>n° Civ.</b><br>205        |
| <b>In qualità di:</b><br>Titolare di altro diritto                   | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a:   | Osservazione a:   |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15112

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

085/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE |
|--|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 33 a 42 |
|---|

|   |
|---|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 33 (articolo soppresso) |
|---|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira a favorire l'edilizia bio-ecosostenibile.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di inserire nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio tutti gli incentivi previsti dalle norme nazionali e regionali per favorire l'edilizia bio-ecosostenibile

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 05/09/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

L'Ufficio Edilizia sta predisponendo il Regolamento Edilizio bio sostenibile.

Tale regolamento recepisce le indicazioni regionali nonché l'attività di studio e di analisi condotta a livello circoscrizionale e coordinata dalla AUSL.

Al fine di facilitare la sua prima applicazione l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno procedere ad individuare come "prescrittive", le sole istruzioni tecniche che la legge riconosce come tali in ragione del tipo di intervento edilizio, e semplicemente come "buone regole progettuali, costruttive, tipologiche ed impiantistiche" le restanti linee guida.

L'Amministrazione Comunale ritiene, infatti, ad oggi prioritario garantire la piena applicazione di quanto già previsto in via obbligatoria dalla legge, mediante un periodo di rodaggio delle nuove istruzioni tecniche, atto a consentire agli operatori tecnici ed economici di confrontarsi con le stesse e comprenderne ed applicarne al meglio i contenuti, rimandando pertanto ad un secondo momento la valutazione dell'introduzione di incentivi di natura urbanistico edilizio.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15112**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**085/2013**

Si fa comunque presente che l'A.C., sebbene non intenzionata per le motivazioni sopra riportate a prevedere al momento specifiche forme di incentivo economico o urbanistico a favore dell'edilizia sostenibile, ha previsto delle "aperture" nell'applicazione delle norme di attuazione del regolamento urbanistico che possono intendersi come forme incentivanti "tout court", atte a favorire la ripresa del settore edilizio e dei mercati, quali, a mero titolo esemplificativo, la norma sui sottotetti (riportando a 2,40 l'altezza interna di piano), la norma sul rapporto di copertura fondiario (consentendo una deroga alla percentuale del 25% prevista non solo per la realizzazione dei posti auto in aggiunta a quelli obbligatori per legge, ma anche per la realizzazione di volumi tecnici interrati), una maggiore flessibilità nelle destinazioni e maggiori possibilità di intervento sugli edifici aventi rilievo storico (compresa la possibilità di realizzare cordoli con aumento dell'altezza), nonché la sostanziale conferma della capacità edificatoria delle zone B.

Tutto ciò premesso si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15114

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

086/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FAGGIOLI  | <b>Nome:</b><br>MARA                     | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>MONTESPERTOLI                     |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VOLTERRANA SUD                             |  | <b>n° Civ.</b><br>205        |
| <b>In qualità di:</b><br>Titolare di altro diritto                   | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI   |
|---|--|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/>          |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input checked="" type="checkbox"/> |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>                    |
| Osservazione a: <input type="text"/>                            | Osservazione a: <input type="text"/>                                 |

**L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti**



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15114

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

086/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI   |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 6 a 16   |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 15 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

l'osservante non adduce specifiche motivazioni diverse dalla mera opportunità a sostegno della propria richiesta

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di modificare l'art. 15 delle NTA

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 11/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

L'art. 15 delle NTA integra le disposizioni vigenti in materia di parcheggi privati, prevedendo il rispetto dell'art. 41 sexies della L 1150/41 per le trasformazioni fisiche conseguenti ad interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, nonché addizione funzionale e volumetrica nei limiti delle quantità in ampliamento. Stessa dotazione è richiesta nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari (con esclusione del cambio di destinazione verso la residenza, senza incremento delle unità immobiliari).

Per questi ultimi, nel caso di impossibilità di reperimento dei posti auto all'interno del lotto, le quantità richieste possono essere ritrovate nel raggio di 200 m, ovvero monetizzate.

Tenuto conto delle risultanze degli studi sulla mobilità ed il traffico è stato necessario introdurre disposizioni specifiche in materia di posti auto per le nuove residenze nella misura di un posto auto per ogni 50 mq di SUL per gli interventi di nuova edificazione e di un posto auto per ogni nuova unità immobiliare nel caso di interventi di sostituzione e ristrutturazione



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15114**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**086/2013**

urbanistica.

Tutto ciò premesso, fermo restando i contenuti dell'art. 15, si propone di accogliere la richiesta di maggiore specificazione del dispositivo normativo, nei limiti definiti in sede di accoglimento dell'osservazione d'ufficio 201.31, sul medesimo argomento.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15114

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

086/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 2

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI                             |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 6 a 16   |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 7 par. 7.11 Rapporto di copertura fondiario (Rc) |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante non adduce specifiche motivazioni, diverse dalla mera opportunità, a sostegno della propria richiesta

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede una modifica all'art. 7 punto 11 introducendo l'aumento della superficie coperta interrata massima (ora al 35%) al fine dell'ottenimento di anche un solo posto auto ad unità immobiliare.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 05/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

In merito alla richiesta di incremento della superficie dei piani interrati rispetto all'attuale 35% del rapporto di copertura al fine di consentire la realizzazione di posti auto, si fa presente che la vigente formulazione normativa - art. 7.11 comma 2 - già consente di superare tale percentuale per il reperimento dei posti auto di cui all'art. 15.

Tuttavia mediante la formulazione di uno specifico punto nell'osservazione d'ufficio è stata proposta una modifica dell'art. 7 paragrafo 11 che coadiuva una più efficace applicazione delle norme senza comprometterne l'impostazione complessiva e gli indirizzi del regolamento urbanistico. Viene infatti specificato che per la realizzazione dei posti auto, in aggiunta a quelli previsti in via obbligatoria dalla legge (un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione), e quindi anche per il reperimento dei posti auto di cui all'art. 15 della norme, è possibile superare la percentuale massima del 35% del rapporto di copertura ammesso per la zona.

In conclusione, per le motivazioni sopra riportate e a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio, si ritiene



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15114**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**086/2013**

l'osservazione meritevole di accoglimento.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15115

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

087/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FAGGIOLI  | <b>Nome:</b><br>MARA                     | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>MONTESPERTOLI                     |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VOLTERRANA SUD                             |  | <b>n° Civ.</b><br>205        |
| <b>In qualità di:</b><br>Titolare di altro diritto                   | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a: <input type="text"/>                            | Osservazione a: <input type="text"/>                        |

**L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti**



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15115

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

087/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE            |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 33 a 42                               |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 33 (articolo soppresso) |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                            |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira a favorire l'edilizia bio sostenibile mediante forme premiali ed incentivanti di natura sia economica che urbanistica

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

l'osservante chiede di aggiornare il regolamento edilizio strutturandolo come il regolamento per l'edilizia bio-ecosostenibile con incentivazioni previste dalla LRT1/2005 artt. 145 e 146.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                     |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 05/09/2013 | Sintesi parere ufficio: Non accolta |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|

L'Ufficio Edilizia sta predisponendo il Regolamento Edilizio bio sostenibile.

Tale regolamento recepisce le indicazioni regionali nonché l'attività di studio e di analisi condotta a livello circondariale e coordinata dalla AUSL.

Al fine di facilitare la sua prima applicazione l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno procedere ad individuare come "prescrittive", le sole istruzioni tecniche che la legge riconosce come tali in ragione del tipo di intervento edilizio, e semplicemente come "buone regole progettuali, costruttive, tipologiche ed impiantistiche" le restanti linee guida.

L'Amministrazione Comunale ritiene, infatti, ad oggi prioritario garantire la piena applicazione di quanto già previsto in via obbligatoria dalla legge, mediante un periodo di rodaggio delle nuove istruzioni tecniche, atto a consentire agli operatori tecnici ed economici di confrontarsi con le stesse e comprenderne ed applicarne al meglio i contenuti, rimandando pertanto



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15115**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**087/2013**

ad un secondo momento la valutazione dell'introduzione di incentivi di natura urbanistico edilizio.

Si fa comunque presente che l'A.C., sebbene non intenzionata per le motivazioni sopra riportate a prevedere al momento specifiche forme di incentivo economico o urbanistico a favore dell'edilizia sostenibile, ha previsto delle "aperture" nell'applicazione delle norme di attuazione del regolamento urbanistico che possono intendersi come forme incentivanti "tout court", atte a favorire la ripresa del settore edilizio e dei mercati, quali, a mero titolo esemplificativo, la norma sui sottotetti (riportando a 2,40 l'altezza interna di piano), la norma sul rapporto di copertura fondiario (consentendo una deroga alla percentuale del 25% prevista non solo per la realizzazione dei posti auto in aggiunta a quelli obbligatori per legge, ma anche per la realizzazione di volumi tecnici interrati), una maggiore flessibilità nelle destinazioni e maggiori possibilità di intervento sugli edifici aventi rilievo storico (compresa la possibilità di realizzare cordoli con aumento dell'altezza), nonché la sostanziale conferma della capacità edificatoria delle zone B.

Tutto ciò premesso si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15116

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

088/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>CORSONI   | <b>Nome:</b><br>SORIANO                      | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>EMPOLI                            |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIALE B. BUOZZI                                |  | <b>n° Civ.</b><br>136        |
| <b>In qualità di:</b><br>Rapp. Legale                                | <b>in propri/del/della</b><br>EDILFUTURA SRL |                              |
| <b>Con sede in:</b><br>PIAZZA PINTURICCHIO                           |  | <b>n° Civ.</b><br>14         |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a: <input type="text"/>                            | Osservazione a: <input type="text"/>                        |

**L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti**



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15116

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

088/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|                         |                                |      |
|-------------------------|--------------------------------|------|
| Località<br>SAN MARTINO | indirizzo<br>VIA DI SERRAVALLE | N.C. |
|-------------------------|--------------------------------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |                     | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|---------------------|--|------------------------|
| Foglio<br>3                | Particella/e<br>171 | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |                     | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Attrezzature e servizi |
| TEMATICA SECONDARIA<br>espropri               |
| Disposizione normativa di riferimento         |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico    |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Il terreno in via di Serravalle per San Martino di proprietà dell'osservante è soggetto ad esproprio.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di escludere il terreno in oggetto dalla procedura di esproprio classificandolo come verde privato. Ove ciò non fosse possibile, di inserirlo nel nuovo Regolamento Urbanistico come da proposta presentata al secondo avviso pubblico n°30/2012, allegata all'osservazione.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |                      |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|
| Parere di Ufficio | data: | 25/05/2013 | Sintesi parere ufficio: | Parzialmente accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|

Considerato che il quartiere di Serravalle è già dotato di ampie aree a verde; tenuto conto dei vincoli imposti ai comuni dal patto di stabilità; si ritiene opportuno non inserire il completamento del parco di Serravalle nel 2° RU. Con riferimento all'individuazione nell'area oggetto di osservazione di un'area edificabile, considerato che:  
- ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. N. 3/07, gli interventi previsti nel Quadro Previsionale Strategico del secondo Regolamento Urbanistico sono stati selezionati nell'ambito di due distinti avvisi pubblici e dell'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 18/07/2012;  
- la proposta contenuta nell'osservazione è già stata esaminata con esito negativo nell'ambito dei procedimenti sopra menzionati;



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15116**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**088/2013**

Dato atto che l'osservazione non introduce elementi di novità tali da giustificare una modifica rispetto alle determinazioni assunte;

Ritenuto, al contrario, condivisibile la richiesta di destinare l'area oggetto dell'osservazione ad una classificazione diversa dalle attrezzature e servizi;

segnalato inoltre che l'ambito risulta interessato da interventi di messa in sicurezza idraulica;

tutto ciò premesso, si propone di accogliere parzialmente la richiesta presentata, nella parte in cui si chiede di sostituire la destinazione "verde territoriale pubblico"; mediante la relativa modifica alla tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento".

Stessa modifica si propone altresì, per le altre aree private all'interno del Parco di Serravalle, oggetto anche dell'osservazione d'ufficio n° 201 punto 98.

|                               |                         |                             |                             |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Parzialmente accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013.

In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 10/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 10/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15117

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

089/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>CORSONI   | <b>Nome:</b><br>SORIANO                      | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>EMPOLI                            |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIALE B. BUOZZI                                |  | <b>n° Civ.</b><br>136        |
| <b>In qualità di:</b><br>Rapp. Legale                                | <b>in propri/del/della</b><br>EDILFUTURA SRL |                              |
| <b>Con sede in:</b><br>PIAZZA PINTURICCHIO                           |  | <b>n° Civ.</b><br>14         |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a: <input type="text"/>                            | Osservazione a: <input type="text"/>                        |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15117

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

089/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|                          |                            |      |
|--------------------------|----------------------------|------|
| Località<br>CASTELLUCCIO | indirizzo<br>VIA BRONCIANA | N.C. |
|--------------------------|----------------------------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |                        | STATO DI FATTO                                    |                        |
|----------------------------|------------------------|---|------------------------|
| Foglio<br>11               | Particella/e<br>88, 16 | Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |                        | Area Urbana <input type="checkbox"/>              |                        |

STATO DI DIRITTO

|   |
|---|
| Area Piano strutturale<br>Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola |
|---|

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>12 |
|--------------------------------------|------------|

|  |              |
|--|--------------|
| Zona Regolamento urbanistico<br>Art. 77 Ambito del territorio aperto Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola | DM 1444<br>E |
|--|--------------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Territorio rurale |
|--|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Modifica grado tutela edificio |
|---|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Disposizione normativa di riferimento |
|---------------------------------------|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

Art. 100 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'edificio in via di Serravalle per San Martino di proprietà dell'osservante risulta tutelato con grado di protezione 3.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di rimuovere il vincolo ambientale-storico-culturale sull'edificio.c

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 19/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

In considerazione delle caratteristiche del fabbricato di cui si chiede il declassamento, inserito come "edificato al 1820" nella tavola dello statuto dei luoghi del PS e presente anche nella carta del catasto Leopoldino, si ritiene congruo il grado di protezione c) assegnato, il quale, posto principalmente a salvaguardia dell'involucro esterno, consente anche interventi significativi di ristrutturazione, compreso lo svuotamento del fabbricato medesimo.

Si propone conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

|                        |       |            |                      |             |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Non accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|-------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo  
**15117**

Data di protocollo  
**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**  
**089/2013**

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15119

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

090/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>BAGNOLI   | <b>Nome:</b><br>ANNA                     | <b>Con altri</b><br>SI       |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>EMPOLI                            |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA VANGHETTI                                  |  | <b>n° Civ.</b><br>47         |
| <b>In qualità di:</b><br>Comproprietario                             | <b>in propri/del/della</b><br>In proprio |                              |
| <b>Con sede in:</b>  |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a: <input type="text"/>                            | Osservazione a: <input type="text"/>                        |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15119

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

090/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|                    |                                    |                 |
|--------------------|------------------------------------|-----------------|
| Località<br>EMPOLI | indirizzo<br>VIA GIOVANNI AMENDOLA | N.C.<br>17 - 19 |
|--------------------|------------------------------------|-----------------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |                           | STATO DI FATTO                                  |                        |
|----------------------------|---------------------------|---|------------------------|
| Foglio<br>17               | Particella/e<br>158 - 159 | Area Agricola <input type="checkbox"/>          | descrizione breve area |
|                            |                           | Area Urbana <input checked="" type="checkbox"/> |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>1 |
|--------------------------------------|-----------|

|  |               |
|--|---------------|
| Zona Regolamento urbanistico<br>Art. 55 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo Zone B3 | DM 1444<br>B3 |
|--|---------------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Aree urbane esistenti |
|--|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Modifica grado tutela edificio |
|---|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Disposizione normativa di riferimento |
|---------------------------------------|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

Art. 100 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'edificio di proprietà dell'osservante, identificato nel CT foglio 17 part. 158 e 159 tutelato con grado 3. L'edificio presenta solo nella facciata fronte strada, particolari architettonici da salvaguardare, quali cornici e marcapiani.

Il vincolo posto sull'immobile, esclude la possibilità di diversi interventi possibili come la demolizione e la ricostruzione con tecniche antisismiche, piano casa, addizioni funzionali.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di rimuovere il vincolo ambientale-storico-culturale sull'edificio.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                     |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 18/06/2013 | Sintesi parere ufficio: Non accolta |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|

In considerazione delle caratteristiche del fabbricato di cui si chiede il declassamento, si ritiene congruo il grado di protezione c) assegnato, il quale, posto principalmente a salvaguarda dell'involucro esterno, consente anche interventi significativi di ristrutturazione, compreso lo svuotamento del fabbricato medesimo.

|                        |                  |                                  |
|------------------------|------------------|----------------------------------|
| Parere Giunta Comunale | data: 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: Non accolta |
|------------------------|------------------|----------------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15119**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**090/2013**

|  |              |            |                   |                  |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> | 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15121

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

091/2013

## DATI GENERALI

|  |   |                              |
|--|---|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |   |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FRANCIONI   | <b>Nome:</b><br>SIMONE                                | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>EMPOLI                            |   | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA DELLA TINAIA                               |   | <b>n° Civ.</b><br>115        |
| <b>In qualità di:</b><br>Rapp. Legale                                | <b>in propri/del/della</b><br>EMPOLI CLUB IMMOBILIARE |                              |
| <b>Con sede in:</b><br>VIA TRIPOLI                                   |   | <b>n° Civ.</b><br>58         |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE   | ALLEGATI  |
|--|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/> | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input type="checkbox"/>       | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>             | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a: regolamento disciplina mezzi p             | Osservazione a:   |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15121

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

091/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Richieste non ricomprese nelle voci precedenti |
| TEMATICA SECONDARIA   |
| Disposizione normativa di riferimento                                 |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                            |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante con la propria richiesta mira ad una revisione del regolamento sull'installazione dei mezzi pubblicitari considerato inadeguato ed obsoleto.

Il Regolamento per la disciplina e l'installazione dei Mezzi Pubblicitari" del Comune di Empoli, Approvato con DCC n.312 il 23/10/1989 ", risulta obsoleto, in particolare modo in rapporto al modo di progettare gli edifici che è cambiato nel corso del tempo ed in rapporto alle esigenze di visibilità delle insegne pubblicitarie degli esercizi commerciali.

Nello specifico la dicitura di cui all'art. 14 "Le insegne, le iscrizioni, le targhe ed ogni altra forma di pubblicità visiva dovranno essere installate nell'ambito dell'esercizio cui si riferiscono" risulta molto vaga e interpretabile, a tal punto dall'aver generato contenziosi.

Tra l'altro tutta Empoli è invasa da insegne fuori norma. Pertanto è evidente la diffusa inosservanza del Regolamento. Del resto lo svolgimento della funzione di messaggio pubblicitario da parte delle insegne è impossibile da mantenere nel caso di posizione relegata in secondo piano e in molti casi, le attività commerciali, hanno le vetrine collocate in modo arretrato rispetto al prospetto principale dell'edificio.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede la revisione del Regolamento sull'installazione dei mezzi pubblicitari, in particolare dell'art. 14, sulla base dei cambiamenti relativi alle caratteristiche architettoniche degli edifici realizzati in epoca successiva all'approvazione dello stesso Regolamento ed sulla base della visibilità delle insegne, il cui aspetto deve essere adeguato dal punto di vista estetico al contesto, ma parimenti, deve essere garantito lo svolgimento della funzione di messaggio pubblicitario.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

15121

Data di protocollo

28/03/2013

**OSSERVAZIONE**

**091/2013**

|                          |                         |   |
|--------------------------|-------------------------|---|
| <b>Parere di Ufficio</b> | <b>data:</b> 24/05/2013 | <b>Sintesi parere ufficio:</b> <b>Non accolta</b> |
|--------------------------|-------------------------|---|

Pur riconoscendo la validità delle argomentazioni rappresentate dall'osservante, pone un tema non pertinente agli ambiti normativi e procedurali della variante adottata, e pertanto da rinviare agli approfondimenti della disciplina di settore. Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene l'osservazione non accoglibile sul piano tecnico

|                               |                         |  |
|-------------------------------|-------------------------|--|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|--|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                                    |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|------------------------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15135

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

092/2013

## DATI GENERALI

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |  |                              |
| <b>Cognome:</b><br>ALDERIGHI   | <b>Nome:</b><br>SERENA                 | <b>Con altri</b><br>SI       |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>EMPOLI                            |  | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA COSTITUZIONE REPUBBLICANA                  |  | <b>n° Civ.</b><br>5          |
| <b>In qualità di:</b><br>Rapp. Legale                                | <b>in propri/del/della</b><br>INTIFADA |                              |
| <b>Con sede in:</b><br>VIA XXV APRILE                                |  | <b>n° Civ.</b>               |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/>       | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input checked="" type="checkbox"/>             | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a: <input type="text"/>                                  | Osservazione a: <input type="text"/>                        |

L'osservazione è stata scomposta in n° 3 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15135

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

092/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|                          |           |      |
|--------------------------|-----------|------|
| Località<br>PONTE A ELSA | indirizzo | N.C. |
|--------------------------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |                    | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------------|--|------------------------|
| Foglio<br>41               | Particella/e<br>54 | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |                    | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>9 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Attrezzature e servizi               |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Modifica previsioni e/o destinazioni |
| Disposizione normativa di riferimento                       |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

1-Gli osservanti contestano il cambiamento di destinazione d'uso dell'area che ospita la sede del Centro sociale Intifada, incoerente con gli obiettivi posti dal PS, per i seguenti motivi:

- la cancellazione di un servizio sociale della frazione;
- la distruzione di un edificio storico vincolato;
- le modalità autoritarie in cui tale scelta è stata effettuata.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Gli osservanti presentano osservazioni alle previsioni urbanistiche inerenti l'Utoe n.9, 'L'Espansione lineare: Ponte a Elsa - Brusciiana' e, in particolare, l'area dove sorge l'edificio che ospita il Centro Sociale Intifada (Catasto Terreni Foglio 41, Particella 54) chiedendo:

1- il mantenimento della destinazione d'uso attuale dell'area dove sorge l'edificio che ospita l'associazione, la conservazione dello stesso e il riconoscimento di bene culturale dell'edificio, sia per le attività sociali che vi si svolgono, sia per la struttura edilizia;

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                     |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 19/07/2013 | Sintesi parere ufficio: Non accolta |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|

Le quantità di attrezzature scolastiche fissate per legge (DM 1444/68), risultano oggi sovradimensionate a causa della



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15135**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**092/2013**

riduzione della composizione media delle famiglie e dell'"invecchiamento" della popolazione. Tale circostanza, insieme alla necessità di ridurre i costi di gestione mediante la razionalizzazione e l'accorpamento dei plessi scolastici, ha comportato la dismissione di numerose scuole elementari, soprattutto nelle frazioni più prossime ai centri abitati principali; circostanza questa che ha interessato la quasi totalità delle municipalità italiane. Molti comuni hanno provveduto alla vendita delle scuole dismesse nell'ambito dei propri piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio comunale, mentre altri, come il comune di Empoli, hanno optato per conservarne la funzione pubblica, di presidio, all'interno delle frazioni. Si è trattata di una scelta certamente meno remunerativa da un punto di vista economico, ma assai significativa in termini di risposta alle esigenze della collettività, che altrimenti sarebbero rimaste inevase. Nel caso della ex scuola elementare di Ponte a Elsa, ciò ha consentito di ospitare le iniziative del Centro Sociale Intifada.

La sempre maggiore richiesta di edilizia agevolata e sovvenzionata e l'impossibilità di acquisire nuove aree mediante procedura espropriativa a causa degli alti costi di esproprio (valore di mercato) ha tuttavia indotto l'Amministrazione Comunale a rivedere le proprie strategie in tema di edilizia residenziale pubblica, puntando più sulla riconversione di aree appartenenti al proprio patrimonio immobiliare, che sull'acquisizione di nuovi terreni. Da queste valutazioni è derivata la scelta di destinare la ex scuola elementare alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

L'edificio, peraltro, non presenta alcun elemento architettonico di valore tale da giustificare la conservazione; conseguentemente, se necessarie, saranno attivate le procedure di svincolo previste per legge. Relativamente alle condizioni di fattibilità si precisa che non esistono problematiche particolari da un punto di vista sismico (F1), idraulico (F2), mentre da un punto di vista geologico si renderà necessaria la realizzazione di indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno (F3). Nel complesso non esistono elementi di criticità tali da rendere non fattibile l'intervento.

In questa sede preme, inoltre, sottolineare che la frazione di Ponte a Elsa denota un tessuto dinamico e polifunzionale caratterizzato dalla consolidata presenza di attività ed attrezzature a servizio della residenza, quali zona sportiva, attrezzature scolastiche, palestra, circolo culturale, ristorazione, attività commerciali, ecc., nonché di una zona dedicata ad attività artigianali – produttive.

Significativa, da un punto di vista storico - architettonico e sociale – produttivo è, inoltre, la presenza del Mulino di Ponte a Elsa, sia per la produzione di energia "pulita" grazie alla sua posizione privilegiata lungo il fiume Elsa, che per il ruolo di capofila assunto nell'ambito del Progetto Integrato di Filiera (PIF) - Settore cerealicolo, finanziato dalla Regione nell'ambito del proprio Programma di Sviluppo Rurale (PRS). Il progetto, infatti, prevede di recuperare valore aggiunto sui cereali prodotti dagli agricoltori, tramite un accordo di filiera e di investire su interventi programmati della Regione Toscana necessari a superare i punti critici delle filiere a partire dall'introduzione dell'innovazione nei processi produttivi, di trasformazione e commercializzazione.

In questa strategia di rivalutazione e rivitalizzazione della frazione, che vede a vario titolo coinvolti Comune, Provincia e Regione si inserisce la previsione, contenuta all'interno del PUA 9.1, di collegare il Mulino direttamente alla SP 429, senza passare dall'attuale strettoia di via Ponte a Elsa Brusiana, riducendo, conseguentemente, i disagi dovuti alla commistione tra traffico veicolare e mezzi pesanti, così come la rifunzionalizzazione della limitrofa zona produttiva, che l'Amministrazione Comunale sta valutando nell'ambito della complessiva revisione della propria strumentazione urbanistica. Da un punto di vista infrastrutturale l'intervento più significativo resta, comunque, la nuova SP 429, il cui completamento, confermato nel 2 RU, consentirà una sensibile riduzione dell'ingente traffico di attraversamento in direzione nord - sud.

Tutto ciò premesso, preso atto della volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla realizzazione dell'intervento di edilizia economico popolare in loc. Ponte a Elsa, nell'ambito di una più generale strategia di programmazione dell'edilizia residenziale pubblica, si rileva che non esistono, sotto il profilo tecnico, elementi ostativi alla conferma, in sede di approvazione del RU, delle previsioni allo scopo adottate.

Si propone conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

Si propone, infine:

- di non accogliere la richiesta di conservazione del fabbricato esistente, in quanto privo di alcun tipo di valore storico architettonico;
- di non accogliere la richiesta di annullamento delle nuove previsioni di espansione (PUA 9.1) in quanto oltrechè ridefinire compiutamente il limite sud della frazione di ponte a Elsa, prevede la realizzazione di un tratto di viabilità che consentirà il superamento delle criticità in tema di mobilità sopra citate, nonché l'individuazione di una quantità pari al 10% della SUL quale quota di "housing sociale".

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15135**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**092/2013**

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15135

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

092/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 2

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Dimensionamento     |
| TEMATICA SECONDARIA                        |
| Disposizione normativa di riferimento      |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Gli osservanti ritengono che ai fini del dimensionamento siano state fatte delle scelte basate su un modello urbano che consuma in modo irreversibile le risorse ambientali, paesistiche, culturali ed economiche causando la devastazione del territorio e aumentando il crescente disagio delle comunità locali; che le tecniche utilizzate per definire il dimensionamento siano desuete e che presentano entrambe errori di valutazione.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Gli osservanti presentano osservazioni al 2° RU e alla variante al PS contestandone sia il dimensionamento che le tecniche di dimensionamento utilizzate.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 11/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

Con riferimento all'osservazione presentata, con la quale si chiede una "revisione del dimensionamento previsto nella variante al PS e, conseguentemente del secondo RU verso consumo suolo zero, che annulli subito tutte le previsioni di sviluppo edilizio nello spazio aperto e obblighi a ridefinire gli strumenti urbanistici indirizzandoli alla riqualificazione degli spazi degradati, dismessi o sottoutilizzati attraverso interventi di riconversione, ristrutturazione, riorganizzazione, rinnovamento, restauro, risanamento, recupero. Conseguente revisione della VAS", si evidenzia quanto segue.  
Ai fini della determinazione delle quantità massime del PS e del 2° RU è stata effettuata una stima del fabbisogno utilizzando la stessa metodologia usata per 1 RU, con alcune specificazioni ed integrazioni.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

15135

Data di protocollo

28/03/2013

**OSSERVAZIONE**

**092/2013**

In particolare:

- sono state ridotte le dimensioni dell'alloggio medio da 150 mq a 100 mq: le differenze significative emerse nella Relazione sul monitoraggio in merito, hanno, infatti, giustificato la riduzione di 1/3 del parametro; riduzione in linea con le quantità utilizzate dalla maggior parte degli altri comuni toscani, come emerge in un recente studio condotto dall'IRPET (Istituto Regionale per la Programmazione Economica della Toscana) sul dimensionamento degli strumenti urbanistici comunali. Va inoltre sottolineato che nel 2° RU sono state introdotte prescrizioni relative alla dotazione di parcheggi (1 posto auto per ogni alloggio nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente e 1 posto auto per ogni 50 mq di SUL per la nuova edificazione) il cui rispetto comporterà, presumibilmente, un incremento della superficie media degli alloggi. Considerato, infine, che tale valore comprende anche tutte le attività e gli esercizi di vicinato a supporto alla residenza, si ritiene congrua la quantità adottata.

- sono stati utilizzati i dati relativi agli abitanti e alle famiglie contenuti nella relazione sul monitoraggio (fonte ufficio anagrafe e Istat) che individuava un incremento medio di 280 famiglie all'anno.

Tale dato, correttamente, tiene conto sia dell'incremento derivante dai nuovi residenti, sia di quello prodotto dalla riduzione dei componenti della famiglia media, ridottisi drasticamente dal dopoguerra ad oggi.

Nell'osservazione si contestano le quantità utilizzate in quanto, rispetto al numero delle famiglie al dicembre 2010 (19.383 ab), sulla base del quale è basata la stima, e al dicembre 2011 (19.626), nel dicembre 2012 (19.535) si è registrata una brusca variazione di tendenza, dopo oltre 10 anni di crescita ininterrotta.

In realtà, più che per un'inversione di tendenza delle dinamiche demografiche, il dato è derivato dal riallineamento dei dati dell'anagrafe con i primi dati disponibili dell'ultimo censimento, mediante l'esclusione dal conteggio degli abitanti dei "cancellati per irreperibilità censuaria" (circa 660).

Tale cancellazione, pur formalmente effettuata nel dicembre 2012, riguarda presumibilmente persone che hanno tolto la residenza dal comune di Empoli in un periodo di tempo che va oltre l'ultimo anno, non essendo verosimile che in soli 2 mesi, novembre - dicembre 2012, ben 660 persone abbiano contemporaneamente lasciato il comune di Empoli. A conferma di quanto asserito, il dato dell'Anagrafe dell'ottobre 2012: del tutto in linea con i valori di crescita riscontrati negli anni precedenti. Peraltro, a titolo meramente cautelativo, per la stima degli ultimi anni si è utilizzato un valore di incremento medio della popolazione sensibilmente inferiore (oltre il 50%) rispetto al dato fornito dalla Relazione sul monitoraggio.

Non va altresì dimenticato che l'obiettivo della stima non è tanto individuare in maniera puntuale e dettagliata l'andamento demografico del Comune di Empoli nei prossimi anni; quanto definire in linea generale i più probabili scenari in tema di fabbisogno, al fine di consentire all'Amministrazione di orientare le proprie scelte in materia di sviluppo e tutela del territorio. Si ritengono, conseguente, corrette le valutazioni effettuate in tema di stima del fabbisogno abitativo.

- relativamente agli alloggi sfitti, si riporta l'ultima parte del paragrafo 2.1.2 della relazione integrativa: "sono rimandate ad una successiva fase di revisione generale del Piano Strutturale le analisi e gli approfondimenti sul tema del dimensionamento, con particolare riferimento allo scarto registrato tra le previsioni del PS 2000 e lo scenario reale, nonché agli alloggi non occupati, passati nel periodo 1991 - 2001 (dati ufficiali del 13 e 14 censimento) da 1064 a 672 unità, avvicinandosi sensibilmente alla percentuale del 3 a 4 % degli edifici esistenti, generalmente riconosciuta come quota di non occupato funzionale al mercato."

Ad oggi, non risultano disponibili altri dati ufficiali oltre quelli sopra citati, reperibili direttamente dal sito del Comune di Empoli, mentre esistono stime ufficiose, non sempre tra loro coerenti, come quelle del Sunia, sindacato nazionale degli inquilini, citate, ad esempio, in un articolo pubblicato il 5 marzo 2012 su [iltirreno.gelocal.it](http://iltirreno.gelocal.it).

Al di là dell'incertezza sulla definizione della reale consistenza del patrimonio immobiliare sfitto, il vero problema, non certo di natura urbanistica, è rappresentato dalla poca propensione di molti privati ad affittare le abitazioni di proprietà, come ha efficacemente spiegato il presidente del Sunia, nell'articolo sopra citato: "La questione degli affitti rappresenta un grosso problema. Non è facile invitare i privati ad affittare i loro appartamenti perché da una parte manca la sicurezza di riscuotere il canone ogni mese, dall'altra la tassazione sui contratti d'affitto è piuttosto alta"; timori questi, che nemmeno le recenti stangate dell'Imu (con aliquote che vanno dallo 0,82% all'1,06%) sono riuscite ad intaccare.

Si ritengono, conseguente, corrette le valutazioni effettuate nell'ambito della strumentazione urbanistica adottata, sulla base dei dati ufficiali disponibili al momento della sua redazione.

- con riferimento ai dati IRPET utilizzati per una comparazione con altre realtà comunali (dai quali non emergono, si ribadisce, particolari criticità ma anzi, indirette conferme circa la correttezza delle stime effettuate nell'ambito del 2 RU), si precisa che questa non può che assumere un valore meramente orientativo dei processi in atto, in quanto basato su dati non sempre tra loro omogenei, sia per le differenti caratteristiche dei comuni presi a campione, che, soprattutto, per le diverse modalità con cui i singoli strumenti urbanistici hanno definito gli interventi da assoggettare o meno a controllo quantitativo. Detti studi, fotografando tendenze e differenze in atto, risultano comunque utili in prospettiva di una revisione della L.R. 1/05, obiettivo primario per il quale gli stessi studi sono stati commissionati dalla VI Commissione consiliare regionale.

Si segnala, a maggior conferma delle valutazioni sopra espresse, che sia la Regione che la Provincia non hanno avanzato alcuna richiesta o obiezione, in merito alla quantificazione del dimensionamento contenuto nella strumentazione urbanistica adottata.

Sempre in tema di dimensionamento, ritenuto che:

- giudicare la qualità di un piano solo mediante valutazioni di carattere numerico quantitativo, non sia sempre corretto, ed anzi, risulta in molti casi riduttivo e fuorviante;

- inserire all'interno di uno strumento di validità a tempo indeterminato, come il PS, valutazioni fortemente legate al fattore tempo, come il dimensionamento, rappresenti una palese contraddizione concettuale, prima ancora che di tecnica urbanistica; si riporta un passaggio del documento recentemente da redatto da ANCI in merito alla proposta di modifica della LR 1/05



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15135**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**092/2013**

dalla Regione Toscana, del quale se ne condividono in pieno i contenuti.

"... Convidiamo pienamente la priorità data (dalla Regione) al recupero ed alla rigenerazione dell'esistente, l'utilizzo di nuovo territorio solo come opzione eccezionale ammissibile solo se attentamente vagliata e condivisa, ma al contempo poniamo la questione, molto pragmatica, di una attenta modulazione delle procedure per tali operazioni. Proponiamo in particolare di individuare misure per incentivare il recupero: non ha alcun senso, ad esempio, obbligare i comuni a conteggiare i recuperi nei dimensionamenti dei piani strutturali ed operativi. La disciplina del recupero va definita in ragione della compatibilità delle destinazioni d'uso previste con i differenti contesti, dei carichi urbanistici potenzialmente indotti, non con approccio meramente contabile e considerando invece prioritariamente gli aspetti e i contenuti qualitativi. Ed in ogni caso - salvo casi del tutto eccezionali - si tratta di aspetti afferenti in via esclusiva alle competenze pianificatorie di livello comunale..."

Si ritiene quindi che il "... dimensionamento del PS debba riferirsi solo a incrementi di edificabilità nel territorio urbanizzato e con valenza non tassativa (riferimento numerico con carattere di direttiva), eliminando dagli obblighi di 'contabilità' i mutamenti di destinazione d'uso negli interventi di recupero/riqualificazione."

Tenuto conto delle quantità come sopra determinate, ai fini dell'individuazione degli interventi da inserire nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale, il 2 RU ha inteso prioritariamente confermare il "disegno di città" contenuto nel 1 RU, quale insieme di interventi pubblici e privati volti a cambiare e, nelle intenzioni degli estensori del piano, a migliorare il volto della città.

Si è, conseguentemente, operato mediante due specifici avvisi pubblici redatti ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9 febbraio 2007, n. 3/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il Governo del Territorio), rivolti principalmente ai PUA non attuati del precedente strumento urbanistico.

Tale procedura, infatti, prevedendo fin dalle fasi preliminari la consultazione, il coinvolgimento e la condivisione degli operatori privati alle scelte urbanistiche, ha offerto ed offre tutt'ora maggiori garanzie per il raggiungimento degli obiettivi prefissati dall'amministrazione; identificabili, oltreché nella realizzazione di quote di "housing sociale":

- nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché delle infrastrutture, degli impianti e più in generale della qualità ambientale e sociale dell'ambito territoriale interessato;
- nel miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio esistente;
- nel risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili e, in particolare, il contenimento delle risorse energetiche e idriche, nonché di quelle ambientali esistenti;
- nella realizzazione degli interventi previsti nel Piano triennale delle opere pubbliche e in particolare la viabilità parallela alla Fi.Pi.Li.

Nel complesso oltre la metà degli interventi riguarda il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con i principi di riutilizzazione, riorganizzazione e rigenerazione urbana contenuti nella LR 1/05.

Le restanti quantità, identificabili sostanzialmente come interventi di nuova edificazione in ambito urbano, concorrono, coerentemente con l'art. 3 e 75 bis della LR 1/05, agli obiettivi di riqualificazione dei sistemi insediativi e delle infrastrutture esistenti, nonché a quelli di densificazione delle aree urbane, ai fini di una migliore sostenibilità economica dei sistemi di mobilità collettiva.

Tra gli interventi infrastrutturali più significativi, la cui portata interessa un ambito ben superiore rispetto a quello di trasformazione, si ricordano, a titolo esemplificativo:

- la realizzazione della viabilità di collegamento tra il quartiere di Serravalle e la SR Tosco Romagnola in corrispondenza della zona produttiva di Pontorme;
- la nuova viabilità di Ponzano;
- l'allargamento del sottopasso stradale di Via di Patrignone;
- l'eliminazione della strettoia lungo via di Patrignone;
- la realizzazione / cessione di immobili per l'edilizia residenziale pubblica.
- la realizzazione di importanti aree a verde e parcheggio, in particolare in prossimità del centro storico di Pontorme.

Contrariamente a quanto affermato nell'osservazione, il 2 RU non ha quindi operato alcuna "svendita del suolo bene comune per guadagnare servizi" ma si è limitato ad utilizzare lo strumento della perequazione, espressamente previsto dalla LR1/05 e dal relativo regolamento attuativo, per conciliare le esigenze di attrezzature e servizi della collettività e le aspettative, del tutto legittime, dei privati a vario titolo interessati dalle previsioni della nuova strumentazione urbanistica comunale: proprietari, imprese, cooperative, ecc.

Tale istituto, peraltro già ampiamente utilizzato, con risultati apprezzabili, nei precedenti strumenti urbanistici, consentirà il superamento del modello urbanistico tradizionale, basato sulla netta distinzione tra intervento edificatorio, in capo ai privati e realizzazione di opere pubbliche a carico delle Amministrazioni locali, non più sostenibile a causa degli alti costi di esproprio e delle risorse sempre più limitate a disposizione delle stesse Amministrazioni.

La perequazione / compensazione prevista negli ambiti di trasformazione del RU consentirà, in particolare, in piena coerenza con la strumentazione e la legislazione sopraordinata, il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- risparmio delle risorse solitamente utilizzate per l'esproprio;
- acquisizione al patrimonio comunale di aree e/o opere a "costo zero";
- eliminazione del contenzioso sull'accertamento dei valori d'esproprio;
- riduzione dei tempi tecnici e delle risorse della macchina amministrativa dedicate alle pratiche di realizzazione delle opere



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15135**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**092/2013**

pubbliche (espletamento gara, direzione lavori, collaudo, ecc.).

Gli interventi così selezionati sono stati oggetto di verifica in merito alla capacità del territorio di sostenere i nuovi carichi urbanistici, in relazione agli standard e ai servizi esistenti e di progetto (questo ha portato, a titolo esemplificativo, a vincolare la realizzazione dei PUA di Serravalle e di Ponzano alla realizzazione di importanti tratti di viabilità, il PUA 3.1 ex Montevivo alla realizzazione del sottopasso sulla ferrovia, il PUA 3.10 alla eliminazione della strettoia su via Patrignone, ecc.); Ulteriori verifiche sono state effettuate in merito alla sostenibilità ambientale degli interventi, recependo, come condizioni alla trasformabilità, gli esiti del rapporto ambientale nell'ambito del procedimento di VAS per cui è stata effettuata una valutazione di sostenibilità sia in termini complessivi, che per ogni singolo intervento di trasformazione.

Non va inoltre dimenticato che, in tema di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (che l'osservazione chiede espressamente di incentivare) il 2 RU ha introdotto significative modifiche, rispetto alla previgente normativa, volte ad aumentare la flessibilità e le possibilità di intervento, sia in termini di destinazioni che di interventi ammissibili, nel rispetto dei caratteri storici ed architettonici degli insediamenti.

Nella consapevolezza che il territorio comunale di Empoli non ha margini di crescita incondizionata, si è pertanto operato privilegiando gli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e limitando il ricorso alla nuova edificazione solo ad interventi in ambito urbano o di ricucitura del tessuto esistente, che non possono essere messi sullo stesso livello del nuovo impegno di suolo in territorio agricolo; soprattutto, per le maggiori ripercussioni in termini paesaggistici ed ambientali che questi ultimi, generalmente, comportano.

Si ritiene, inoltre, opportuno ricordare che i contenuti del 2 RU sono stati definiti nell'ambito di un articolato e diversificato percorso partecipativo che assume ancora maggiore rilevanza, se si considerano le oggettive difficoltà, non solo di natura economico finanziaria, in cui sono costrette oggi ad operare le pubbliche amministrazioni.

I passaggi essenziali sono di seguito sintetizzati:

- il quadro previsionale strategico quinquennale del 2 RU è stato definito nell'ambito di due distinti avvisi pubblici;
- il processo di partecipazione si è svolto con il coinvolgimento dei cittadini attraverso lo strumento dell'assemblea pubblica e la possibilità di fornire contributi, oltre che con le consuete modalità di presentazione delle richieste, in forma cartacea o inviando una e-mail a [ruc2@comune.empoli.fi.it](mailto:ruc2@comune.empoli.fi.it); utilizzando strumenti innovativi come la Mappa dei Contributi, dove è stato possibile inserire le proprie segnalazioni avendo come riferimento la cartografia e la foto aerea del territorio comunale e dove tutte le istanze, superato un semplice filtro per evitarne l'abuso, sono state rese visibili da tutti, nell'ottica della massima trasparenza;
- a tale scopo è stata istituita una apposita sezione sul sito Web del comune cui accedere per consultare gli atti dell'amministrazione relativi all'iter di formazione del nuovo strumento urbanistico;
- su tale sito è stato anche pubblicato tutto il materiale utilizzato per le presentazioni alla Commissione Ambiente e territorio, la cui sedute aperte a tutti i cittadini, hanno scandito le varie fasi di elaborazione del secondo RU;
- durante il percorso partecipativo l'Amministrazione Comunale ha praticato forme di consultazione e di ascolto attivo della popolazione, delle associazioni e delle organizzazioni sociali e dei singoli cittadini, come l'iniziativa "Centro, punto e a capo" ed i questionari sulle attività produttive distribuite alle imprese insediate ed operanti nel territorio comunale;
- la campagna informativa sui temi di interesse urbanistico ha facilitato la comprensione dei processi in atto; ciò ha trovato riscontro nell'accresciuto numero di richieste/proposte relative ai contenuti del nuovo RU inoltrate dai cittadini all'Amministrazione Comunale;
- sono pervenute istanze dai cittadini, ognuna delle quali è stata oggetto di registrazione e di valutazione nell'ambito della redazione del secondo Regolamento Urbanistico.

Alla luce delle argomentazioni sopra esposte, si propone di non accogliere le modifiche richieste:

- confermando la metodologia e le quantità utilizzate per la definizione del dimensionamento contenuto nella strumentazione urbanistica adottata, nonché i contenuti della Valutazione Ambientale Strategica;
- confermando gli interventi individuati nell'ambito del Quadro Previsionale Strategico Quinquennale le quantità di SUL contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15135

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

092/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 3

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Scheda Norma        |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Ambito generale     |
| Disposizione normativa di riferimento      |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Gli osservanti ritengono che le Amministrazioni locali degli ultimi anni non abbiano intrapreso politiche abitative eque ed abbiano massacrato il territorio in nome della costruzione delle case popolari: nelle nuove lottizzazioni una parte del costruito è appunto ceduta al comune come case popolari, in misura comunque molto minore rispetto al Primo Regolamento Urbanistico. Le previsioni di Edilizia popolare del 2RU sono molto minori di quelle del primo Regolamento Urbanistico. Ritengono inoltre di dimostrare che l'obiettivo dichiarato del piano di "realizzazione di quote di edilizia sociale, che risponda in modo efficace ai problemi abitativi e sociali dei soggetti deboli", non risulta perseguito dalle azioni del piano.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Gli osservanti presentano osservazioni affinché:

- vengano previste nel 2RU azioni volte a sostenere l'autorecupero e l'autocostruzione, coinvolgendo parallelamente tutta la cittadinanza in politiche abitative a 360 gradi che coinvolgano tutti i settori interessati;
- venga istituita una agenzia pubblica degli affitti che acquisti appartamenti esistenti (anche forzosi nel caso di alloggi sfitti) in modo da calmierare il mercato e garantire il diritto alla casa a tutte le categorie sociali;
- vengano eliminate tutte le previsioni di tutti i PUA;
- venga annullare conseguentemente la variante al PS e venga rivista la VAS per la coerenza tra azioni intraprese dal piano e gli obiettivi fissati.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

15135

Data di protocollo

28/03/2013

**OSSERVAZIONE**

**092/2013**

|                          |                         |   |
|--------------------------|-------------------------|---|
| <b>Parere di Ufficio</b> | <b>data:</b> 11/07/2013 | <b>Sintesi parere ufficio:</b> <b>Non accolta</b> |
|--------------------------|-------------------------|---|

Il 1 RU aveva previsto, nell'ambito del PUA 6.1 in loc. Cortenuova e del PUA 7.2 in loc. Pozzale, una quantità di SUL destinata ad edilizia residenziale pubblica pari a 19.011 mq.

Entrambe le previsioni non hanno trovato attuazione nel periodo di validità del 1 RU restando, conseguentemente, del tutto inattuato, le previsioni di edilizia residenziale pubblica.

Tale circostanza di per sé negativa, risulta ancor più preoccupante se collocata nel grave contesto di crisi economica e sociale che sta colpendo il nostro Paese e che ha innalzato il livello di povertà ed indigenza, coinvolgendo settori sempre più ampi della popolazione.

Nel corso della redazione del 2 RU è stata effettuata un'attenta analisi delle cause che hanno ostacolato la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e delle possibili soluzioni su cui impostare la nuova strumentazione urbanistica.

In primo luogo la difficoltà di acquisire nuove aree da destinare ad edilizia economico popolare mediante procedura espropriativa a causa degli alti costi di esproprio (valore di mercato) ha indotto l'Amministrazione Comunale a rivedere le proprie strategie in tema di edilizia residenziale pubblica, puntando più sulla riconversione di aree appartenenti al proprio patrimonio immobiliare, che sull'acquisizione di nuovi terreni.

Da queste valutazioni è derivata la scelta di destinare:

- l'ex scuola elementare di Ponte a Elsa 1014 mq di SUL
- gli ex magazzini di via Bonistallo 972 mq di SUL
- l'edificio abbandonato di via Majorana 800 mq di SUL

per complessivi 2.786 mq.

Nel caso dell'edificio di via Majorana il riutilizzo a fini residenziali pubblici consentirà di recuperare un immobile di pregio in avanzato stato di deterioramento e degrado.

In secondo luogo, al fine di fornire risposte adeguate alle diversificate esigenze della popolazione in tema fabbisogno abitativo non a libero mercato (edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata) dette previsioni sono state integrate con interventi promossi da soggetti privati.

Questi ultimi sono stati selezionati nell'ambito di due specifici avvisi pubblicati ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9 febbraio 2007, n. 3/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il Governo del Territorio).

L'articolo 13 del suddetto Decreto prevede, infatti, che ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del Regolamento urbanistico di cui all'articolo 55, comma 5, della legge regionale 1/2005, i comuni possono emettere un pubblico Avviso, invitando tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal Piano strutturale, nel rispetto delle disposizioni generali sul dimensionamento.

Considerato che la totalità delle previsioni di edilizia residenziale pubblica prevista dal 1 RU è rimasta inattuata, si è ritenuto opportuno ricorrere all'istituto dell'avviso pubblico, il quale, prevedendo fin dalle fasi preliminari la consultazione, il coinvolgimento e la condivisione degli operatori privati alle scelte urbanistiche, ha offerto ed offre tutt'ora maggiori garanzie per il raggiungimento degli obiettivi prefissati dall'amministrazione; identificabili questi ultimi, oltretutto nella realizzazione di quote di "housing sociale":

- nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché delle infrastrutture, degli impianti e più in generale della qualità ambientale e sociale dell'ambito territoriale interessato;
- nel miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio esistente;
- nel risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili e, in particolare, il contenimento delle risorse energetiche e idriche, nonché di quelle ambientali esistenti;
- nella realizzazione degli interventi previsti nel Piano triennale delle opere pubbliche e in particolare la viabilità parallela alla Fi.Pi.Li., che rappresenta l'intervento infrastrutturale più importante del 2° RU, interessando direttamente la parte sud del centro cittadino di Empoli, con circa 5700 abitanti e indirettamente le frazioni di Corniola, Pozzale e Casenuove con circa 2500 abitanti.

Il Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2 RU è stato quindi redatto sulla base di proposte selezionate nell'ambito dei suddetti procedimenti, sottoscritte dalla totalità dei proprietari o aventi causa.

Nel complesso le quantità di edilizia residenziale pubblica previste nell'ambito degli interventi di trasformazione sono pari a 11.228 mq di SUL distribuiti in sei differenti interventi.

Oltre alle quantità di edilizia residenziale pubblica, gli avvisi pubblici consentiranno di reperire risorse per la realizzazione di importanti infrastrutture pubbliche, quali a titolo meramente esemplificativo, il raddoppio del sottopasso sulla ferrovia di via Patrignone e la viabilità di collegamento del quartiere di Serravalle con la SR 67.

In totale l'offerta di edilizia residenziale pubblica del 2 RU corrisponde a 14.014 mq collocata in nove distinte previsioni (tre di iniziativa pubblica e sei di iniziativa privata) rispetto alle due previsioni del 1 RU.

La scelta di parcellizzare le previsioni di edilizia economico popolare in un numero maggiore di interventi (9 anziché 2), diversamente localizzati nel territorio, risponde ad una precisa volontà di facilitare il corretto inserimento dei nuovi



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15135**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**092/2013**

insediamenti nel contesto esistente e di progetto, evitando rischi di isolamento e ghettizzazione.

Ai fini della valutazione di fattibilità degli interventi si precisa, inoltre, che, contrariamente alle due previsioni contenute nel 1 RU, molte delle nuove previsioni di edilizia economico popolare (via Bonistallo, ex Gattile, ex scuola Ponte a Elsa, ecc.) si collocano in contesti già urbanizzati, quindi con minori costi di urbanizzazione, mentre in altri casi, come nell'intervento di recupero della Montevivo (PUA 3.1), è prevista la cessione di un lotto edificabile per edilizia residenziale pubblica, con costi di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore privato.

In termini complessivi la differenza tra la SUL di edilizia residenziale pubblica del 1 RU (19.011 mq) ed il 2 RU (14.014 mq) deriva sostanzialmente dalla mancata riconferma del 6.1, i cui proprietari non hanno dimostrato alcun interesse nella fase degli avvisi pubblici sopra più volte richiamati.

L'inserimento del PUA 6.1 nel 2 RU avrebbe rappresentato una scelta contraria con lo spirito dell'avviso pubblico e la stessa impostazione della L.R. 1/05 che assegna al RU una validità quinquennale delle trasformazioni urbanistiche.

Si ricorda, inoltre, ulteriori ambiti di reperimento di edilizia residenziale pubblica possono essere individuati con le procedure dell'art. 20 ultimo e penultimo comma:

"La realizzazione dei PUA di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regoli i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.

Qualora gli interventi ricadano nell'ambito di zone ove la residenza sia tra le destinazioni ammesse ed il soggetto attuatore si impegni a destinare una quota non inferiore al 10% in termini di superficie utile lorda alla residenza nelle forme dell'affitto o in altra forma di edilizia convenzionata, l'Amministrazione Comunale prevede la possibilità di forme di incentivazione che verranno stabilite con apposite deliberazioni consiliari."

Per le motivazioni sopra esposte non si rilevano incongruenze o contraddizioni che giustificano la richiesta di "eliminazione delle previsioni di tutti i "PUA", ne conseguentemente di "annullare la variante al QPS e di rivedere la VAS per la coerenza tra le azioni intraprese dal piano e gli obiettivi fissati".

Si precisa, infine, che le nuove opportunità e flessibilità di intervento introdotte con il 2 RU non potranno che avere ricadute positive sull'intero settore edilizio, comprese le forme sperimentali di autorecupero e autocostruzione, mentre le valutazioni in merito all'istituzione di un'azienda pubblica degli affitti, non risulta strettamente pertinente al presente procedimento.

Tutto ciò premesso si ritiene di non accogliere le modifiche proposte, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15152

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

093/2013

## DATI GENERALI

|  |                                       |                              |
|--|---------------------------------------|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |                                       |                              |
| <b>Cognome:</b><br>FRESE   | <b>Nome:</b><br>MARIO VITTORIO        | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>VINCI                             |                                       | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA GALILEI                                    |                                       | <b>n° Civ.</b><br>37         |
| <b>In qualità di:</b><br>Amm. Unico                                  | <b>in propri/del/della</b><br>PKE SRL |                              |
| <b>Con sede in:</b><br>VIA P. GROCCO                                 |                                       | <b>n° Civ.</b><br>18         |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>      | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                  | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a: <input type="text"/>                            | Osservazione a: <input type="text"/>                        |

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15152

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

093/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|                       |                            |      |
|-----------------------|----------------------------|------|
| Località<br>TERRAFINO | indirizzo<br>VIA LIVORNESE | N.C. |
|-----------------------|----------------------------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |                          | STATO DI FATTO                                    |                        |
|----------------------------|--------------------------|---|------------------------|
| Foglio<br>22               | Particella/e<br>689,832. | Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |                          | Area Urbana <input type="checkbox"/>              |                        |

STATO DI DIRITTO

|   |            |
|---|------------|
| Area Piano strutturale<br>Aree di specifica previsione RUC                      |            |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale<br>Edificato dal 1820 al 1882 (Invariante) | UTOE<br>13 |
| Zona Regolamento urbanistico  | DM 1444    |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Territorio rurale                                  |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Interventi di trasformazione del p.e.e. (RU, SOST) |
| Disposizione normativa di riferimento                                     |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                                |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione riguarda alcuni immobili ad uso industriale (ex Vetroluce) situati lungo la via Livornese. La classificazione come "agricola periurbana" dell'area in oggetto, è secondo l'osservante poco coerente con la tipologia edilizia e gli aspetti architettonico-paesaggistici della zona nonché delle destinazioni d'uso che ammette, per esempio quella residenziale. Tali incongruenze hanno causato, tra l'altro, una maggiorazione del valore di mercato che tiene conto solo in parte della ridotta attuabilità delle destinazioni d'uso ammesse ed essendo di fatto inattuabili non hanno nel tempo restituito corrispettivi sufficienti rispetto al prezzo pagato per l'acquisto.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

L'osservante chiede di modificare la classificazione dell'area oggetto dell'osservazione da "area agricola periurbana" a "zone di completamento D2/C - ambiti della produzione promiscua".

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 10/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. N. 3/07, gli interventi previsti nel Quadro Previsionale Strategico del secondo Regolamento Urbanistico sono stati selezionati nell'ambito di due distinti avvisi pubblici e dell'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 18/07/2012;
- la proposta contenuta nell'osservazione relativa agli immobili della ex vetreria Luce comporta, oltre alla ripianificazione del



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15152**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**093/2013**

comparto, anche l'inserimento delle nuove quantità edificatorie nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale, si propone di non accogliere le modifiche richieste nell'ambito del presente procedimento. Ritenuto tuttavia indispensabile, in coerenza con gli obiettivi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana definiti dalla LR 1/05, porre le basi per un recupero degli immobili di cui trattasi verso funzioni non residenziali compatibili con il contesto di riferimento, si ritiene che la richiesta debba essere valutata e definita nell'ambito di una revisione più generale della strumentazione urbanistica comunale che analizzi complessivamente i comparti produttivi dismessi gravanti sullo stesso tratto di viabilità.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 04/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 04/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

## DATI GENERALI

|  |   |                              |
|--|---|------------------------------|
| <b>OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)</b> |   |                              |
| <b>Cognome:</b><br>BARACCO   | <b>Nome:</b><br>RICCARDO                      | <b>Con altri</b>             |
| <b>Residente nel comune di:</b><br>FIRENZE                           |   | <b>Stato/Provincia</b><br>FI |
| <b>Via/Piazza:</b><br>VIA DI NOVOLI                                  |   | <b>n° Civ.</b><br>26         |
| <b>In qualità di:</b><br>Responsabile struttur                       | <b>in propri/del/della</b><br>REGIONE TOSCANA |                              |
| <b>Con sede in:</b><br>VIA DI NOVOLI                                 |   | <b>n° Civ.</b><br>26         |

## AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

| DOCUMENTAZIONE  | ALLEGATI  |
|---|---|
| Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input checked="" type="checkbox"/> | Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/> |
| Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/>       | Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>   |
| Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>                        | Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>           |
| Osservazione a: <input type="text"/>                                  | Osservazione a: <input type="text"/>                        |

**L'osservazione è stata scomposta in n° 33 Punti**



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI                 |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 64 a 71  |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 69 Ambiti della grande distribuzione |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione affronta temi generali e si presenta come contributo finalizzato a migliorare la qualità tecnica dell'Atto oltre che a perseguire la piena coerenza dello stesso con il PIT e la sua implementazione relativa alla disciplina paesaggistica di cui alla DCR 32/2009.

Si fa presente la necessità di verificare gli interventi relativi alle grandi strutture di vendita alla luce delle recenti disposizioni di cui una LR 52/2012 e del DL n. 1 del 24/01/2012; anche nei casi in cui le previsioni siano già contenute nello SU vigente, la loro attuazione è comunque subordinata alla preventiva verifica di sostenibilità, esclusi i casi in cui queste siano oggetto di piano attuativo approvato o di sua variante non comportante incremento della superficie di vendita.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Viene richiesto di allineare la norma in oggetto, alle recenti disposizioni di cui una LR 52/2012 e del DL n. 1 del 24/01/2012.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 12/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Con riferimento alla richiesta relativa alle grandi strutture di vendita si precisa quanto segue.

Il 2 RU non contiene previsioni di grandi strutture di vendita, mentre le due grandi strutture di vendita individuate dal 1 RU, rispettivamente alla scheda 2.4 e alla scheda 6.5 sono state approvate e convenzionate.

La grande struttura di vendita denominata "Centro Empoli" è già stata realizzata, mentre per quella prevista in corrispondenza della zona produttiva di Pontorme, già convenzionata, è imminente l'inizio dei lavori.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

Entrambi i casi, quindi, non rientrano nel campo di applicazione nella nuova disciplina in materia di grande distribuzione. Al fine di evitare possibili fraintendimenti, si propone cambiare la zonizzazione del PUA 6.5 da D4/R a D4/A.

|                               |              |            |                             |                |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> | 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |              |            |                   |                  |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> | 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 2

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE   |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 126 a 135   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 128 Strumenti di programmazione urbanistico-commerciale per gli esercizi di vicinato le medie e grandi strutture di vendi |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Si fa presente la necessità di verificare gli interventi relativi alle grandi strutture di vendita alla luce delle recenti disposizioni di cui una LR 52/2012 e del DL n. 1 del 24/01/2012; anche nei casi in cui le previsioni siano già contenute nello SU vigente, la loro attuazione è comunque subordinata alla preventiva verifica di sostenibilità, esclusi i casi in cui queste siano oggetto di piano attuativo approvato o di sua variante non comportante incremento della superficie di vendita.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Viene richiesto di verificare le disposizioni in oggetto, alle recenti disposizioni di cui una LR 52/2012 e del DL n. 1 del 24/01/2012.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 12/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Con riferimento alla richiesta relativa alle grandi strutture di vendita si precisa quanto segue.  
Il 2 RU non contiene previsioni di grandi strutture di vendita, mentre le due grandi strutture di vendita individuate dal 1 RU, rispettivamente alla scheda 2.4 e alla scheda 6.5 sono state approvate e convenzionate.  
La grande struttura di vendita denominata "Centro Empoli" è già stata realizzata, mentre per quella prevista in corrispondenza della zona produttiva di Pontorme, già convenzionata, è imminente l'inizio dei lavori.  
Entrambi i casi, quindi, non rientrano nel campo di applicazione nella nuova disciplina in materia di grande distribuzione.  
Al fine di evitare possibili fraintendimenti, si propone cambiare la zonizzazione del PUA 6.5 da D4/R a D4/A.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo  
**15175**

Data di protocollo  
**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**  
**094/2013**

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 3

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI      |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 72 a 79                                 |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 75 Categorie d'intervento |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                              |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Nell'ambito del territorio aperto, si rileva che il riuso degli annessi agricoli per destinarli ad altro è equiparato ad impegno di nuovo suolo e che il RU, in considerazione di quanto disposto dall'art 12 del d.p.g.r. 3/R/2007, deve individuare gli edifici e i manufatti non più utilizzati a fini agricoli assoggettandoli a specifica disciplina.

Per il territorio rurale, in considerazione dei contesti in cui vengono realizzati gli interventi, si ritiene necessario estendere i criteri di sistemazione ambientale anche ai casi in cui non si ha cambio di destinazione d'uso.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Per quanto riguarda il riuso degli annessi agricoli viene richiesto di effettuare le verifiche disposte dagli artt. 20 e 21 del PIT; ai fini della sostenibilità si fa presente di considerare ipotesi di delocalizzazione della SUL recuperabile attraverso forme di perequazione urbanistica. Tali verifiche devono essere fatte anche per le attività integrative dell'agricoltura.

Infine per quanto riguarda l'art 12 del d.p.g.r. 3/R/2007 si richiede che il RU individui gli edifici e i manufatti non più utilizzati a fini agricoli assoggettandoli a specifica disciplina.

Si richiede di estendere i criteri di sistemazione ambientale anche ai casi in cui non si ha cambio di destinazione d'uso.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 19/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

La disciplina del Piano di Indirizzo territoriale, e comunque di tutta l'attuale legislazione regionale in materia, sanciscono il principio della salvaguardia e tutela del patrimonio agricolo nella sua più ampia connotazione paesaggistica, scoraggiando di



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

fatto usi diversi da quello agricolo imprenditoriale.

Il recupero dei manufatti che non possiedono più le caratteristiche di ruralità, per destinarli ad altri usi, è equivalente a nuovo impegno di suolo, è pertanto evidente che l'indirizzo regionale sia quello di limitare le sostituzioni, i frazionamenti ed i cambi di destinazione d'uso in zona agricola che possono indurre effetti sensibili e non sempre mitigabili.

Per gli ambiti del territorio aperto del comune di Empoli l'adeguamento alla strumentazione sovraordinata è avvenuto con la delibera di C.C. n. 9 del 8/02/2010 (variante normativa di assestamento) con la quale è stata prevista l'introduzione dell'art. 75.4 che disciplina l'uso del patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola.

L'ambito normativo prospettato dall'introduzione dei regolamenti di attuazione della legge Regionale 1/2005 e dal Piano di Indirizzo territoriale ha comportato la necessità di definire criteri di valutazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in questo ambito.

La maggiore preoccupazione è stata quella di rendere sostenibile tali trasformazioni in modo da non generare incontrollati aumenti del carico urbanistico in aree non urbanizzate. La conseguenza più evidente della nuova formulazione normativa si traduce nelle limitazioni delle sostituzioni, del cambio di destinazione d'uso e del numero di unità derivabili da frazionamenti, ovvero nell'assoggettamento degli interventi a piano di recupero quando superano una soglia critica di sostenibilità riferita al cambio di destinazione, al numero di unità immobiliari, alla superficie utile lorda, o a sostituzioni che superano i limiti ammessi in via diretta.

Tale indirizzo è stato interamente riconfermato dal secondo Regolamento urbanistico anche alla luce dell'immutato quadro di riferimento, compresi gli articoli 20, 21, 23 della Disciplina di Piano del PIT, e l'art. 12 "Norme in materia di interventi relativi al riutilizzo dei manufatti dismessi siti nel territorio rurale" espressamente richiamati nel parere della Regione.

Le limitazioni contenute nella norma rappresentano, infatti, una soglia di sostenibilità degli interventi che provocano aumento del carico urbanistico. La necessaria coerenza con i quantitativi del dimensionamento fissati dal Piano Strutturale Comunale e la sostenibilità paesaggistica ambientale e strategica di queste trasformazioni, limita di fatto l'operatività a soli casi di carattere eccezionale.

Un ulteriore elemento discriminante è la verifica della sussistenza delle infrastrutture e delle reti dei servizi; la loro mancata presenza od insufficienza richiederebbe interventi di adeguamento che, con molta probabilità, potrebbero avere una ricaduta negativa sul livello prestazionale per l'intero territorio comunale ed in particolare sulle zone già inurbate.

Nell'ambito del 2 RU si è ritenuto, inoltre, opportuno introdurre una ulteriore limitazione in merito all'accessibilità, specificando che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la perdita delle destinazioni d'uso agricole degli edifici rurali potranno riguardare solo immobili già serviti da viabilità pubblica, di uso pubblico o privata, purchè di adeguate dimensioni e senza bisogno di significativi interventi di adeguamento.

Relativamente al taglio minimo degli alloggi, l'individuazione è stata effettuata valutando le trasformazioni del patrimonio edilizio esistente realizzate prima dell'entrata in vigore della norma con l'obiettivo di evitare forme di frammentazione della proprietà tali da configurare veri e propri manufatti condominiali di forma urbana.

Tutti i presupposti della norma introdotta nel 2010 sono stati pertanto confermati per il raggiungimento dell'obiettivo primario della valorizzazione e conservazione l'unitarietà dell'assetto morfologico-formale e paesaggistico.

Al carattere di eccezionalità della trasformazione nell'uso non agricolo di manufatti rurali, consegue che, oltre ad una determinata soglia, tali interventi non possono essere ricompresi nella tipicità di un atto ordinario previsto per gli interventi edilizi diretti.

La possibilità di generare comunque unità abitative inferiori ad 80 mq di Sul, ovvero di riorganizzare le volumetrie esistenti oltre le limitazioni definite dalle NTA non è comunque preclusa in assoluto, ma il superamento della soglia di sostenibilità, definito nell'ambito giuridico della norma, determina la necessità di sottoporre l'intervento edilizio alla disciplina del piano di Recupero, nell'ambito del quale dovrà essere dimostrata la coerenza con gli obiettivi di tutela, conservazione e promozione del territorio rurale contenuti nel PIT, PTC e PS.

Tutto ciò premesso ed a seguito di specifica valutazione sulla consistenza del patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo, sia in termini quantitativi che di destinazioni in atto, si ritiene che la disciplina contenuta nel 2 RU adottato, con le ulteriori specificazioni che saranno introdotte a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio, siano in linea con gli obiettivi del PIT e del regolamento regionale 3R/2007 di tutela e valorizzazione per territorio rurale.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo  
**15175**

Data di protocollo  
**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**  
**094/2013**

In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 4

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI                                 |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 72 a 79  |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 77 Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Nell'ambito del territorio rurale, in considerazione dei contesti in cui vengono realizzate le recinzioni e le opere di sistemazione delle pertinenze esterne, si ritiene necessario mantenere, al fine di non compromettere i caratteri tipomorfologici e l'assetto paesaggistico, le parti di norme che si intende eliminare.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di mantenere le parti di norme del RU che si vuole eliminare e che disciplinano la realizzazione delle recinzioni e le opere di sistemazione delle pertinenze esterne.

E' necessario inoltre escludere la suddivisione dell'area di pertinenza in caso di frazionamento della proprietà.

Si chiede inoltre di ripristinare il penultimo comma dell'art. 79.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 04/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Viste le motivazioni contenute nell'osservazione della Regione in merito alla tutela dei caratteri tipo morfologici e dell'assetto paesaggistico, si propone di accogliere le modifiche richieste relative a recinzioni e sistemazioni esterne, mediante modifica dell'art. 77 delle NTA.

In maniera analoga si propone di accogliere la richiesta di ripristinare il penultimo comma dell'art. 79 in merito alle sistemazioni ambientali, cassato per un mero errore materiale.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 5

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI                  |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 72 a 79   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 78 Aree agricole d'interesse primario |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Nell'ambito del territorio rurale, in considerazione dei contesti in cui vengono realizzate le recinzioni e le opere di sistemazione delle pertinenze esterne, si ritiene necessario mantenere, al fine di non compromettere i caratteri tipomorfologici e l'assetto paesaggistico, le parti di norme che si intende eliminare.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di mantenere le parti di norme del RU che si vuole eliminare e che disciplinano la realizzazione delle recinzioni e le opere di sistemazione delle pertinenze esterne.  
E' necessario inoltre escludere la suddivisione dell'area di pertinenza in caso di frazionamento della proprietà.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 04/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Viste le motivazioni contenute nell'osservazione della Regione in merito alla tutela dei caratteri tipo morfologici e dell'assetto paesaggistico, si propone di accogliere le modifiche richieste relative a recinzioni e sistemazioni esterne, mediante modifica dell'art. 78 delle NTA.

|                        |       |            |                      |         |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 6

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA MODI DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO  |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 19 a 25                             |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 24 Destinazione d'uso |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                          |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Si ritiene necessario inserire nelle Nta una specifica disciplina relativa alle attività extra alberghiere, secondo quanto disposto dalla normativa di settore vigente, e prevedere il ricorso a PUA o a PUC per la realizzazione degli interventi. Inoltre è opportuno che il RU prescriva il mantenimento dell'accessibilità pubblica alle aree di pertinenza esterna del tessuto edificato al fine di garantire la fruizione pubblica dei nuclei e dei borghi storici oggetto di intervento.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di inserire nelle Nta una specifica disciplina relativa alle attività extra alberghiere, secondo quanto disposto dalla normativa di settore vigente, e di prevedere il ricorso a PUA o a PUC per la realizzazione degli interventi. Inoltre è opportuno che il RU prescriva il mantenimento dell'accessibilità pubblica alle aree di pertinenza esterna del tessuto edificato al fine di garantire la fruizione pubblica dei nuclei e dei borghi storici oggetto di intervento.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |                      |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|
| Parere di Ufficio | data: | 17/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Parzialmente accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|

Con riferimento alla richiesta relativa alle attività turistiche alberghiere, si evidenzia che il territorio comunale di Empoli non riveste una vocazione turistica tale da giustificare una puntuale e specifica disciplina delle attività ricettive ed in particolare di quelle extralberghiere, oltre quella generale già contenuta nella disciplina urbanistica adottata. Quest'ultima, infatti, oltre a individuare puntualmente le zone dove è consentita la destinazione turistica ricettiva, sottopone a piano urbanistico attuativo gli interventi maggiormente significativi, compresi, quindi, gli interventi per la localizzazione di



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

attività extralberghiere (oltre 400 mq di SUL in zona agricola, oltre 1200 mq di SUL in ambito urbano).

La destinazione turistica ricettiva è, inoltre, espressamente prevista all'interno del PUA 1.1.

Si evidenzia, altresì, che nel territorio comunale di Empoli non sono presenti o previste nel Regolamento Urbanistico "strutture turistico ricettive o attività extralberghiere in complessi storici non diversamente utilizzabili", risultando pertanto non necessario l'introduzione di una specifica disciplina in merito al mantenimento dell'accessibilità pubblica.

Il presente chiarimento con comporta la modifica della strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                             |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Parzialmente accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013.

In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 7

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE  |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 33 a 42   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 39 bis Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Si ritiene opportuno verificare i criteri localizzativi previsti per le diverse tipologie di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 39 bis), secondo quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale vigente, che prevale sulla disciplina del RU.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di verificare i criteri localizzativi previsti per le diverse tipologie di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 39 bis), secondo quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 19/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Vista la richiesta relativa alla localizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, si propone di accogliere quanto richiesto, riallineando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata alla disciplina nazionale e regionale sovraordinata.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica dell'art. 39 bis.

|                        |       |            |                      |         |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 8

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Tutele              |
| TEMATICA SECONDARIA                        |
| Disposizione normativa di riferimento      |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Si ritiene opportuno integrare le Nta del RU in linea con quanto disposto agli artt. 17-19 del PIT adottato con DCR 32/2009 e all' art. 23 del d.p.g.r. 2/R/2007, al fine di migliorare la qualità degli insediamenti industriali e di assicurare il loro corretto inserimento nel contesto di riferimento.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di integrare le Nta del RU in linea con quanto disposto agli artt. 17-19 del PIT adottato con DCR 32/2009 e all' art. 23 del d.p.g.r. 2/R/2007.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |  |
|-------------------|------------------|--|
| Parere di Ufficio | data: 19/07/2013 | Sintesi parere ufficio: Parzialmente accolta |
|-------------------|------------------|--|

Con riferimento alla richiesta della Regione relativa alle attività produttive, si precisa che il 2 RU prevede, oltre agli interventi di completamento all'interno dei comparti produttivi esistenti, tre nuove lottizzazioni soggette a Piano urbanistico attuativo, poste all'interno della zona industriale del Terrafino, individuata dal PTC come area produttiva di rilevanza sovracomunale. I piani attuativi dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità ai sensi della vigente normativa in materia di valutazione ambientale strategica, nell'ambito della quale saranno integrate e definite puntualmente le condizioni di trasformabilità individuate dal RU, sia da un punto di vista paesistico, che ambientale. Si precisa, inoltre, che il Capo I "Regole per la tutela ambientale", Titolo I, Parte III delle NTA definiscono le regole generali di fattibilità per tutti gli interventi di trasformazione, compreso quindi la destinazione produttiva, indipendentemente dal fatto che



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

siano a meno soggetti a PUA.

Il Capo II "Guida per la tutela della risorsa verde, Titolo I, Parte IV delle NTA detta altresì le regole per la scelta delle specie arbustive e d arboree di nuovo impianto e quindi per la progettazione degli spazi esterni, in coerenza con l'obiettivo di conservazione del carattere di unitarietà dell'ambiente empolese, nelle sue specifiche componenti urbane e rurali e di continuità con gli elementi della tradizione storica e paesistica locale.

Tutto ciò premesso, pur ritenendo che l'attuale disciplina prevista per le attività produttive sia in linea con gli obiettivi di qualità richiesti dalla Regione, si ritiene opportuno inserire, all'interno delle schede relative agli interventi produttivi più significativi, uno specifico richiamo al capo V del Regolamento Regionale 2/R/2007 ed in particolare all'art. 23. Tale modifica riguarderà tutte le schede che prevedono nuovi insediamenti produttivi, ad esclusione della scheda 12.7, per la quale sono già previste prescrizioni specifiche di ecosostenibilità delle costruzioni, derivanti dal contenuto nel provvedimento di esclusione di assoggettabilità a VAS.

|                               |                         |                             |                             |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Parzialmente accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 9

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Valutazione ambientale strategica (VAS) |
|--|

|                     |
|---------------------|
| TEMATICA SECONDARIA |
|---------------------|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Disposizione normativa di riferimento |
|---------------------------------------|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Si ritiene necessario, integrare le schede norma del RU con le specifiche condizioni e prescrizioni di carattere paesaggistico relative alle trasformazioni connesse allo sviluppo territoriale, derivanti dagli esiti del processo di valutazione, da effettuarsi anche per ogni singola previsione, al fine di garantire l'uso sostenibile delle risorse essenziali nonché il mantenimento dei rispettivi livelli prestazionali e di qualità.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di integrare le schede norma del RU con le specifiche condizioni e prescrizioni di carattere paesaggistico relative alle trasformazioni connesse allo sviluppo territoriale, derivanti dagli esiti del processo di valutazione, da effettuarsi anche per ogni singola previsione.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 01/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Gli interventi di trasformazione più significativi del II RU sono disciplinati da specifiche Schede Norma che definiscono, per ogni intervento, obiettivi, parametri edilizi ed urbanistici, nonché puntuali condizioni/prescrizioni alla trasformabilità. Ogni scheda è supportata da un allegato planimetrico dove sono rappresentate le aree destinate all'edificazione o al recupero dei manufatti esistenti, le infrastrutture e gli standards (verde pubblico, parcheggi, ecc.).

I contenuti delle scheda norma, definiti sulla base di specifiche valutazioni sui caratteri paesaggistici ed ambientali del



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

contesto di riferimento, sono, altresì, integrate dalle regole generali di tutela definite nella Parte III, Titolo I, Capo II delle NTA allegate al RU.

Inoltre, al fine di rendere maggiormente evidenti gli esiti del processo di valutazione, si è ritenuto opportuno integrare in questa fase (vedi oss.d'ufficio n. 201, p.6), i documenti di VAS degli strumenti urbanistici adottati (Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica), aggiungendo nella parte riguardante la valutazione dei PUA, le informazioni relative alle condizioni per la trasformazione. Questo ha comportato che in ogni scheda norma ci sia un'apposita sezione intitolata "condizioni per la trasformazione derivanti dalla valutazione", dove vengono elencate le prescrizioni a cui dovranno attenersi coloro che proporranno l'intervento di trasformazione. In questa sezione verrà anche specificato se il PUA è da sottoporre o meno a verifica di assoggettabilità a VAS.

Tutto ciò premesso, considerato che la richiesta della Regione è finalizzata a garantire un migliore inserimento paesistico ambientale degli interventi proposti nelle schede norma, si propone di integrare tali schede con ulteriori specifiche condizioni e prescrizioni di carattere paesaggistico, classificate come invariants di progetto, che il PUA, dovrà obbligatoriamente adottare.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 04/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 04/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 10

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Scheda Norma          |
| TEMATICA SECONDARIA<br>PUA 2° RU             |
| Disposizione normativa di riferimento<br>1_1 |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

In considerazione della collocazione della previsione del PUA 1.1, si ritiene necessario prestare particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento.

Si evidenzia che non è stato motivato l'incremento del 100% di SUL ammessa rispetto a quella del RU vigente e che le condizioni per la trasformazione sono inadeguate rispetto al contesto di riferimento.

Si ritiene necessario garantire la coerenza della proposta con la disciplina del PIT ed in particolare con quanto disposto dalla scheda d'ambito n. 17' "Valdamo inferiore" approvata con D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 ed integrata con successiva D.C.R. n. 32/ 2009, verificando anche la sostenibilità paesaggistica della consistenza e dell'altezza massima previste.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Per le motivazioni espresse si richiede di correggere e integrare la scheda norma con prescrizioni e indicazioni, oltre che con uno schema progettuale da osservare nella redazione del PUA.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 09/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Il PUA 1.1, situato nell'area del Palazzo delle esposizioni, rappresenta uno degli interventi strategici del Piano Strutturale di Empoli, che prevede la riqualificazione e rigenerazione di questa parte della città, individuando come obiettivo "il recupero del polo espositivo di piazza G. Guerra, integrandolo al parco fluviale, ad usi ricettivi, commerciali, direzionali, residenziali e per l'integrazione con la città sull'altra riva".



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

Il Regolamento urbanistico, sia nella versione previgente che in quella adottata, sviluppa le indicazioni del Piano Strutturale prevedendo, nel progetto, obiettivi qualitativi, quali: "riorganizzare il fronte nord della città portando a compimento, con sensibilità moderna, il disegno ottocentesco di un nuovo spazio di relazione con il fiume, con il ponte, con la città oltre l'Arno; riorganizzare l'area e localizzare in essa funzioni pregiate e con una forma attenta allo spazio urbano".

L'obiettivo principale, pertanto, è quello di riqualificare questa importante zona della città attraverso una nuova definizione di Piazza Guido Guerra, attestando su di essa l'intervento di trasformazione in modo da connettere il tessuto storico esistente con quello creato dai nuovi edifici e rafforzare il carattere urbano di questo spazio, così fondamentale per la sua collocazione ed il rapporto che ha con il fiume, il ponte sull'Arno e Vinci.

Altro obiettivo prioritario individuato dal 2° RU è la conferma ed il potenziamento dell'area come parcheggio di attestamento di accesso alla città, a cui si deve il significativo incremento di parcheggi pubblici di progetto.

La consistente dotazione di sosta prevista in quest'area, oltre a soddisfare la richiesta dovuta al nuovo insediamento, potrà garantire anche la domanda di parcheggio di coloro che abitano o lavorano nel centro di Empoli, nonché supportare l'ampliamento della pedonalizzazione delle zone urbane limitrofe e l'estensione della ZTL.

Per quanto riguarda la necessità, sollevata dall'osservazione, di garantire la coerenza della proposta con la disciplina del PIT ed in particolare con quanto disposto dalle schede allegate al piano paesaggistico, si ritiene che ricorrere a soluzioni progettuali che si discostano da quelli che sono i caratteri prevalenti del tessuto esistente, possa essere consentito dato che l'utilizzo di linguaggi architettonici contemporanei è ammesso dalla disciplina regionale, a condizione che il risultato di tale operazione sia di qualità e si inserisca in modo adeguato nel contesto circostante.

La qualità del progetto potrà essere garantita mediante un confronto progettuale regolato da un Concorso di Idee o di Progettazione, o altra analoga procedura, che assumerà un ruolo determinante nell'attuazione e nell'approfondimento dei contenuti del PUA 1.1.

Detta procedura rappresenta, infatti, lo strumento più efficace per ottenere la qualità architettonica delle opere pubbliche e private di una certa rilevanza, consentendo la comparazione tra proposte progettuali diverse al fine di scegliere il progetto migliore in rapporto agli obiettivi prefissati.

Per la realizzazione di un così significativo intervento urbanistico, si reputa dunque necessario inserire tale procedura nella scheda norma del PUA 1.1, anche per garantire che la realizzazione della previsione sia il risultato di un processo di partecipazione e condivisione da parte dell'intera collettività.

Facendo ricorso a questo strumento, non servono regole e prescrizioni troppo restrittive, ma piuttosto sollecitazioni e suggerimenti per indirizzare i valori che deve assumere il progetto rispetto al contesto; si ritiene opportuno pertanto, integrare la scheda norma con maggiori specificazioni in termini di coerenza ed obiettivi di qualità, piuttosto che con soluzioni progettuali che rischiano di tradursi in eccessivi vincoli alla successiva fase progettuale.

Con riferimento ai parametri edificatori si precisa che l'incremento di SUL ammessa rispetto a quella del RU vigente, non è del 100% come rilevato nell'osservazione, ma corrisponde a circa il 33% come risulta dai dati riportati di seguito:

S.U.L. - RU vigente

residenza 3.500

commercio 2.200

direzionale 1.200

ricettivo 5.680

spazio espositivo 1.000

auditorium (600 posti) 1.500

totale mq.15.080

S.U.L. - 2° RU adottato

residenza 10.000

comm./direz./ric. 7.500

spazio espositivo 2.500

totale mq. 20.000

Quindi l'incremento di SUL è dato da:  $(20.000 - 15.080) = 4.920$  mq, che corrispondono al 33 % della SUL del RU vigente (15.080 mq).

Detto incremento è stato introdotto per garantire una maggiore fattibilità economica dell'intervento, in linea con i contenuti di una proposta pervenuta nell'ambito di un project financing promosso dal Comune di Empoli negli anni scorsi, per la progettazione, costruzione, manutenzione e gestione funzionale ed economica dell'area.

Tuttavia, condividendo le valutazioni della Regione in merito alla necessità di assicurare qualità progettuale e sostenibilità dell'intervento, appare opportuno specificare che dette maggiori quantità potranno essere accordate solo nell'ambito della procedura concorsuale sopra descritta, come elemento premiale in relazione alla capacità dei progetti di cogliere gli obiettivi di qualità posti dalla scheda.

In maniera analoga si aggiunge che nell'area del PUA 1.1, la costruzione in altezza può rappresentare, se basata su regole



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

precise e un'attenta analisi di impatto paesaggistico, uno stimolo interessante per un progetto innovativo che vuole individuare la porta nord della città "storica" e costituire un punto di riferimento per chi arriva ad Empoli percorrendo la statale o attraversando il ponte sull' Arno.

Si ritiene comunque opportuno, al fine di garantire la sostenibilità paesaggistica dell'intervento, specificare negli elementi prescrittivi della scheda norma 1.1 che in considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto circostante.

Tutto ciò premesso, si propone di accogliere la richiesta della Regione, mediante modifica della scheda norma, secondo i seguenti contenuti:

- adeguamento dei parametri alle quantità previste dal RU vigente, con la possibilità di utilizzare parametri maggiori sulla base degli esiti della procedura concorsuale, in relazione alla capacità del progetto selezionato di cogliere gli obiettivi di qualità posti dalla scheda norma 1.1;
- inserimento di ulteriori specificazioni in merito agli obiettivi ed alle finalità della scheda, con particolare riferimento al rapporto con il fiume Arno e con l'edificato storico di Empoli, nonché al ruolo strategico di parcheggio di attestamento da confermare e potenziare.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 11

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Scheda Norma          |
| TEMATICA SECONDARIA<br>PUA 2° RU             |
| Disposizione normativa di riferimento<br>3_1 |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

In considerazione della collocazione dell'intervento (che fa ritenere eccessiva l'altezza massima e la SUL ammessa dalla scheda) e del valore storico - identitario e architettonico dell'ex complesso industriale, si rende necessario integrare la scheda con l'inserimento della descrizione dello stato attuale del complesso, dei criteri di intervento e delle condizioni di trasformabilità, al fine di preservare i fabbricati di valore e definire la distribuzione dei nuovi volumi.

Le fasce verdi di mitigazione dovranno essere idonee a temperare il passaggio tra la parte urbanizzata, il torrente, la ferrovia e il territorio aperto.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Per le motivazioni espresse si richiede di integrare la scheda con l'inserimento della descrizione dello stato attuale del complesso, dei criteri di intervento e delle condizioni di trasformabilità.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |                      |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|
| Parere di Ufficio | data: | 01/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Parzialmente accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|

Preso atto delle considerazioni illustrate nell'osservazione, si propone quanto segue:

- Per quanto riguarda la richiesta di integrare la scheda norma con l'inserimento della descrizione dello stato attuale dell'ex complesso industriale della Montevivo, al fine di preservare i fabbricati di valore e definire la distribuzione dei nuovi volumi, si concorda sul giudizio relativo al valore storico - identitario e architettonico del complesso, ma è necessario prendere atto, che alla luce delle prescrizioni derivanti dalla Relazione di caratterizzazione del sito, enormemente inquinato dalle lavorazioni che



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

vi avvenivano, è risultato che non solo sarà indispensabile programmare l'asportazione, per una significativa profondità, di tutto il terreno, ma anche prevedere la demolizione di tutti i manufatti, in quanto il materiale da costruzione (laterizi, legno, calce ecc...) è completamente saturo delle sostanze altamente tossiche che qui si producevano. Non si ritiene pertanto opportuno andare ad inserire criteri di intervento indirizzati alla conservazione di manufatti che devono essere obbligatoriamente demoliti, e conseguentemente anche la distribuzione dei nuovi volumi, non più vincolata alle preesistenze, si ritiene che potrà essere valutata in sede di piano attuativo.

Relativamente invece ai parametri edilizi, si fa presente che essi derivano soprattutto da valutazioni relative alla fattibilità dell'intervento, che interessa un' area fortemente degradata, con necessità urgente di essere bonificata, data anche la sua collocazione urbana. La Sul prevista, se si esclude quella relativa all'edificio ERP, corrisponde grosso modo a quella esistente e quindi rientra abbondantemente all'interno dell'incremento del 35% consentito dalla nuova procedura per la rigenerazione delle aree urbane degradate, introdotta dalla legislazione regionale nel 2011.

Mentre l' altezza massima consentita dalla scheda deriva dall'esigenza di concentrare la volumetria in un ambito più limitato possibile, per cercare di liberare spazio a terra, e ricreare l'impianto e la consistenza originari dell'ex complesso industriale, che presentava in alcuni corpi di fabbrica, altezze piuttosto elevate.

Si ritiene comunque opportuno inserire alcune prescrizioni di carattere paesaggistico nella scheda norma 3.1, al fine di garantire un adeguato inserimento del nuovo complesso edilizio nel rispetto del contesto circostante, e modificare l'altezza massima prevista, portandola da 20.00 m. a 18.50 m.

Infine per quanto riguarda la necessità riscontrata di prevedere idonee fasce verdi, si fa presente che ad ogni scheda norma è allegato un estratto dove sono rappresentate le aree destinate all'edificazione o al recupero dei manufatti esistenti, le infrastrutture e gli standards (verde pubblico, parcheggi, ecc.); per il PUA 3.1 in particolare sono individuate, all'interno del perimetro dell'intervento, in corrispondenza della ferrovia e del torrente, due ampie fasce verdi, che in quasi tutti i punti raggiungono 20 mt di profondità.

Si propone pertanto di accogliere quanto richiesto, nei limiti della integrazioni previste per la Scheda norma 3.1.

|                               |                         |                             |                             |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Parzialmente accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 12

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|                                     |
|-------------------------------------|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Scheda Norma |
|-------------------------------------|

|                                  |
|----------------------------------|
| TEMATICA SECONDARIA<br>PUA 2° RU |
|----------------------------------|

|  |
|--|
| Disposizione normativa di riferimento<br>6_2 |
|--|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

La collocazione della previsione del PUA 6.2 in un'area adiacente al Parco urbano di Serravalle e ad un tessuto edilizio, in parte di rilevanza ambientale e di altezza compresa fra uno e due piani fuori terra, impone la necessità di prestare particolare attenzione al controllo delle tipologie e delle altezze dei fabbricati.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede che nella scheda norma, per le motivazioni espresse, venga prestata particolare attenzione al controllo delle tipologie e delle altezze dei fabbricati.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 11/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Premesso che si reputa l'altezza massima di 10.50 mt (3 piani fuori terra) prevista dalla scheda norma del PUA 6.2, non eccessiva per l'ambito di intervento dove sono presenti tessuti edilizi con altezze comprese tra i 2 e i 3 piani, si fa presente che per garantire un adeguato controllo delle tipologie e delle altezze dell'intervento, in sede di piano attuativo, dovrà essere rispettato quanto inserito nella scheda norma in seguito all'integrazione introdotta in accoglimento del punto 9 della presente istanza.

Tale integrazione prevede specifiche condizioni e prescrizioni di carattere paesaggistico, classificate come invarianti di progetto che il PUA dovrà obbligatoriamente adottare.

Si propone pertanto di accogliere quanto richiesto, nei limiti della modifica effettuata sulla Scheda norma 6.2 in accoglimento



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

del punto 9 della presente istanza, che prevede in aggiunta a quanto disposto negli "elementi prescrittivi", la seguente prescrizione :

- I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie edilizie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 10/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 10/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 13

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|                                     |
|-------------------------------------|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Scheda Norma |
|-------------------------------------|

|                                  |
|----------------------------------|
| TEMATICA SECONDARIA<br>PUA 2° RU |
|----------------------------------|

|  |
|--|
| Disposizione normativa di riferimento<br>6_3/6_4 |
|--|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

La collocazione della previsione del PUA 6.3 in un'area adiacente ad un tessuto edilizio storico e di rilevanza ambientale posto a sud-est, impone la necessità di prestare particolare attenzione al controllo delle tipologie e delle altezze dei fabbricati, con particolare riferimento a quelli posti sul lato prospiciente la chiesa di San Martino.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede che nella scheda norma, per le motivazioni espresse, venga prestata particolare attenzione al controllo delle tipologie e delle altezze dei fabbricati.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                 |
|-------------------|------------------|---------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 11/06/2013 | Sintesi parere ufficio: Accolta |
|-------------------|------------------|---------------------------------|

Preso atto delle considerazioni illustrate nell'osservazione, si fa presente che per garantire un adeguato controllo delle tipologie e delle altezze dell'intervento, in sede di piano attuativo, dovrà essere rispettato quanto inserito nella scheda norma in seguito all'integrazione introdotta in accoglimento del punto 9 della presente istanza.

Tale integrazione prevede specifiche condizioni e prescrizioni di carattere paesaggistico, classificate come invarianti di progetto che il PUA dovrà obbligatoriamente adottare.

Si propone pertanto di accogliere quanto richiesto, nei limiti della modifica effettuata sulla Scheda norma 6.3 in accoglimento del punto 9 della presente istanza, che prevede in aggiunta a quanto disposto negli "elementi prescrittivi", la seguente prescrizione :



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

- I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie edilizie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, con particolare riferimento alla chiesa di S. Martino.

|                               |              |            |                             |                |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> | 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |              |            |                   |                  |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> | 10/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 10/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 14

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Scheda Norma          |
| TEMATICA SECONDARIA<br>PUA 2° RU             |
| Disposizione normativa di riferimento<br>7_1 |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

La collocazione della previsione del PUA 7.1 in un'area adiacente al territorio rurale, impone la necessità di prestare particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne, con particolare riferimento al lato dell'area posta a contatto con le aree agricole.

La medesima attenzione dovrà essere prestata al controllo delle tipologie e delle altezze dei fabbricati, tenuto conto anche del tessuto edilizio storico e di rilevanza ambientale posto a nord.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede che nella scheda norma, per le motivazioni espresse, venga prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne, in particolare per l'area posta a contatto con le aree agricole, e alle tipologie ed altezze dei fabbricati.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 12/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Premesso che si reputa l'altezza massima di 10.50 mt (3 piani fuori terra) prevista dalla scheda norma del PUA 7.1, non eccessiva per l'ambito interessato dall'intervento dove sono presenti tessuti edilizi con altezze comprese tra i 2 e i 3 piani, si fa presente che per garantire un adeguato controllo delle tipologie e delle altezze dell'intervento, in sede di piano attuativo, dovrà essere rispettato quanto inserito nella scheda norma in seguito all'integrazione introdotta in accoglimento del punto 9 della presente istanza.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

Tale integrazione prevede specifiche condizioni e prescrizioni di carattere paesaggistico, classificate come invarianti di progetto che il PUA dovrà obbligatoriamente adottare.

Si propone pertanto di accogliere quanto richiesto, nei limiti della modifica effettuata sulla Scheda norma 7.1 in accoglimento del punto 9 della presente istanza, che prevede in aggiunta a quanto disposto negli "elementi prescrittivi", la seguente prescrizione :

- I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie edilizie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, soprattutto per quanto riguarda la sistemazione delle aree pertinenziali esterne, in particolare per l'area posta a contatto con le aree agricole.

|                               |              |            |                             |                |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> | 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |              |            |                   |                  |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> | 10/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 10/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 15

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|                                     |
|-------------------------------------|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Scheda Norma |
|-------------------------------------|

|                                  |
|----------------------------------|
| TEMATICA SECONDARIA<br>PUA 2° RU |
|----------------------------------|

|  |
|--|
| Disposizione normativa di riferimento<br>7_2 |
|--|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

La collocazione della previsione del PUA 7.2 in un'area adiacente al territorio rurale, impone la necessità di prestare particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne, con particolare riferimento al lato dell'area posta a contatto con le aree agricole.

La medesima attenzione dovrà essere prestata al controllo delle tipologie e delle altezze dei fabbricati, tenuto conto anche del tessuto edilizio storico e di rilevanza ambientale posto a nord.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede che nella scheda norma, per le motivazioni espresse, venga prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne, in particolare per l'area posta a contatto con le aree agricole, e alle tipologie ed altezze dei fabbricati.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 11/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Premesso che si reputa l'altezza massima di 10.50 mt (3 piani fuori terra) prevista dalla scheda norma del PUA 7.2, non eccessiva per l'ambito interessato dall'intervento dove sono presenti tessuti edilizi con altezze comprese tra i 2 e i 3 piani, si fa presente che per garantire un adeguato controllo delle tipologie e delle altezze dell'intervento, in sede di piano attuativo, dovrà essere rispettato quanto inserito nella scheda norma in seguito all'integrazione introdotta in accoglimento del punto 9 della presente istanza.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

Tale integrazione prevede specifiche condizioni e prescrizioni di carattere paesaggistico, classificate come invarianti di progetto che il PUA dovrà obbligatoriamente adottare.

Si propone pertanto di accogliere quanto richiesto, nei limiti della modifica effettuata sulla Scheda norma 7.2 in accoglimento del punto 9 della presente istanza, che prevede in aggiunta a quanto disposto negli "elementi prescrittivi", la seguente prescrizione :

- I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie edilizie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, soprattutto per quanto riguarda la sistemazione delle aree pertinenziali esterne, in particolare per l'area posta a contatto con le aree agricole.

|                               |              |            |                             |                |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> | 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |              |            |                   |                  |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> | 10/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 10/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 16

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Scheda Norma          |
| TEMATICA SECONDARIA<br>PUA 2° RU             |
| Disposizione normativa di riferimento<br>7_4 |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

La collocazione della previsione del PUA 7.4 in un'area in parte adiacente al tessuto edilizio storico e di rilevanza ambientale (lato nord) di altezza contenuta entro i due piani fuori terra, impone la necessità di prestare particolare attenzione al controllo delle tipologie e delle altezze della nuova previsione, in modo da garantire un migliore inserimento nel contesto, in parte ancora rurale (lato est).

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede che nella scheda norma, per le motivazioni espresse, venga prestata particolare attenzione al controllo delle tipologie e delle altezze dei fabbricati.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 11/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Premesso che si reputa l'altezza massima di 10.50 mt (3 piani fuori terra) prevista dalla scheda norma del PUA 7.4, non eccessiva per l'ambito interessato dall'intervento dove sono presenti tessuti edilizi con altezze comprese tra i 2 e i 3 piani, si fa presente che per garantire un adeguato controllo delle tipologie e delle altezze dell'intervento, in sede di piano attuativo, dovrà essere rispettato quanto inserito nella scheda norma in seguito all'integrazione introdotta in accoglimento del punto 9 della presente istanza.

Tale integrazione prevede specifiche condizioni e prescrizioni di carattere paesaggistico, classificate come invarianti di progetto che il PUA dovrà obbligatoriamente adottare.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

Si propone pertanto di accogliere quanto richiesto, nei limiti della modifica effettuata sulla Scheda norma 7.4 in accoglimento del punto 9 della presente istanza, che prevede in aggiunta a quanto disposto negli "elementi prescrittivi", la seguente prescrizione :

- I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie edilizie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, con particolare riferimento alle aree rurali situate nelle vicinanze.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 10/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 10/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 17

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|                                     |
|-------------------------------------|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Scheda Norma |
|-------------------------------------|

|                                  |
|----------------------------------|
| TEMATICA SECONDARIA<br>PUA 2° RU |
|----------------------------------|

|  |
|--|
| Disposizione normativa di riferimento<br>9_1 |
|--|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

La previsione del PUA 9.1 è collocata in un'area adiacente al territorio rurale e ad un tessuto edificato di altezza compresa fra uno e due piani fuori terra. Pertanto si ritiene necessario prestare particolare attenzione alla sistemazione delle aree di pertinenza esterna poste a contatto con le aree agricole, nonché al controllo delle tipologie e delle altezze dei fabbricati, tenuto conto del tessuto insediativo esistente.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede che nella scheda norma, per le motivazioni espresse, venga prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne, in particolare per l'area posta a contatto con le aree agricole, e alle tipologie ed altezze dei fabbricati.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 11/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Premesso che si reputa l'altezza massima di 10.50 mt (3 piani fuori terra) prevista dalla scheda norma del PUA 9.1, non eccessiva per l'ambito interessato dall'intervento dove sono presenti tessuti edilizi con altezze comprese tra i 2 e i 3 piani, si fa presente che per garantire un adeguato controllo delle tipologie e delle altezze dell'intervento, in sede di piano attuativo, dovrà essere rispettato quanto inserito nella scheda norma in seguito all'integrazione introdotta in accoglimento del punto 9 della presente istanza.

Tale integrazione prevede specifiche condizioni e prescrizioni di carattere paesaggistico, classificate come invarianti di



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

progetto che il PUA dovrà obbligatoriamente adottare.

Si propone pertanto di accogliere quanto richiesto, nei limiti della modifica effettuata sulla Scheda norma 9.1 in accoglimento del punto 9 della presente istanza, che prevede in aggiunta a quanto disposto negli "elementi prescrittivi", la seguente prescrizione :

- I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie edilizie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, soprattutto per quanto riguarda la sistemazione delle aree pertinenziali esterne, in particolare per l'area posta a contatto con le aree agricole.

|                               |              |            |                             |                |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> | 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |              |            |                   |                  |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> | 10/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 10/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 18

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Tutele              |
| TEMATICA SECONDARIA                        |
| Disposizione normativa di riferimento      |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Si rileva che il RU adottato recepisce le aree estrattive previste dal Piano regionale PRAE, facendo presente che le Istruzioni tecniche di cui alla DGR n. 3886 del 24/7/1995 indicano nella misura del 10% il discostamento massimo ammissibile dai perimetri individuati dal PRAE. Per assicurare la corretta conduzione delle attività estrattive, viene indicato di riferirsi al DPGR 10R/2007, secondo cui il RU ha facoltà di riportare i criteri da seguire nei progetti di coltivazione, e potrà inoltre individuare gli interventi necessari al ripristino dell'area, una volta terminata l'attività, per avere la destinazione urbanistica finale.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede che il RU verifichi quanto disposto dalle Istruzioni tecniche di cui alla DGR n. 3886 del 24/7/1995 e si riferisca, per quanto riguarda i criteri da inserire nella disciplina normativa, al DPGR 10R/2007.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 12/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Le tre aree estrattive presenti nel territorio del Comune di Empoli sono ambiti già autorizzati ed in fase di esaurimento dell'attività di escavazione.

Non si ritiene conseguentemente necessario l'inserimento nelle NTA del 2° RU di una specifica disciplina in materia. Il chiarimento fornito non comporta la necessità di modificare la norma adottata.

|                        |       |            |                      |         |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 19

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|                               |
|-------------------------------|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Tutele |
|-------------------------------|

|                     |
|---------------------|
| TEMATICA SECONDARIA |
|---------------------|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Disposizione normativa di riferimento |
|---------------------------------------|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Premesso che in fase di pianificazione del territorio, al fine di contrastare le emergenze sempre più frequenti, è necessario perseguire il corretto uso delle risorse idriche, si ricordano le principali disposizioni regionali:

- 1.DPGR 2R/2007, per quanto disposto al capo III artt. 18 e 19 e per quanto al capo IV, in cui viene richiamata fra l'altro la coerenza degli strumenti urbanistici con i piani e programmi dell' Autorità di Ambito Territoriale Ottimale competente, oggi Autorità Idrica Toscana.
- 2.DCR n. 6 del 25 gennaio 2005 di approvazione del Piano di Tutela delle Acque che al comma 6, dell'art 9 (misure generali per il raggiungimento della tutela quantitativa della risorsa idrica) delle Norme di Piano riporta, che i Comuni provvedono, nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio a:
  - richiedere, in fase di adozione del Piano Strutturale e delle varianti allo stesso, il parere alle Autorità di Ambito Territoriale Ottimale competente, oggi Autorità Idrica Toscana, di cui alla legge regionale 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile;
  - individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso, salvo che tali interventi non comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico;
  - prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;prevedere nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idroesigenti, la realizzazione di reti duali;
  - imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera;
  - prevedere che la rete antincendio e, quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idropotabile;
  - prestare particolare attenzione alla normativa relativa alla tutela delle acque dall'inquinamento (cfr, anche•DPGRT 76/R/2012).



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

**Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti**

Si richiede di verificare la disciplina degli strumenti urbanistici adottati con quanto previsto dalle principali disposizioni regionali in materia di tutela e gestione delle risorse idriche, in particolare il DPGR 2R/2007 e la DCR n.6 del 25 gennaio 2005.

**Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti**

|                          |              |            |                                |                |
|--------------------------|--------------|------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Parere di Ufficio</b> | <b>data:</b> | 19/07/2013 | <b>Sintesi parere ufficio:</b> | <b>Accolta</b> |
|--------------------------|--------------|------------|--------------------------------|----------------|

Il contributo del settore Tutela e gestione della risorsa idrica si configura più come un invito a verificare la rispondenza dei contenuti della nuova strumentazione urbanistica con la disciplina vigente in tema di tutela dell'acqua, che come specifica richiesta di modifica alla strumentazione stessa.

A tale proposito si precisa che la nuova strumentazione urbanistica è stata redatta sulla base della valutazione ambientale strategica degli interventi di trasformazione ivi previsti, nell'ambito della quale sono stati valutati gli impatti sulla risorsa idrica e definite le condizioni per la trasformabilità. Per gli interventi soggetti a PUA ed a PUC ulteriori approfondimenti potranno essere effettuati nell'ambito delle relative procedure, sulla base di un livello più dettagliato di progettazione.

Si segnala, inoltre, che la Parte III "Previsioni" Titolo I "Disposizioni finalizzate all'integrità fisica delle risorse del territorio", CAPO I "Regole per la tutela ambientale" definiscono per tutti gli interventi di trasformazione del territorio (compresi quindi anche quelli non soggetti a PUA) le regole generali di fattibilità.

Le regole per la tutela della risorsa acqua sono contenute nell'art. 37, a norma del quale gli interventi di maggiore consistenza (trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori o uguali a 10.000 mc/anno, trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa idrica, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'art. 5 ter) sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua e all'adozione delle misure tecniche e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi.

In particolare il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto:

- a) a valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del Comune;
- b) a verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:
  - i. la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
  - ii. la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
  - iii. il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
  - iv. l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
  - v. l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;
  - vi. dà atto, previa certificazione della competente Autorità di Ambito, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'Amministrazione comunale, che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento ovvero di richiedere misure compensative ovvero di non ammettere gli interventi in assenza di fattibilità della compensazione.

In tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme è fatto comunque obbligo di:

- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel sistema insediativo urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, qualsiasi altro dispositivo utile ai fini del risparmio idrico);
- d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

- a) valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dà atto, previa certificazione della competente Autorità d'Ambito, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui e prevede il collegamento alla rete fognaria esistente;
- c) qualora accerti l'inadeguatezza della rete fognaria e del sistema depurativo, prevede la possibilità del collegamento ai collettori fognari se adeguati, provvedendo nel frattempo a realizzare sistemi provvisori individuali di smaltimento, nel rispetto della normativa vigente, da dismettere, senza oneri per il gestore del servizio, al momento della realizzazione dei sistemi centralizzati;
- d) qualora accerti l'assenza di disponibilità depurativa e l'impossibilità di collegamento alla rete fognaria, prevede la realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, prioritariamente tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche.

Tutto ciò premesso si ritiene che le previsioni contenute nella documentazione adottata siano coerenti con gli obiettivi di qualità e di tutela della risorsa idrica richiamati nell'osservazione.

Il presente chiarimento non necessita di modifica alla strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 20

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Tutele              |
| TEMATICA SECONDARIA                        |
| Disposizione normativa di riferimento      |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione rileva che per quanto riguarda il tema dei rifiuti e delle bonifiche dei siti inquinati, gli atti di pianificazione vigenti a cui riferirsi sono:

- Il PTC della provincia di Firenze, approvato con DCP n. 22 dell' 11/2/2002 e successive varianti;
- Il Piano straordinario per i primi affidamenti del servizio dell' ATO Toscana centro di cui alla LR 61/2007;
- Il Piano interprovinciale di gestione dei rifiuti, recentemente approvato (dicembre 2012)

Inoltre si ricorda che dalla consultazione del sistema informatico SISBON, risulta che i siti interessati dal procedimento di bonifica sono 47, e che in via generale:

- ai sensi dell' art. 4 comma II della L.R. 25/1998: "Nell' ambito degli atti di pianificazione dei comuni devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti proporzionalmente alla quantità dei rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti;
- ai sensi dell'art. 4 comma 7 della L.R 25/1998 dispone che nei capitolati per appalti pubblici di opere, di forniture e di servizi siano inserite specifiche condizioni per favorire l'uso di materiali recuperabili (ad esempio gli inerti riciclati, il compost di qualità, ecc.).

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di verificare la disciplina degli strumenti urbanistici adottati con quanto previsto dalle principali disposizioni regionali e provinciali in materia di rifiuti e di bonifiche dei siti inquinati, come indicato nella motivazioni espresse.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

|                          |                         |   |
|--------------------------|-------------------------|---|
| <b>Parere di Ufficio</b> | <b>data:</b> 12/06/2013 | <b>Sintesi parere ufficio:</b> <b>Accolta</b> |
|--------------------------|-------------------------|---|

Visto il contributo redatto dal settore rifiuti e bonifiche dei siti inquinati della Regione, si propone di aggiornare l'elenco dei siti interessati da procedimenti di bonifica all'interno della relazione di sintesi allegata Rapporto Ambientale. Relativamente all'art. 8 comma 4 della LR 25/98, si segnala, infine, che la materia risulta già disciplinata dall'art. 40 ""Regole per la gestione dei rifiuti"" delle NTA allegate al 2° RU.

|                               |                         |  |
|-------------------------------|-------------------------|--|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|--|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                                    |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|------------------------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 21

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI                                 |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 72 a 79  |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 77 Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Nell'ambito del territorio aperto, ai fini della conduzione di allevamenti zootecnici, si suggerisce di inserire all'art. 77 delle nta del RU, la realizzazione di nuove recinzioni con reti metalliche.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di inserire all'art. 77 delle nta del RU, la possibilità di realizzare nuove recinzioni con reti metalliche.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 09/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

In merito agli art. 77 c. 3 lett. h) e art. 78 c. 3 lett. h) il Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana ha osservato che "... Le opere di sistemazione delle pertinenze esterne a quelle di delimitazione della proprietà dei fabbricati e del terreno sono in grado di compromettere i caratteri tipo morfologici e l'assetto paesaggistico del contesto di riferimento, come e più degli interventi sui fabbricati, si ritiene necessario mantenere le parti della norma vigente che si intendono eliminare".

Valutato, per le motivazioni sopra esposte, necessario procedere all'accoglimento dell'osservazione del Settore Pianificazione della Regione, si ritiene parimenti opportuno inserire alla stessa lettera h) la possibilità di realizzazione di nuove recinzioni metalliche a supporto degli allevamenti zootecnici, come richiesto dal Settore Produzioni Agricole Vegetali, in coerenza con l'obiettivo primario di mantenimento delle attività produttive primarie, quali le attività selvicolturali e di pascolo, nel territorio extraurbano (art. 77 c. 3 lett. a) e art. 78 c. 3 lett. a).



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

Per le motivazioni evidenziate si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 22

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI                              |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 72 a 79   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 74 Programma di miglioramento agricolo ambientale |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Per la redazione del Programma di miglioramento agricolo ambientale, viene resa obbligatoria la descrizione di elementi ulteriori rispetto a quanto disposto dall'art. 9 del regolamento 5R del 09/02/2007, attuativo della LR 1/2005, e precisamente:

- per gli ordinamenti colturali, è richiesta l'indicazione delle rese per unità di superficie;
- per la determinazione delle ore di lavoro per addetto, è richiesto l'obbligo di desumerle dalla contabilità e dal bilancio aziendale;

Nel conseguente programma di interventi viene inoltre resa obbligatoria:

- la specifica delle azioni rivolte a favorire e tutelare le risorse geneticamente autoctone;
- il bilancio economico e la verifica della sua sostenibilità;
- la specifica delle misure relative all'approvvigionamento idrico, energetico e allo smaltimento dei rifiuti.

Si suggerisce di rendere facoltativi tali elementi segnalati senza renderli ostativi per l'approvazione del PMA.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di rendere facoltativi gli ulteriori elementi introdotti rispetto a quelli previsti dall'art. 9 del DPGR 5R/2007, in materia di Programma di miglioramento agricolo ambientale

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                     |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 05/07/2013 | Sintesi parere ufficio: Non accolta |
|-------------------|------------------|-------------------------------------|

L'art. 74 delle NTA del RU adottato, ha confermato, in merito al PMAA, le disposizioni integrative al Regolamento Regionale



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

n. 4 del 05.09.1997 contenute nell'art. 74 delle NTA.

Dette disposizioni, in coerenza con le disposizioni generali dell'art. 1 del Regolamento Regionale 5/R del 2007, sono finalizzate a garantire una corretta programmazione e quantificazione degli interventi ai fini di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Si propone, conseguentemente, di non accogliere le modifiche richieste, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013.

In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 23

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| <b>TEMATICA PRINCIPALE</b><br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI                  |
| <b>TEMATICA SECONDARIA</b><br>Artt. da 72 a 79   |
| <b>Disposizione normativa di riferimento</b><br>Art. 78 Aree agricole d'interesse primario |
| <b>PARTICOLARI TUTELE</b><br>Rischio archeologico  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Si rileva che la tipologia "aree agricole di interesse primario" non è tra quelle contemplate dalla LR 1/2005; tuttavia non si riscontrano norme significativamente difformi dalla "aree a prevalente o esclusiva funzione agricola".

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede una verifica dei contenuti dell'art. 78.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 12/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Le aree agricole primarie individuate dal RU derivano dal PS che all'art. 69 delle proprie NTA le definisce come aree a prevalente od esclusiva funzione agricola di particolare valore ambientale:

"... Al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario, nelle zone di cui al precedente Art.68 (aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola), sono individuate le aree agricole di interesse primario, in relazione alle caratteristiche di presidio ambientale e paesistico.

Le aree agricole d'interesse primario sono aree di particolare interesse paesistico e ambientale sia per la collocazione nel paesaggio collinare, che per le particolari caratteristiche delle colture; in esse devono essere mantenute le colture tradizionali, i viali alberati, i filari, i gruppi di alberi, i singoli alberi, le siepi di recinzione, gli altri consistenti elementi di verde ...".

Non si rilevano, pertanto, incongruenze o contraddizioni rispetto alla disciplina urbanistica sovraordinata.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

Il chiarimento fornito non comporta la necessità di modificare la norma adottata.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 24

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI        |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 72 a 79                                   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 79 Aree agricole periurbane |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                                |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Nell'ambito del territorio rurale, in considerazione dei contesti in cui vengono realizzati gli interventi, si ritiene necessario mantenere il penultimo capoverso dell' art. 79, al fine di garantire un corretto inserimento ambientale.

Si rileva tuttavia che la tipologia "aree agricole periurbane" non è tra quelle contemplate dalla LR 1/2005.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di mantenere il penultimo capoverso dell' art. 79, al fine di garantire un corretto inserimento ambientale degli interventi da realizzare nelle aree agricole periurbane.

Si richiede la verifica dei contenuti dell'art. 79

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 12/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Le caratteristiche e gli obiettivi delle "aree agricole periurbane" sono compiutamente descritte nella relazione allegata al 1 RU: "... Il tema centrale affrontato dal Regolamento Urbanistico è stata la definizione del limite tra il territorio aperto e i centri abitati esistenti nonché le zone destinate alla espansione della residenza, delle attività produttive e delle altre attività di tipo urbano. Il margine tra territorio edificato e territorio aperto è infatti molto spesso incerto: lo Statuto dei Luoghi ha rimandato al Regolamento la sua precisa identificazione e la definizione modi di intervento nelle aree di margine tra edificato e territorio aperto.

Date le caratteristiche sfrangiate e composite delle fasce di passaggio dalle zone edificate al territorio aperto, il Regolamento



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

Urbanistico da un lato compatta il sistema edificato attraverso una attenta organizzazione delle nuove edificazioni ai margini; dall'altro lato articola la zonizzazione agricola inserendo una nuova zona definita "agricola periurbana". Ricadono in questa categoria zone agricole poste ai margini dei tessuti urbani e lungo le principali direttrici. In tali zone, che permangono a destinazione agricola, è consentito il consolidamento della residenza ...".

Detta impostazione risulta confermata nel 2 RU.

Si segnala, peraltro, che la proposta di modifica della LR 1/05, anche alla luce dell'esperienza maturata in alcuni comuni toscani, tra cui il Comune di Empoli, ha espressamente previsto, agli articoli 39 e 42, gli "ambiti agricoli periurbani, definiti come "... aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato ...".

Non si rilevano, pertanto, incongruenze o contraddizioni rispetto alla disciplina urbanistica sovraordinata.

Il chiarimento fornito non comporta la necessità di modificare la norma adottata.

La richiesta si configura come modifica di minima entità per la riproposizione del penultimo comma dell'articolo 79 che, per mero errore materiale è stato cassato in sede di adozione del 2 RU.

In conseguenza di tale errore si ritiene la suddetta richiesta meritevole di accoglimento.

|                               |              |            |                             |                |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> | 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |              |            |                   |                  |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> | 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|--------------|------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 25

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|                                      |
|--------------------------------------|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA LE TUTELE |
|--------------------------------------|

|  |
|--|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 95 a 108 |
|--|

|  |
|--|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 108 Aree a verde privato |
|--|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

In considerazione del fatto che è obbligo ricorrere alla lotta fito-saniatria, si ritiene necessario implementare l'art. 108, al c.1 " (omissis)...in esse è vietato abbattere alberi" con le disposizioni di cui all'art. 57 "Difesa fitosanitaria" della LR 39/2000, punto 3.

Non si comprende, inoltre, il divieto assoluto di abbattere alberi in aree a verde privato, qualora esistano rischi per l'incolumità pubblica, ovvero in presenza di danni gravi per i fabbricati, di danni per le infrastrutture, in situazioni di malsania derivanti dalla presenza delle piante per le abitazioni circostanti, ovvero in caso di distanze illegali ai sensi del Codice Civile.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di implementare l'art. 108 delle nta del RU, con le disposizioni di cui all'art. 57 "Difesa fitosanitaria" della LR 39/00, punto 3, nonché di rivedere la disciplina in merito all'abbattimento degli alberi.

A titolo collaborativo si segnala l'opportunità di rivedere, nei termini sopra indicati, la disciplina in merito all'abbattimento degli alberi.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |                  |                                 |
|-------------------|------------------|---------------------------------|
| Parere di Ufficio | data: 05/09/2013 | Sintesi parere ufficio: Accolta |
|-------------------|------------------|---------------------------------|

Per le motivazioni riportate nell'osservazione si propone di accogliere quanto richiesto integrando il Capo II "Guida alla disciplina della risorsa verde" con le disposizioni in merito alla difesa fitosanitaria ed all'abbattimento degli alberi. L'accoglimento comporta la modifica degli art. 113 e 114 delle NTA del RU.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo  
**15175**

Data di protocollo  
**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**  
**094/2013**

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 26

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|   |
|---|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA LE GUIDE   |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 111 a 116   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 111 Contenuti ed Ambito di applicazione |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico  |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Si ritiene necessario implementare l'art. 111 della Guida per la tutela di risorsa verde, terzo comma, inserendo dopo “..(omissis) pioppeti coltivati” anche l'arboricoltura da legno prevista dall'art. 66 della LR 39/00. Inoltre le misure previste al c. 2 dei c.d. “alberi protetti” non sono in linea con l'art. 61 della LR 39/00 e l'art. 55 del Regolamento forestale, che peraltro demanda la competenza a Province e Unioni di Comunità montane.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di implementare l'art. 111 della Guida per la tutela di risorsa verde, terzo comma, inserendo dopo “..(omissis) pioppeti coltivati” anche l'arboricoltura da legno prevista dall'art. 66 della LR 39/00, e di riallineare il c. 2 all'art. 61 della LR 39/00 e all'art. 55 del Regolamento forestale.

A titolo collaborativo si segnala, infatti, che:

le misure previste all'art.111, comma 2 circa le misure dei c.d. "alberi protetti" non sono in linea con l'art. 61 della L.R. 39/00 e l'art. 55 del regolamento Forestale, che peraltro demanda la competenza a Province e Comunità Montane (oggi Unioni di Comuni Montani). In tali articoli normativi vengono individuati i criteri di specie, tecnici e dimensionali per la definizione degli alberi protetti in zone boscate. La misurazione del diametro (o della circonferenza) dell'albero avviene abitualmente per convenzione "a petto d'uomo" (circa 1,30 mt dal suolo) e, comunque, le piante protette sono classificate in tale art. 55 del Regolamento Forestale per diametro (almeno 40 cm - circa 120 cm di circonferenza - a petto d'uomo) e per specie. E' vivamente consigliabile di adeguare le Norme del RU a tale dettato e, soprattutto, normativo.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

|                          |                         |   |
|--------------------------|-------------------------|---|
| <b>Parere di Ufficio</b> | <b>data:</b> 05/09/2013 | <b>Sintesi parere ufficio:</b> <b>Accolta</b> |
|--------------------------|-------------------------|---|

La richiesta di integrazione dell'art. 111 tendente ad escludere dal campo di applicazione della guida per la tutela della risorsa verde l'arboricoltura da legno prevista dall'art. 66 della L.R. 39/00 si configura come modifica di minima entità finalizzata a garantire una maggiore chiarezza circa il campo di applicazione del disposto normativo.

Si ritiene, altresì, necessario riallineare le dimensioni degli alberi oggetto di protezione (art. 111 c. 2 delle NTA) all'art. 61 della L.R. 39/00 e all'art. 55 del Regolamento Regionale, come suggerito dal Settore Programmazione Agricola e Forestale della Regione.

Tutto ciò premesso, si propone di accogliere le modifiche richieste, mediante modifica dello stesso articolo 111 delle NTA allegate al 2 RU.

|                               |                         |  |
|-------------------------------|-------------------------|--|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|--|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                                    |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|------------------------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 27

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA LE GUIDE  |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 111 a 116  |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 116 Scelta delle specie arbustive ed arboree di nuovo impianto |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico   |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Poiché l'art. 116 delle nta del RU, nel punto d) "Essenze arboree ed arbustive spontanee nelle aree boscate" risulta in contrasto con l'allegato A) della LR 39/00e quindi in contrasto con l'art. 47 della LR 1/2005, deve essere eliminato.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede che venga cassato il punto d) dell'art. 116 delle nta del RU, in contrasto con l'allegato A) della LR 39/00 e quindi in contrasto con l'art. 47 della LR 1/2005.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 05/09/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

La richiesta di eliminazione al comma 2 lett. d) dell'art. 116 del riferimento alle essenze arboree ed arbustive spontanee nelle aree boscate si configura come modifica di minima entità finalizzata a garantire una maggiore chiarezza circa il campo di applicazione del disposto normativo.

Tutto ciò premesso si propone di accogliere le modifiche richieste, mediante modifica degli articoli 116 delle NTA allegate al 2° RU.

|                        |       |            |                      |         |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 25/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 28

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|                               |
|-------------------------------|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Tutele |
|-------------------------------|

|                     |
|---------------------|
| TEMATICA SECONDARIA |
|---------------------|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Disposizione normativa di riferimento |
|---------------------------------------|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Il Comune di Empoli non risulta interessato da concessioni e/o permessi di ricerca di acqua minerale o termale; si ricorda tuttavia che la materia è gestita dai Comuni, in base a quanto previsto dalla LR 38/2004.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

In caso di ricerca di acqua minerale o termale, la normativa a cui deve riferirsi il Comune è quella prevista dalla LR 38/2004.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 12/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Il comune di Empoli non risulta interessato da concessioni e/o permessi di ricerca di acqua minerale o termale. Si ritiene conseguentemente non necessario apportare modifiche alla strumentazione urbanistica adottata. Il chiarimento fornito non comporta la necessità di modificare la norma adottata.

|                        |       |            |                      |         |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|   |       |            |            |           |
|---|-------|------------|------------|-----------|
| Esame Commissione Ambiente e Territorio | data: | 25/07/2013 | Esame CAT: | Esaminato |
|---|-------|------------|------------|-----------|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 25/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 29

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA LE TUTELE                                       |
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 95 a 108                                   |
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 97 Aree boschive e forestali |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico                                 |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Premesso che, in linea generale la normativa di riferimento per quanto riguarda le aree agricole e forestali, è rappresentata dalla LR 39/2000 e dal DPGR 7R/2010, si fa presente che l'art. 97 delle nta del RU deve necessariamente esplicitare il riferimento alla LR 39/2000 e al Regolamento forestale. Inoltre il punto d) di tale articolo, che vieta la "viabilità carrabile", deve essere modificato inserendo le norme previste dall'art. 49 della LR 39/2000, relative alle "opere connesse al taglio dei boschi".

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di modificare l'art. 97 delle nta del RU, adeguandolo alla LR 39/2000, secondo quanto espresso nella motivazione.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 20/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

La richiesta della Regione riguarda l'art. 97 "Aree boschive e forestali" ed è finalizzata ad inserire un esplicito richiamo alla legge forestale regionale (LR 39/00) ed al relativo regolamento attuativo, nonché a specificare l'ammissibilità degli interventi previsti dall'art. 49 della stessa legge regionale relativa alle "opere connesse al taglio dei boschi".

Si precisa a tale proposito che con deliberazione di Consiglio Regionale n. 32 del 16 giugno 2009 è stata adottata e non approvata, come erroneamente riportato nell'osservazione, la componente paesistica del PIT.

Tutto ciò premesso, pur non essendo stato l'art. 97 oggetto di alcuna modifica rispetto al testo contenuto nel 1 RU approvato nel 2005, quindi in data successiva all'entrata in vigore della L.R. 39/00, si propone di accogliere le modifiche richieste, mediante modifica dello stesso articolo, in quanto finalizzate a garantire una maggiore chiarezza circa il campo di



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

applicazione del disposto normativo.

|                               |                         |                             |                |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 22/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 30

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Area Piano strutturale               |           |
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
| Zona Regolamento urbanistico         | DM 1444   |

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Tutele              |
| TEMATICA SECONDARIA                        |
| Disposizione normativa di riferimento      |
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Si ritiene necessario che le descrizioni della vegetazione forestale, citate nella cartografia di piano, siano rispondenti alle tipologie forestali e alla terminologia usata nelle disposizioni dettate dall'art. 44, c.5, punto a) del DPGR n. 48R/2003 e che pertanto occorre elaborare una Tabella di corrispondenza tra le tipologie ivi riportate e le categorie forestali dell'Inventario Forestale della Toscana.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede che le descrizioni della vegetazione forestale degli elaborati di piano siano rispondenti alle tipologie forestali e alla terminologia usata nelle disposizioni dettate dall'art. 44, c.5, punto a) del DPGR n. 48R/2003.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |             |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|
| Parere di Ufficio | data: | 10/09/2013 | Sintesi parere ufficio: | Non accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|-------------|

L'articolo 44 del regolamento attuativo della legge forestale regionale richiamato disciplina i piani di gestione e di taglio degli alberi. In particolare la lettera a) del comma 5 recita:

"5. I piani di gestione devono contenere l'individuazione, su carta topografica della scala minima 1 a 10.000 e su carta catastale, di tutta la superficie boschiva aziendale e almeno:

a) la suddivisione planimetrica delle superfici boschive oggetto del piano, distinte, secondo la tipologia forestale della Regione Toscana, in particelle di caratteristiche omogenee per composizione, classi cronologiche e forma di governo dei boschi con eventuale ulteriore suddivisione in funzione delle caratteristiche stagionali. Per ciascuna particella o sottoparticella



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

sono indicati i riferimenti catastali";

(...)"

Tutto ciò premesso, pur non comprendendo appieno la relazione tra i contenuti del citato articolo con quelli propri del RU e del PS, si ritiene che l'opportunità di implementare il quadro conoscitivo con gli aspetti sopra menzionati possa essere compiutamente valutata nell'ambito di una revisione più generale della strumentazione urbanistica comunale con il PTC recentemente approvato e la disciplina paesistica del PIT di prossima adozione.

Si propone conseguentemente di confermare i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 04/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 04/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 31

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|  |
|--|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI |
|--|

|   |
|---|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Artt. da 72 a 79 |
|---|

|  |
|--|
| Disposizione normativa di riferimento<br>Art. 75 par. 75.4 Patrimonio edilizio esistente |
|--|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Nell'ambito del territorio rurale, in considerazione dei contesti in cui vengono realizzati gli interventi, si ritiene necessario estendere i criteri di sistemazione ambientale anche ai casi in cui non si ha cambio di destinazione d'uso.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di estendere i criteri di sistemazione ambientale anche ai casi in cui non si ha cambio di destinazione d'uso.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |         |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|
| Parere di Ufficio | data: | 04/07/2013 | Sintesi parere ufficio: | Accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|---------|

Viste le motivazioni contenute nell'osservazione della Regione in merito alla tutela dei caratteri tipo morfologici e dell'assetto paesaggistico, si propone di accogliere la richiesta di estendere i criteri di sistemazioni ambientale dell'art. 75.4 anche ai casi in cui non si ha cambio di destinazione d'uso.

|                        |       |            |                      |         |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|
| Parere Giunta Comunale | data: | 01/10/2013 | Sintesi parere G.C.: | Accolta |
|------------------------|-------|------------|----------------------|---------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|   |       |            |            |           |
|---|-------|------------|------------|-----------|
| Esame Commissione Ambiente e Territorio | data: | 22/07/2013 | Esame CAT: | Esaminato |
|---|-------|------------|------------|-----------|



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 22/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 32

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|                                     |
|-------------------------------------|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Scheda Norma |
|-------------------------------------|

|  |
|--|
| TEMATICA SECONDARIA<br>Ambito generale |
|--|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Disposizione normativa di riferimento |
|---------------------------------------|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

In via generale, nelle schede norma si ritiene necessario:

- Inserire nelle schede i riferimenti agli elaborati grafici di progetto del RU;
- Quantificare almeno in percentuale, le quote di SUL delle singole funzioni;
- Predisporre schemi d'intervento con la distribuzione dei fabbricati e degli standards.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di integrare le schede norma con le seguenti aggiunte:

- Inserire nelle schede i riferimenti agli elaborati grafici di progetto del RU;
- Quantificare almeno in percentuale, le quote di SUL delle singole funzioni;
- Predisporre schemi d'intervento con la distribuzione dei fabbricati e degli standards.

Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti

|                   |       |            |                         |                      |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|
| Parere di Ufficio | data: | 06/06/2013 | Sintesi parere ufficio: | Parzialmente accolta |
|-------------------|-------|------------|-------------------------|----------------------|

In considerazione di quanto rilevato nell'osservazione si propone quanto segue:

- Nel Documento denominato "Schede norma per le aree soggette a piano attuativo e a progetto unitario convenzionato" sono già inseriti gli estratti delle tavole del RU che individuano, in scala appropriata, le aree di intervento dei PUA o PUC. In tali estratti sono rappresentate le aree destinate all'edificazione o al recupero dei manufatti esistenti, le infrastrutture e gli standards (verde pubblico, parcheggi, ecc.), e inoltre, per alcuni PUA è previsto l'allineamento che dovranno rispettare i nuovi



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

edifici; non è stato invece ritenuto opportuno prevedere nel dettaglio la collocazione dei fabbricati all'interno delle aree di intervento, ritenendo che una tale indicazione avrebbe eccessivamente vincolato il disegno dei successivi strumenti attuativi, PUA o PUC, nell'ambito dei quali si potranno individuare soluzioni di dettaglio, adeguate ed idonee al contesto di inserimento.

- Per quanto riguarda la richiesta di quantificare, almeno in percentuale, la SUL delle singole funzioni, si fa presente che nella maggior parte delle schede norma è già presente una distinzione tra le singole funzioni oppure sono indicati dei limiti percentuali rispetto alla destinazione residenziale principale; anche in questo caso, come per la rappresentazione grafica, è stato scelto di evitare di inserire nelle schede indicazioni eccessivamente vincolanti, demandando ai successivi strumenti il compito di individuare nel dettaglio le quantità funzionali più consone all'ambito di intervento.

Si propone pertanto, per le motivazioni espresse, di confermare l'impostazione della strumentazione urbanistica adottata. Il chiarimento fornito non comporta necessità di modificare la strumentazione adottata.

|                               |                         |                             |                             |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Parzialmente accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 03/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 04/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 04/07/2013



Comune di Empoli  
Settore III - Politiche Territoriali  
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 33

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

|          |           |      |
|----------|-----------|------|
| Località | indirizzo | N.C. |
|----------|-----------|------|

| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE |              | STATO DI FATTO                         |                        |
|----------------------------|--------------|--|------------------------|
| Foglio                     | Particella/e | Area Agricola <input type="checkbox"/> | descrizione breve area |
|                            |              | Area Urbana <input type="checkbox"/>   |                        |

STATO DI DIRITTO

|                        |
|------------------------|
| Area Piano strutturale |
|------------------------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Statuto dei Luoghi Piano strutturale | UTOE<br>0 |
|--------------------------------------|-----------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Zona Regolamento urbanistico | DM 1444 |
|------------------------------|---------|

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

|                                 |
|---------------------------------|
| TEMATICA PRINCIPALE<br>Mobilità |
|---------------------------------|

|                     |
|---------------------|
| TEMATICA SECONDARIA |
|---------------------|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Disposizione normativa di riferimento |
|---------------------------------------|

|  |
|--|
| PARTICOLARI TUTELE<br>Rischio archeologico |
|--|

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Nell'osservazione si fa presente che in via generale, tutti gli interventi che modificano l'assetto plano-altimetrico delle strade regionali devono essere preventivamente autorizzati dalla Provincia competente e dalla Regione Toscana ai sensi degli artt. 2 e 3 del Regolamento Regionale 41/R del 2006.

Per quanto riguarda in particolare la viabilità di collegamento di via Piovola con lo svincolo sulla FI PI LI Empoli est, si rileva che il Settore osservante non è in condizione di esprimere valutazioni tecniche sull'intervento, poichè non risulta pervenuta alla Regione Toscana alcuna progettazione relativa a tale tracciato.

Per quanto riguarda invece la viabilità parallela alla FIPILI e l'asse viario di Ponzano, descritte nelle Schede n. 5 e 6 del RU, si rileva che non risultano indicate le fasce di rispetto stradali di cui all'art. 26 del DPR 495/92. In tali fasce ogni trasformazione deve essere autorizzata dall'ente gestore e proprietario della strada (Provincia di Firenze e Regione Toscana). Le nuove previsioni di viabilità comunale interferiscono con la fascia di rispetto della SGC FIPILI ed in alcuni punti interessano anche particelle catastali di proprietà regionale. Anche tali previsioni richiedono un preventivo nulla osta da parte dell'ente proprietario e da parte dell'ente gestore della strada, in base all'art. 26 del C.d.S. D.Lgs. 285/1992.

Si segnala inoltre che la SGC FiPiLi potrebbe essere oggetto di possibili ampliamenti di sezione e quindi occorre garantire tali possibilità attraverso la tutela della fascia di rispetto.

Infine si rileva che l'innesto della parallela alla FIPILI a nord dello svincolo dovrà essere verificato dalla Provincia di Firenze e dalla Regione Toscana. Mentre l'altro innesto posto a sud-ovest dello svincolo riguarda un intervento già previsto e finanziato.

Sintesi della richiesta di modifica (PRIMA ISTANZA) - riferirsi agli atti

Si richiede di verificare, per le motivazioni espresse, le previsioni di nuova viabilità illustrate nell'osservazione, con quanto previsto dalle disposizioni legislative in materia, e in particolare con il Regolamento 41R/2006, il DPR 495/92, art. 26, e il Dlgs 285/1992 (nuovo codice della strada) art. 26.



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

**Sintesi della richiesta di modifica (IN SUBORDINE) - riferirsi agli atti**

**Parere di Ufficio**

**data:** 08/07/2013

**Sintesi parere ufficio:** **Non accolta**

**VIABILITÀ PARALLELA ALLA SGC FIPILI**

Con riferimento alla richiesta della Regione in merito alla viabilità prevista all'interno della fascia di rispetto della SGC FIPILI si evidenzia quanto segue.

Durante la fase di redazione del Piano Strutturale del Comune di Empoli, approvato il 30 marzo 2000, è stata richiesta, come azione puntuale dello schema strategico, la valutazione di interventi sulla viabilità tra i quali la nuova viabilità urbana parallela alla Strada di Grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno (S.G.C. FIPILI).

Il nuovo asse di previsione scorre parallelo alla superstrada FI-PI-LI tra questa e il margine urbano Sud. A partire dal nuovo svincolo di Empoli ovest il nuovo asse realizza una sorta di complanare che arriva fino alla via dei Cappuccini. L'incrocio tra via dei Cappuccini, Via Salaiola, Via Valdorme e la nuova viabilità è risolto con una rotonda realizzata dalla provincia di Firenze in tempi recenti.

Ad est dell'incrocio a rotonda con via Cappuccini l'asse est-ovest prosegue per servire da sud la zona residenziale di Ponzano.

Il traffico di attraversamento cittadino rappresenta un notevole fattore di congestione, e la funzione di "circonvallazione" della nuova viabilità costituirà un indispensabile sollievo al traffico veicolare con benefici economici sensibili.

L'obiettivo principale che si intende raggiungere con questo nuovo asse viario è quello di favorire la fluidità della rete viaria urbana spostando una parte del traffico di attraversamento e penetrazione sulla nuova viabilità.

L'infrastruttura in studio rappresenta una scelta strategica definita "invariante" (insieme delle decisioni strategiche non modificabili) nel Piano Strutturale comunale.

In questo contesto le scelte furono operate già in ambito strategico del PS e poi riconfermate nel primo Regolamento Urbanistico.

La Strada di Grande comunicazione FIPILI

La S.G.C. FIPILI è classificata, ai sensi del CdS di tipo B. Per il Regolamento di Attuazione del CdS l'Art. 26 (Art. 16 Codice della strada) prevede una Fascia di rispetto fuori dai centri abitati di 40 ml misurata a partire dalle distanze dal confine stradale.

La S.G.C. FIPILI non è stata ricompresa nell'elenco delle strade di interesse nazionale approvato con D.P.C.M. 21/2/2000 per cui è stata trasferita dall'ANAS alla Regione Toscana dal 1 ottobre 2001.

Successivamente, con una convenzione sottoscritta in data 21 marzo 2002, la Regione Toscana e le Province di Firenze, Pisa e Livorno hanno concordato di delegare le funzioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, pronto intervento e le funzioni amministrative concernenti la S.G.C. FIPILI alla Provincia di Firenze.

La prevista viabilità ricade tutta all'esterno del perimetro del centro abitato ed in massima parte all'interno della sopra detta fascia di rispetto.

Tale condizione era nota anche se, durante la redazione del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico non era identificabile con certezza in quanto i frazionamenti relativi alla superstrada non erano stati ancora effettuati.

Il Piano strutturale

La redazione del Piano Strutturale è stata avviata il 17 settembre 1996 confermata poi con deliberazione del Consiglio Comunale il 21 maggio 1998 e pertanto si evidenzia la circostanza che era contestualmente in fase di redazione il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.

In tale situazione la valutazione delle scelte strategiche e pianificatorie avveniva in stretta collaborazione con la Provincia. Le scelte pianificatorie sono state inoltre vagliate dalla Regione come dimostrano i pareri emessi in detta fase.

La previsione della nuova viabilità parallela alla FIPILI era riportata nella carta dello statuto dei luoghi del piano strutturale, in una giacitura pressoché uguale a quella che poi verrà riportata, con maggior dettaglio, nel successivo Regolamento urbanistico.

Il Progetto di PS viene adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 19 gennaio 1999 secondo le procedure dell'art. 25 della L.R. n. 5/95.

La deliberazione e la copia del progetto è stata trasmessa nei tempi e modi previsti dall'art. 25 della L.R. n. 5/95 in ossequio all'art. 3 co. 2 della stessa legge, alla Giunta regionale e alla Giunta provinciale.

Il Comune ha richiesto il necessario parere di conformità al PTCP, che è stato reso in data 22 novembre 1999 con delibera del Consiglio provinciale n. 167 del 15/11/1999.

A seguito della pubblicazione della delibera di adozione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 5/95, chiunque ha potuto presentare, entro i termini di legge dalla pubblicazione medesima, osservazioni e pareri.

Il PS viene approvato con Delibera del Consiglio Comunale 30 Marzo 2000, n. 43 e la sua pubblicazione sul BURT n. 18 del 3/05/2000.

L'accordo di pianificazione e di programma relativo al nuovo svincolo della SGC

In data 10 dicembre 2001 viene sottoscritto tra la Regione Toscana, la Provincia di Firenze e il Comune di Empoli l'Accordo di pianificazione nell'ambito dell'Accordo di programma avente per oggetto la realizzazione del Polo commerciale Ovest, della viabilità di raccordo fra la S.G.C. FIPILI e le S.S. 429, nonché di un'area finalizzata al contenimento del rischio idraulico nel Comune di Empoli.

Tra la documentazione a corredo dell'Accordo erano contemplate le carte dello Statuto dei luoghi del PS approvato il 30



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEDA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

15175

Data di protocollo

28/03/2013

OSSERVAZIONE

094/2013

Marzo 2000, contenente anche la previsione della viabilità parallela alla S.G.C FIPILI.

Sia nell'Accordo che nei verbali dalle conferenze dei Servizi propedeutiche, vengono esplicitamente riportate prescrizioni, pur non facenti parti dell'atto determinato, relative alla viabilità di cui trattasi. In estrema sintesi si prende atto della sua presenza raccomandandosi che la stessa però non determini vincoli per un futuro eventuale potenziamento della S.G.C. FIPILI.

Non traspare invero nessun esplicita contrarietà o venga richiamato un suo spostamento oltre la fascia di rispetto.

Il primo Regolamento urbanistico

In merito alla viabilità di cui trattasi il compito affidato all'atto di governo del territorio era quello di dettare la disciplina urbanistica, la tipologia costruttiva della rete stradale da potenziare e di progetto rappresentata nella Carta dello Statuto dei Luoghi con la dizione "corridoio infrastrutturale".

I tracciati di progetto delle strade rappresentate nella Carta dello Statuto dei Luoghi avevano carattere prescrittivo per il RUC e potevano essere modificati solo per soddisfare esigenze derivanti da valutazioni di impatto ambientale e/o di diverso assetto urbanistico.

Il tracciato della viabilità di cui trattasi era riportato sul Regolamento urbanistico e completamente ricompreso nel corridoio infrastrutturale delineato dallo Statuto dei luoghi.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 26/06/2003. Nessuna osservazione è stata rimessa dalla Provincia o dalla Regione ed in particolare in merito alla questione di cui trattasi in questa sede.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 137 del 21 dicembre 2004 e pubblicato sul BURT il 26 gennaio 2005.

Il parere della Provincia di Firenze su istanze relative a PUA

Durante le fasi istruttorie di verifica di fattibilità di un Piano urbanistico attuativo (PUA 3.3) nella zona di Ponzano, su istanza della proprietà è stato richiesto un parere alla Provincia di Firenze in merito alla fattibilità della viabilità ricompresa nel Pua e prevista dal Regolamento urbanistico.

Nell'istanza veniva richiesto di valutare la compatibilità della previsione che, per una porzione, impegnava anche una particella di sedime del rilevato della S.C.G. FIPILI (Demanio pubblico gestito dall'Amm. Provinciale).

In quella sede la Provincia esprime il proprio parere negativo motivandolo con la necessità di salvaguardarsi la possibilità di attuare futuri interventi sulla FI-PI-LI.

L'impossibilità tecnica di attuare le previsioni del RUC ha imposto lo spostamento di tale tratto di viabilità al fine di evitare qualsiasi interferenza con la proprietà della viabilità regionale.

La variante al Regolamento urbanistico riconfermativa della viabilità

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 137 del 21 dicembre 2004 e pubblicato sul BURT il 26 gennaio 2005 ed è pertanto giunto alla sua valenza quinquennale. Questo termine sancisce, ai sensi del comma 5 dell'art. 55 della L.R.T. n. 1/2005, la perdita di efficacia delle previsioni a carattere espropriativo per le quali non sia ancora stato avviato il relativo procedimento di acquisizione.

La variante al Regolamento Urbanistico ha riguardato il solo tratto della Strada di collegamento tra il nuovo svincolo della Strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa Livorno (S.G.C. FI-PI-LI) Empoli Santa Maria (Empoli Centro) e la zona artigianale di Carraia (Est) fino alla rotonda di Via dei Cappuccini (estensione prevalentemente lineare, pari a circa 2,4 Km). Una nuova previsione urbanistica da attribuire alle aree per le quali si è verificata la perdita di efficacia, ha comportato la necessità di un atto urbanistico di ri-pianificazione delle stesse anche se ciò è costituito anche solo dalla riconferma della previsione precedentemente approvata.

Il tracciato della viabilità in oggetto inoltre, si discosta in piccola parte da quello contenuto nel vigente Regolamento Urbanistico e pertanto risulta giustificato il ricorso alla procedura di variante e apposizione dei un nuovo vincolo preordinato all'esproprio (previsione lenticolare).

L'azione intrapresa dall'amministrazione era finalizzata alla riconferma degli indirizzi ed obiettivi della precedente previsione che in questi anni si sono maggiormente consolidati in particolare per quanto riguarda la possibilità di diminuire le pressioni e gli effetti negativi indotti dal traffico sulla città urbana e razionalizzare i tempi di percorrenza della rete viaria locale.

Con delibera della Giunta Comunale 10 novembre 2010, n. 175 è stato adottato il programma triennale LL.PP. anni 2010 – 2013 e nello stesso è stata prevista la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra il nuovo svincolo della FI.P.LI. Empoli S. Maria e la zona artigianale di Carraia, non ancora attuata.

La progettazione preliminare della nuova infrastruttura stata affidata con determinazione del Dirigente del Settore lavori Pubblici 7 novembre 2006, n. 1265 all'Associazione temporanea di professionisti.

Il progetto preliminare dell'opera è stato approvato, in linea tecnica, dalla Giunta Comunale con delibera 3 marzo 2008, n. 39. L'infrastruttura avrà caratteristiche geometriche (composizione della carreggiata, regolazione degli accessi, limitazioni al transito di specifiche categorie di veicoli, ecc.), della categoria C (strada extraurbana secondaria), in riferimento agli standard previsti nel D.M. del 05/11/2001 "Norme geometriche e funzionale per la costruzione delle strade".

Per le sue caratteristiche funzionali e dimensionali l'opera è da includere tra le tipologie di intervento elencate nell'allegato B2 (Punto "Progetti di infrastrutture", lettera as "strade extraurbane secondarie") della L.R.T. 12 febbraio 2010, n. 10, da sottoporsi alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) di competenza della Provincia.

Ai sensi dell'art. 5 comma 2 lett.a) della stessa legge, quindi, la variante al RUC, contenendo la realizzazione di progetti sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), è stata obbligatoriamente soggetta a VAS. Al fine di garantire il completo e correlato svolgimento delle verifiche prescritte dalle differenti procedure che attengono all'ambito urbanistico e a quello valutativo, sono state osservate le fasi ed attività specifiche all'azione intrapresa, integrando:



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

1. quelle relative agli ambiti di cui all'art. 11 della L.R.T. 1/2005 (la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani e la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana;

2. quelle relative agli adempimenti di cui all'art. 21 della L.R.T. 10/2010 "Modalità di svolgimento della VAS";

3. quelle relative al procedimento urbanistico di cui agli art. 16 e 17 della L.R.T. 1/2005;

La fase preliminare di Piano e di valutazione si è svolta attraverso la pubblicazione dell'avvio della formazione della variante, e quello relativo alla procedura di VAS.

L'Amministrazione Comunale, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 110 del 28/0/2011, preso atto che ricorrevano i presupposti per assoggettare la Variante alla procedura VAS ha dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con atto formale reso pubblico mediante la pubblicazione dell'apposito avviso.

Contestualmente è iniziata la procedura di definizione della variante urbanistica ai sensi degli artt. 16 e 17 della L.R.T. 1/2005, e formalmente iniziato il processo di Valutazione integrata (in essere in quanto la procedura è stata avviata prima dell'entrata in vigore delle modifiche di cui alla L.R.T. 6/2012).

Al fine di acquisire e raccogliere i pareri, osservazioni e contributi, è stata indetta di una conferenza dei Servizi istruttoria di prima valutazione.

Con lettera del 9 settembre 2011, protocollo generale numero 46322, è stata convocata la prima Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/1990, finalizzata alla ricezione dei contributi e pareri necessari per la redazione del Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 23 della LRT 10/2010 e dell'art. 13 del D.Lgs 152/2009.

Tra gli enti invitati a partecipare alla Conferenza, convocata per il giorno 5 ottobre 2011 alle ore 10.30, risultavano in particolare la REGIONE TOSCANA – Dir. Gen. Politiche Territoriali e Ambientali e il CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA; Ai suddetti enti è stato trasmesso il documento preliminare relativo alla variante urbanistica in oggetto e il questionario di consultazione con lo scopo di fornire il proprio contributo, al fine di valutare la fattibilità di quanto proposto, acquisire gli eventuali atti di assenso comunque denominati e fornire i riferimenti e le prescrizioni d'indirizzo tecnico necessari al proseguo dell'istruttoria.

-Alla Conferenza dei Servizi del 5 ottobre 2011 tali enti non sono né intervenuti né hanno inviato i propri contributi.

Della Conferenza dei Servizi, è stato redatto e pubblicato apposito verbale con allegati i pareri pervenuti.

Alla data del 28/11/2011, come risulta dal Rapporto del Garante della comunicazione trasmesso al Proponente:

-Non risulta pervenuto nessun altro contributo;

-non risultano ulteriori contributi e apporti, nonché richieste di visione ecc., da parte dei cittadini singoli o associati non formalizzati;

-agli atti della posta elettronica non risulta registrata alcuna e-mail di informazioni a carattere generale.

Per l'adozione della proposta di variante all'atto di Governo del territorio sono stati predisposti gli atti relativi al procedimento di cui all'artt. 16 e 17 della L.R.T. 1/2005.

Giova ricordare in questa sede che nel Rapporto ambientale si riportava specificatamente le seguenti circostanze:

"Un punto di criticità da verificare per una completa definizione della tipologia stradale è costituito dall'innesto con lo svincolo della S.G.C. FI-PI-LI ciò a riguardo della limitazione al transito di specifiche categorie in entrata sulla strada di grande comunicazione."

Ed inoltre:

"Il tratto di corridoio infrastrutturale, nel tratto compreso tra lo svincolo di Empoli S. Maria e la Via di Carraia, contiene al suo interno la fascia di rispetto della S.G.C. FI-PI-LI che, a norma dell'art. 26 del D.P.R. 495/92, si estende per una larghezza pari a 40 m dal confine stradale; la realizzazione del collegamento in esame all'interno della fascia di rispetto deve essere autorizzato dalle competenti autorità che, nel caso specifico sono la Regione Toscana, ente proprietario della strada e la Provincia di Firenze, ente gestore della strada in forza della convenzione stipulata tra i due enti".

La proposta di variante all'atto di Governo del territorio è stata adottata ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 1/2005 dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 53 del 18 luglio 2012.

In accordo con quanto previsto all'art. 8 della L.R.T. 10/2010 "Semplificazione dei procedimenti", il Rapporto ambientale e la Sintesi non tecnica vengono adottati contestualmente alla proposta di variante all'atto di Governo del territorio; le consultazioni di cui all'articolo 25 della stessa legge, vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui all'articolo 17 della L.R.T. 1/2005 sulla proposta di variante all'atto di Governo del territorio adottato, fermo restando il termine di sessanta giorni di cui all'articolo 25, comma 2 della L.R.T. 10/2010.

Con lettera del 23 luglio 2012, protocollo generale numero 36249, copia della suddetta deliberazione n. 53 del 18 luglio 2012, completa di tutta la documentazione, è stata trasmessa ai seguenti enti pubblici territoriali competenti:

-Regione Toscana Giunta Regionale Dipartimento delle Politiche Ambientali e Territoriali Area Pianificazione del Territorio;

-Provincia di Firenze Giunta Provinciale Area Pianificazione del Territorio;

-Circondario Empolese Valdelsa Settore Viabilità, Edilizia e Trasporti, Pianificazione Territoriale;

per la presentazione di eventuali osservazioni nei 60 (sessanta) giorni successivi al ricevimento.

In data 1 agosto 2012 l'avviso relativo all'adozione della variante in oggetto è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, n. 31, parte II;

A seguito della pubblicazione della delibera di adozione della variante all'atto di governo del territorio ex art. 17 della L.R.T. 1/2005 e del Rapporto ambientale e del documento di sintesi non tecnica chiunque ha potuto presentare, entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione medesima, osservazioni e pareri.

Come di evince dal Rapporto del Garante della Comunicazione sull'attività svolta, datato 31 ottobre 2012, registrato al



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

protocollo generale del Comune di Empoli con il n. 52681, redatto ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, non risultano essere state avanzate dai suddetti enti osservazioni.

Il parere motivato positivo della congruenza tra le scelte dell'Amministrazione e le azioni individuate dalla variante all'atto di governo del territorio, oggetto di Valutazione Ambientale Strategica, è stato espresso in data 11/12/2012 con Determina dell'Autorità competente N. 1168.

Concluse le procedure istruttorie previste dalla legge la proposta di variante e gli atti finali della Vas sono stati inviati al Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 19 dicembre 2012 e pubblicato sul BURT n. 5 il 30 gennaio 2013.

Tutti gli atti sono stati inviati alla Regione, Provincia e circondario come previsto dal procedimento, tramite plico raccomandato con prot. 5012 del 31/01/2013.

Contestualmente la conclusione del procedimento urbanistico e di Vas è stato comunicato, tramite plico raccomandato con prot. 5010 del 31/01/2013, alla Regione Toscana-Direzione generale della Presidenza -Settore strumenti della valutazione, programmazione negoziata, controlli comunitari.

La variante al Piano Strutturale e il Secondo Regolamento urbanistico

L'adozione della Variante di minima entità del Piano strutturale ed il secondo Regolamento urbanistico confermano la previsione della nuova viabilità parallela alla S.G.C. FIPILI già prevista nel precedente strumento di pianificazione e nel primo RUC.

Non vi sono modifiche rispetto a quanto restituito dalla Variante al R.U.C di 19 dicembre 2012 con la quale si è inteso riconfermare il tracciato nel tratto dallo svincolo di S. Maria alla rotatoria di Via dei Cappuccini.

PTCP Strumento di pianificazione approvato nel 2013

Il procedimento di revisione del PTCP e la Variante di adeguamento del Piano è stata adottata con Deliberazione del C.P. n. 29 del 20/02/2012 ai sensi della L.R. 1/2005 e successivamente approvata in via definitiva con Deliberazione del C.P. n. 1 del 10/01/2013.

Il PTCP, nella carta dello Statuto, riporta la previsione di viabilità tra le strade di progetto di interesse provinciale, così come prevista dallo strumento di pianificazione comunale e dal Regolamento urbanistico.

La necessità e programmazione della viabilità in oggetto, è ricordata anche nel Documento di Piano "Il PTCP negli ambiti territoriali: il sistema territoriale del Circondario Empolese Valdelsa", par. 2.1.3.1 (insediamenti industriali Carraia).

Interventi di messa in sicurezza della SGC

Per quanto risulta dagli atti in possesso all'ufficio le uniche richieste di interventi straordinari di potenziamento alla viabilità regionale sono quelli relativi alle richieste di verifica della Provincia di Firenze per la messa in sicurezza della viabilità (2003-2011).

Tali interventi, in parte ancora da realizzarsi, di cui si è tenuto conto nella pianificazione comunale successiva, riguardano però ambiti localizzativi diversi da quelli del tracciato della viabilità parallela di interesse comunale.

In particolare si segnala:

-quelli relativi alle corsie di accelerazione- decelerazione dello svincolo del Terrafino;

-quelli di adeguamento dell'innesto della nuova S.P. n. 429 sullo svincolo di S.Maria

-quelli di messa in sicurezza nelle zone dello svincolo Est

Gli interventi sulla infrastruttura che ricadono nel territorio comunale sono di modesta rilevanza e, per quanto noti all'ufficio sono stati valutati, compreso quello relativo all'ubicazione dell'area cantiere con funzioni logistiche e di controllo (stazione di confezionamento del cls e di campo base con presenza di attività e strutture per la ristorazione ed il ricovero per circa 23.940 mq), da localizzarsi nei pressi dello svincolo di Empoli Est nell'area di tra la superstrada e le rampe a Sud dello svincolo. oltre alle e coordinamento, dovrà servire.

#### Conclusioni

Dalle documentazioni analizzate si può affermare che:

-la previsione della nuova viabilità parallela alla S.G.C. FIPILI doveva essere nota alla Regione e alla Provincia fin dal 2000 in quanto contenuta in atti pianificatori di importanza rilevante;

-le problematiche relative alla giacitura della strada all'interno della fascia di rispetto della S.G.C. sono state riportate in maniera trasparente in atti;

-le richiamate raccomandazioni relative ad un potenziale pregiudizio ad eventuali interventi di potenziamento della S.G.C. non sono state, ad oggi, mai contraddette nei fatti, nonostante il succedersi di atti pianificatori confermativi della previsione di viabilità; fatto salvo il parere del 2006 rimesso dalla Provincia (in narrativa), ma relativo alla acquisizione di una proprietà demaniale.

-Tutti gli atti pianificatori comunali si sono formati su questi presupposti.

A tutela della correttezza dell'operato dell'ufficio si sottolinea che:

-già nel 2006 si evidenziava la necessità di verificare la possibilità di relazionarsi con Regione e Provincia su questa problematica, spostandosi quindi da un "tavolo" esclusivamente tecnico;

-nel Rapporto ambientale Vas della Variante riconfermativa del tracciato, si invitava a verificare, in sede di progetto dell'opera pubblica, i presupposti applicativi dell'art. 26 del D.P.R. 495/92 e a conseguire le necessarie autorizzazioni dalle competenti



**Comune di Empoli**  
**Settore III - Politiche Territoriali**  
**SCHEMA OSSERVAZIONE**

Numero di protocollo

**15175**

Data di protocollo

**28/03/2013**

**OSSERVAZIONE**

**094/2013**

autorità che, nel caso specifico sono la Regione Toscana, ente proprietario della strada e la Provincia di Firenze, ente gestore della strada in forza della convenzione stipulata tra i due enti.

Nell'ambito delle verifiche si evidenzia che la previsione di viabilità, in realtà, può costituire una maggiore salvaguardia a futuri interventi sulla S.G.C. in quanto:

-stabilizza la fascia di rispetto aumentandola in conseguenza della presenza di un'ulteriore corridoio infrastrutturale;  
-aiuta a legittimare la coerenza, grazie alle verifiche ambientali e strategiche effettuate per il tracciato comunale, eventuali interventi di potenziamento della S.G.C.;

-consolida mediante l'acquisizione delle aree residue tra la S.G.C e la nuova viabilità nel patrimonio comunale, le possibilità di utilizzare da parte della Regione e della Provincia quelle aree, evitando possibili conflittualità tra enti e privati per occupazioni ed espropri.

Tutto ciò premesso, si ritiene che sussistano le condizioni per la conferma, nel 2 RU della viabilità di cui trattasi, fatta salva la necessità di acquisire, in sede di progettazione dell'opera pubblica, le autorizzazioni dell'ente gestore e dell'ente proprietario della strada, nel caso in specie, della Provincia e della Regione.

**VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO TRA VIA PIOVOLA E LO SVINCOLO DI EMPOLI EST**

Con riferimento alla richiesta della Regione in merito alla viabilità di collegamento tra via Piovola e lo svincolo di Empoli est si ricorda che in data 21 novembre 2011 la Regione Toscana, il Comune di Empoli, il Comune di Montelupo e le aziende Computer Gross e Cabel Holding hanno sottoscritto un protocollo d'intesa per lo sviluppo del polo tecnologico di Empoli.

Anche in conseguenza di tale protocollo d'intesa, in data 19 novembre 2011, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 152, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a dare avvio al procedimento di variante parziale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico finalizzato alla realizzazione di una nuova strada di collegamento tra via Piovola e la SGC FIPILI. La suddetta variante non ha avuto un proprio specifico seguito, ma è stata assorbita nell'ambito della procedura di revisione della attuale strumentazione urbanistica. Il nuovo tracciato viario è stato infatti inserito nella variante di minima entità al Piano Strutturale e nel II Regolamento Urbanistico, adottati il 19 gennaio 2013.

Tutto ciò premesso, si ritiene che sussistano le condizioni per tale inserimento, ferma restando la necessità di acquisire, in sede di progettazione dell'opera pubblica, le autorizzazioni di Regione e Provincia in merito all'innesto mediante rotatoria sullo svincolo della SGC FIPILI Empoli Est.

I chiarimenti forniti non comportano la necessità di modificare le previsioni adottate.

|                               |                         |                             |                    |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Parere Giunta Comunale</b> | <b>data:</b> 01/10/2013 | <b>Sintesi parere G.C.:</b> | <b>Non accolta</b> |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

|  |                         |                   |                  |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Esame Commissione Ambiente e Territorio</b> | <b>data:</b> 15/07/2013 | <b>Esame CAT:</b> | <b>Esaminato</b> |
|--|-------------------------|-------------------|------------------|

L'osservazione e il presente punto sono stati esaminati dalla Commissione Ambiente e Territorio del 15/07/2013