



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° V di VI

Contiene le osservazioni dalla n° 202 alla n° 232



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15691

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

202/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: CAPPELLI	Nome: IARES	Con altri SI
Residente nel comune di: VINCI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA SAN LORENZO		n° Civ. 6
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della JASA COMMUNICATIONS SRL	
Con sede in: VIA SALVAGNOLI		n° Civ. 67

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° 3 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15691

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

202/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località PONTE A ELSA	indirizzo VIALE DELLA CONCORDIA	N.C.
--------------------------	------------------------------------	------

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

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC
--

Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 9
--------------------------------------	-----------

Zona Regolamento urbanistico Art. 65.3 Zone di completamento D1/C	DM 1444 D1C
--	----------------

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Aree urbane esistenti
--

TEMATICA SECONDARIA Modifica destinazione uso
--

Disposizione normativa di riferimento

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva che le aree D1 di dimensione ridotta, come l'area in oggetto, necessitano di un ampliamento delle funzioni e delle destinazioni al loro interno, così da consentire un utilizzo più flessibile ed adeguato alle odierne esigenze delle imprese e della stessa collettività, anche in relazione alla vicinanza (nel caso specifico) al centro abitato di Ponte a Elsa.

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

L'osservante chiede che venga mutata la destinazione d'uso dell'area in oggetto da D1/C a D2/C.

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

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

Gli ambiti della produzione compatta sono aree di grande dimensione, derivanti da interventi unitari pubblici e privati, dedicate prevalentemente alla funzione produttiva sia di carattere industriale che artigianale, formatesi prioritariamente tramite strumenti urbanistici attuativi ovvero derivate da situazioni pregresse.

Gran parte di esse sono considerate strategiche a livello provinciale e si devono sviluppare in attuazione degli indirizzi del 2° metaobiettivo del Piano di indirizzo Territoriale di "Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana". Di primaria importanza è pertanto la salvaguardia della durevole presenza di questi ambiti funzionali sul territorio e la relativa occupazione.

Le destinazioni funzionali previste tengono conto di tutti questi fattori ed in particolare della loro compatibilità interna e degli effetti generati in termini di sostenibilità ambientale.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15691

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

202/2013

Come per altre aree industriali, complice anche la crisi economica che si sta attraversando, si assiste ad una progressiva frammentazione delle consistenze aziendali, accompagnata dalla richiesta di migrazione, da usi prevalentemente artigianali ed industriali, verso quelli terziari con aumenti rilevanti dei settori di servizio alle imprese e alle persone e commerciale. Tali richieste, in qualche misura comprensibili, non possono comunque tradursi in incontrollata autonomia decisionale rispetto ai cambi d'uso.

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

Gli ambiti della produzione promiscua sono invece in massima parte localizzati a ridosso del centro urbanizzato, connotati già da una spiccata multifunzionalità e maggiormente sostenibili in termini di impatti ambientali prodotti.

In generale l'attenzione dell'amministrazione per queste realtà si concentra sulla coerenza e sostenibilità dei "mix" funzionali all'interno delle zone promiscue, ove usi commerciali, direzionali e di servizio, si pongono in contatto con quelli manifatturieri dell'artigianato e dell'industria

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, guida le scelte pianificatorie che si traducono nella modulazione delle reciproche interazioni, anche in termini di effetti.

L'area evidenziata nell'osservazione è classificata dal Regolamento urbanistico come ambito della produzione compatta, connotazione ereditata del previgente piano regolatore, ma presenta caratteristiche consolidate tali da localizzarla all'interno del centro abitato di Ponte a Elsa.

Questi ambiti produttivi, specie se realizzati in passato, si presentano con un assetto urbanistico e produttivo non omogeneo in aggregazione casuale e con casi di abbandono. Un tale quadro si evidenzia, in termini di effetti negativi, la dove queste aree si trovano a ridosso dell'abitato.

Sussistono pertanto per l'area in esame, le condizioni per valutarne una sua riconversione che ammetta destinazioni d'uso maggiormente coerenti con il contesto in cui è inserita e che ne consenta un suo generale recupero funzionale. Una tale azione contribuirebbe anche ad una maggiore qualificazione dell'abitato di Ponte a Elsa, in linea, peraltro, con il piano di classificazione acustica comunale, che inserisce, correttamente, il comparto produttivo in classe V "aree prevalentemente industriali", anziché in classe VI "aree esclusivamente industriali".

Tutto ciò premesso, pur prendendo atto che la richiesta avanzata dagli osservanti è caratterizzata da elementi condivisibili, comportando un ampliamento delle destinazioni d'uso all'interno del comparto produttivo verso funzioni che meglio si conciliano, per le motivazioni sopra dette, con l'adiacente tessuto residenziale di Ponte a Elsa, si ritiene che la stessa richieda un'attenta valutazione, soprattutto in termini di effetti e per la verifica puntuale di tutti i requisiti, non affrontabile in questa sede.

La richiesta, infatti, oltre a essere sottoscritta solo da una parte delle aziende insediate, riguarda un complesso e articolato comparto produttivo all'interno del quale sono ubicate attività molto diversificate tra loro, che richiede un più attento e diverso studio sulle conseguenze urbanistico-edilizie che discenderebbero dall'accoglimento della osservazione.

Si propone, in conclusione, che la richiesta sia valutata e definita in un diverso e successivo procedimento di revisione più generale della strumentazione urbanistica comunale con riguardo alle zone industriali e artigianali, nell'ambito della quale l'Amministrazione comunale ha già avviato una serie di interventi ed iniziative finalizzati a rispondere alle problematiche evidenziate anche dagli attori locali, ai fini del rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali e per la rimodulazione del settore terziario e dei servizi nel territorio.

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 riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 25/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15691

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

202/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 2

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località PONTE A ELSA	indirizzo VIALE EUROPA	N.C.
--------------------------	---------------------------	------

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

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC
--

Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 9
--------------------------------------	-----------

Zona Regolamento urbanistico Art. 65.3 Zone di completamento D1/C	DM 1444 D1C
--	----------------

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
--

TEMATICA SECONDARIA Artt. da 64 a 71

Disposizione normativa di riferimento Art. 66 Ambiti della produzione promiscua
--

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva che, le aree D1 di dimensione ridotta, come l'area in oggetto, necessitano di un ampliamento delle funzioni e delle destinazioni al loro interno, anche in relazione alla vicinanza (nel caso specifico) al centro abitato di Ponte a Elsa.

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

L'osservante richiede la modifica dell'art.66 del RU adottato ammettendo nelle zone D2/c la destinazione d'uso direzionale non connessa direttamente alla produzione nonché senza alcun limite percentuale rispetto alla SUL esistente alla data dell'adozione del RU.

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

In subordine chiede che la destinazione direzionale nelle aree D2/c sia ammessa nella dimensione massima prevista dagli strumenti urbanistici sovraordinati (Piano Strutturale).

Parere di Ufficio	data:	02/07/2013	Sintesi parere ufficio:	Accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	---------

Nelle aree industriali, complice anche la crisi economica che si sta attraversando, si evidenzia una sostanziale frammentazione delle consistenze aziendali, accompagnata dalla richiesta di migrazione, da usi prevalentemente artigianali ed industriali, verso quelli terziari con aumenti rilevanti dei settori di servizio alle imprese e alle persone.

Tali richieste, in qualche misura comprensibili, non possono comunque tradursi in incontrollata autonomia decisionale rispetto ai cambi d'uso.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15691

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

202/2013

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. 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.

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.

L'intervento sul dispositivo normativo affianca la funzione direzionale (terziario di tipo diffuso) a quella già prevista degli uffici connessi alla produzione ed inscindibili dalla stessa che rimangono confermati.

Si tratta quindi di un'estensione delle destinazioni ammesse 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.

Nello stesso si evidenzia che l'attuale enunciato contenuto nel dispositivo può generare interpretazioni non univoche, in riferimento alla possibilità di inserimento della destinazione direzionale contestualmente ad interventi di nuova costruzione.

Prendendo atto che la richiesta avanzata di eliminare qualsiasi soglia per la destinazione direzionale è caratterizzata da elementi condivisibili, e si allinea all'azione che l'Amministrazione comunale ha già avviato prevedendo una serie di interventi finalizzati al rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali e per la rimodulazione del settore terziario nel territorio.

Per le motivazioni sopra esposte si propone pertanto di ammettere per i soli ambiti della produzione promiscua D2 e nelle relative sottozone, la destinazione d'uso direzionale senza limitazione di superficie impiegabile; modificando pertanto l'art. 66 nel modo seguente:

Art. 66 Ambiti della produzione promiscua

[...]

Gli ambiti della produzione promiscua sono compatibili con le seguenti utilizzazioni, salvo quanto espressamente previsto nelle Schede Norma per le aree soggette a piano attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato:

-insediamenti industriali e artigianali;

-attrezzature tecnologiche;

-commercio all'ingrosso e depositi;

-commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;

-direzionale previa verifica di compatibilità con altre funzioni previste sotto il profilo della tutela della sicurezza e di salute dei lavoratori e degli utenti.

-di servizio.

[...]

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
--	--------------	------------	-------------------	------------------

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

15691

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

202/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 3

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località PONTE A ELSA	indirizzo VIALE EUROPA	N.C.
--------------------------	---------------------------	------

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

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC
--

Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 9
--------------------------------------	-----------

Zona Regolamento urbanistico Art. 65.3 Zone di completamento D1/C	DM 1444 D1C
--	----------------

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
--

TEMATICA SECONDARIA Artt. da 64 a 71

Disposizione normativa di riferimento Art. 66 Ambiti della produzione promiscua
--

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva che, le aree D1 di dimensione ridotta, come l'area in oggetto, necessitano di un ampliamento delle funzioni e delle destinazioni al loro interno, anche in relazione alla vicinanza (nel caso specifico) al centro abitato di Ponte a Elsa.

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

L'osservante richiede la modifica dell'art.66 del RU adottato ammettendo nelle zone D2/c la destinazione d'uso "attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere".

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

Parere di Ufficio	data: 26/06/2013	Sintesi parere ufficio: Non accolta
-------------------	------------------	-------------------------------------

Nelle aree industriali, complice anche la crisi economica che si sta attraversando, si evidenzia una sostanziale frammentazione delle consistenze aziendali, accompagnata dalla richiesta di migrazione, da usi prevalentemente artigianali ed industriali, verso quelli terziari con aumenti rilevanti dei settori di servizio alle imprese e alle persone. Tali richieste, in qualche misura comprensibili, non possono comunque tradursi in incontrollata autonomia decisionale rispetto ai cambi d'uso.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15691

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

202/2013

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.

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, guida le scelte pianificatorie che si traducono nella modulazione delle reciproche interazioni, anche in termini di effetti.

La necessità di porre una discriminante alle funzioni insediabili risponde anche all'esigenza di mantenere la presenza di attività artigianali di servizio e quelle tipicamente manifatturiere sul territorio e la relativa occupazione.

Per gli ambiti della produzione promiscua non è pertanto possibile inserire destinazioni funzionali aggiuntive a quelle già previste, in quanto prefigura un assetto urbanistico sostanzialmente diverso da quello adottato e non coerente con gli indirizzi strategici della pianificazione e pertanto non sostenibile.

L'introduzione della specifica funzione richiesta (attrezzature) richiederebbe inoltre livelli costanti di salubrità ambientale che nelle zone industriali non possono essere ovviamente garantiti.

Nella valutazione dei "mix funzionali" bisogna infatti privilegiare il principio della compatibilità evitando situazioni di maggiore esposizione a possibili agenti fisici potenzialmente limitanti della piena fruibilità di specifiche utilizzazioni.

Le attrezzature infatti, come ormai restituito da tutta la prassi urbanistica, rappresenta un insieme di funzioni che comprendono attività che vanno da quelle di pubblico interesse (istruzione, sanitarie, ecc.) a quelle sportive o scolastiche private e ben poco si adattano alla coesistenza con attività produttive indifferenziate.

Per le motivazioni espresse si propone, pertanto, 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 riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

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

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

15700

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

203/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: MARCONCINI	Nome: MAURO	Con altri SI
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA RIO DI S. ANNA		n° Civ. 9
In qualità di: Comproprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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:	Osservazione a:

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15700

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

203/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località BISARNELLA	indirizzo VIA EVANGELISTA TORRICELLI	N.C.
------------------------	---	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 24	Particella/e 327 - 329 ED ALTRE	Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/> Area Urbana <input type="checkbox"/>	descrizione breve area

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale Aree sensibili Individuazione Provinciale (Invariante)	UTOE 3
Zona Regolamento urbanistico Art. 77 Ambito del territorio aperto Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	DM 1444 E

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Nuova edificazione in ambito extraurbano
TEMATICA SECONDARIA Residenziale
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva che l'area è localizzata a fianco dell'edificato cittadino. La zona individuata come cassa d'espansione risulta localizzata ad una quota inferiore della quota dell'area di proprietà. Un'eventuale utilizzo ai fininresidenziali dell'area tenderebbe a ricucire il vuoto urbano che vi è tra la zona di carraia e la zona di viale Sanzio.

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

L'osservante chiede la trasformazione della destinazione Urbanistica da "Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola" in "ambiti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo".

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

Parere di Ufficio	data: 21/05/2013	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;

Rilevato, peraltro, che l'area oggetto della richiesta è adiacente ad una cassa di espansione di previsione e che la richiesta di



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15700

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

203/2013

nuovo impegno di suolo non risulta coerente con gli obiettivi e le finalità del Piano Strutturale vigente e degli strumenti sovraordinati;
si propone 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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 04/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: PAGLIAI	Nome: CARLO	Con altri
Residente nel comune di: CERRETO GUIDI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA PIAVE		n° Civ. 26
In qualità di: Titolare di altro diritto	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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° 20 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
--------------------------------------	-----------

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

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Tutele

TEMATICA SECONDARIA

Disposizione normativa di riferimento

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Il Comune di Empoli dovrebbe commissionare un approfondito studio storico sugli edifici siti nei Centri Storici, allo scopo di "cristallizzare" e accertare lo stato dei luoghi ai fini della tutela, non solo degli spazi pubblici e visibili, ma anche e soprattutto degli spazi privati e nascosti.

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

L'osservante chiede di redigere un "Quadro Conoscitivo del Patrimonio Urbano" con schedatura degli edifici siti nei Centri Storici.

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 e nell'ambito del quale potrà essere valutato l'utilizzo della documentazione d'archivio raccolta dall'osservante.

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.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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.

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 04/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Tutele
TEMATICA SECONDARIA
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Allo scopo di tutelare e preservare i manufatti dell'edilizia militare medioevale (mura), il Comune dovrebbe integrare il R.U. con la redazione di un inventario fotografico e di rilievo sommario dei relitti delle mura medioevale dell'ultima Cerchia; non solamente delle porzioni visibili pubblicamente, ma anche di quelli rimaste chiuse all'interno di cortili privati e accerchiati da costruzioni e casematte in appoggio.

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

L'osservante chiede di redigere un "inventario documentale e fotografico" delle strutture murarie e fortificazioni medioevali.

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

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

Condividendo la necessità che il Comune di Empoli si doti di un "inventario documentale e fotografico" delle strutture murarie e delle fortificazioni medioevali, si precisa che è intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere alla sua redazione, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili.

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.

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 04/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Tutele
TEMATICA SECONDARIA
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante suggerisce di revisionare totalmente la schedatura dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale (Art.100), soprattutto alla luce dei progressi della normativa urbanistica, del progresso tecnologico/impianistico, delle innovazioni di vasta portata in campo strutturale e del restauro. In particolare, per quanto concerne gli edifici di grado 3, ex poderi, fienili e annessi, ovvero quelli di cui interessa la «conservazione dell'involucro esterno e degli elementi strutturali interni», viene riscontrato che l'intervento di recupero spesso risulta antieconomico per i maggiori costi derivanti da prescritti obblighi di adeguamento strutturale, impiantistico, illuminazione e aerazione, isolamento termico; inoltre, la totale rimozione di certe patologie insite in questi edifici -salinità e umidità di risalita – risulta difficile senza poter utilizzare particolari tecniche operative che difficilmente s'accordano alle ben più severe e vigenti normative strutturali post 2009.

La revisione suddetta dovrebbe portare al recupero dei manufatti da tutelare di grado 3 che, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, certamente migliorativi sul piano dei costi, fattibilità e qualità dell'intervento, possano assicurare il mantenimento della sagoma esteriore e dare dunque testimonianza di un passato che fu.

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

L'osservante chiede di redigere un "Quadro Conoscitivo del Patrimonio del territorio" con schedatura degli edifici siti esternamente ai centri storici, ossia nei centri abitati e nel territorio aperto, compreso quelli che ormai si trovano inghiottiti nelle aree produttive.

Tale revisione e riclassificazione della schedatura degli immobili di rilevanza ambientale Storico culturale, sarebbe auspicabile comportasse l'inserimento di un ulteriore grado di protezione "4" in cui sia prescritta la "demolizione con fedele ricostruzione di sagoma planimetrica, materica, forometrica"



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 e nell'ambito del quale potrà essere valutato l'utilizzo della documentazione d'archivio raccolta dall'osservante.

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.

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.

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 04/07/2013	Esame CAT: Esaminato
--	-------------------------	------------------------------------

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Tutele
TEMATICA SECONDARIA
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Ancora una volta è stata persa l'indispensabile occasione di stendere un prescrittivo Piano del Colore almeno relativo al Centro Storico di Empoli, per evitare l'uso di colori impropri e per tutelare il decoro delle facciate e del contesto; tale piano dovrebbe essere inoltre integrato e perfezionato con specifico abaco degli infissi ed elementi vari apponibili o sostituibili in centro storico (con molti esempi fotografici), e salvaguardando anche le pochissime insegne storiche ormai sopravvissute (es. la secolare Farmacia Castellani); potrebbe essere anche dotato di un capitolo relativo alle insegne.

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

L'osservante chiede di redigere un Piano del Colore e delle insegne relativo al centro storico.

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

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

Pur condividendo la necessità di dotare il Centro storico di uno specifico Piano per il colore e per le insegne, che al pari del nuovo Regolamento Edilizio e per la bio architettura e del Regolamento per la gestione del verde possa integrare le previsioni degli strumenti urbanistici, consentendo al Comune di Empoli di dotarsi di un completo e aggiornato quadro di riferimento in materia edilizia, la richiesta non è strettamente pertinente al presente procedimento.

È comunque intenzione dell'Amministrazione Comunale, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, dotarsi del Piano richiesto con l'osservazione.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 04/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
--------------------------------------	-----------

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

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Centro storico

TEMATICA SECONDARIA Modifica destinazione uso
--

Disposizione normativa di riferimento

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva che l'ambito A4, tra gli ambiti a destinazione d'uso definita, nella descrizione risulta poco chiaro, nello specifico, in riferimento alla destinazione residenziale. Questo risulta all'osservante oltremodo strano in quanto sembrerebbe esistere un solo edificio che abbia queste caratteristiche (ex Coop), su cui non sarebbe necessaria una tale limitazione d'uso.

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

L'osservante chiede che l'ambito A4 venga sostituito dall'ambito A3.

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

Parere di Ufficio	data:	22/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	---------

La modifica dell'ambito di appartenenza si configura come una modifica di minima entità finalizzata a garantire una maggiore possibilità di intervento, senza incidere sugli obiettivi e le finalità del RU.
Si propone conseguentemente di accogliere quanto richiesto, mediante la modifica 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 riportate nella relativa scheda di controdeduzione.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo
15704

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
204/2013

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data:	04/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	--------------	------------	-------------------	------------------

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
--------------------------------------	-----------

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

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Richieste non ricomprese nelle voci precedenti

TEMATICA SECONDARIA

Disposizione normativa di riferimento

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Non vengono addotte dall'osservante motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo. L'osservante si riferisce all'ammissibilità di tolleranze così dette di cantiere, fattispecie attualmente non prevista dalle Norme del RUC.
Il proponente l'osservazione fornisce una bozza del testo normativo da inserire, che prevede varie tolleranze riferite a lunghezze e altezze fermo restando l'inderogabilità di quelle stabilite in materia di distanze minime dai confini e tra fabbricati.

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

Per le motivazioni sopra espresse richiede, sulla scorta di regolamenti di altri comuni che la nuova disciplina urbanistico ed edilizia comunale preveda, nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, l'ammissibilità di tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto, come proposte in atti.

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

Parere di Ufficio	data:	24/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

La richiesta relativa alla tolleranza esecutiva nelle costruzioni, materia peraltro già disciplinata dall'art. 139 c. 4 della L.R. 1/05, risulta non pertinente in quanto riferita a contenuti propri del Regolamento Edilizio.
Si propone conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste.

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data:	15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	--------------	------------	-------------------	------------------

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

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

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 8 par. 8.15 lett. n) relativo alla fattispecie di sotto tetti computabili come superficie accessoria, in particolare per quanto attiene alla soglia limite dell'altezza interna dei vani sottotetto.

Non vengono addotte dall'osservante motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo.

Viene ritenuta non chiara la disciplina ove definisce l'altezza interna senza specificare se si tratti di media o massima, inoltre l'altezza consentita dalla norma, per definire i sottotetti non abitabili come superficie accessoria, è sensibilmente inferiore da quella del RUC vigente (2,40 ml).

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

Per le motivazioni sopra espresse richiede di modificare all'art. 8 par. 8.15 lettera n) elevando la suddetta altezza da 1.80 a 2.20 ml, intendendo per essa l'altezza media.

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

Parere di Ufficio	data:	29/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	---------

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;



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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.

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
--------------------------------------	-----------

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

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI
--

TEMATICA SECONDARIA Artt. da 6 a 16
--

Disposizione normativa di riferimento Art. 11 par. 11.12 Scala esterna

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 11 par. 11.12 "scale esterne", chiede di specificare se è ammissibile l'apposizione di una copertura a protezione della scala senza che essa venga considerata come loggia, similamente a quanto disciplinato per gli edifici esistenti in zona agricola.

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

Per le motivazioni sopradette richiede di inserire nel Regolamento Urbanistico all'art. 11 par. 11.12 la medesima disciplina riservata alle scale esterne in zona agricola per quanto attiene alla possibilità di apporre una copertura alla scala.

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

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

Quanto contemplato all'art. 75.4.2 rappresenta un ambito derogatorio riservato ad una specifica tipologia ricorrente in territorio aperto.

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.

Nel caso di una scala esterna completamente aggettante dall'edificio, la copertura della stessa, oltre a non essere ammessa, non può configurare elementi architettonici assimilabili a loggia, loggiati o porticato, in quanto tradirebbe il carattere essenziale configurato dall'ambito derogatorio.

Tutte le altre tipologie di scale esterne configurabili in ambiti urbanistici differenti dal territorio aperto sono ammesse nei limiti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

stabiliti dai parametri urbanistici ed edilizi di ciascuna zona di appartenenza.
In conseguenza, 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 riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

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

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

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

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Non vengono adottate dall'osservante motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo.

L'osservante si riferisce all'art. 18 par. 18.4 relativo agli interventi di ristrutturazione edilizia, ravvisa che il primo capoverso risulta di non facile comprensione e ciò può portare ad interpretazioni non univoche.

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

Per le motivazioni sopradette richiede di valutare una riscrittura del dispositivo al fine di perfezionare e migliorare la qualità dell'atto adottato

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

Parere di Ufficio	data:	15/07/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

Al fine di consentire la corretta individuazione giuridica degli interventi il CAPO I "Disposizioni in merito alle categorie di intervento", TITOLO I "Tipi di intervento", PARTE SECONDA "Attuazione delle NTA" contiene disposizioni specifiche in merito agli interventi definiti dalla disciplina nazionale e regionale vigente.

Il comma 3 dell'art. 18.4 contiene, in particolare, disposizioni specifiche in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia che non determinano la totale demolizione dell'edificio.

È richiesto, nello specifico, di mantenere inalterati gli elementi strutturali che individuano e qualificano l'edificio esistente, mentre sono consentite integrazioni strutturali e cioè anche modifiche non stravolgenti la sagoma, nonché addizioni



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

funzionali, ove ammesse.

Ritenuta l'attuale formulazione del comma 3 sufficientemente chiara, si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando la disciplina contenuta 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 riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

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

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

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

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 18 par. 18.4 relativo agli interventi di ristrutturazione edilizia, in particolare al capoverso relativo agli interventi che non sono computati ai fini della verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria.

Il proponente l'osservazione rileva che il terzultimo comma, pur prevedendo un regime derogatorio ricomprendendolo all'interno della ristrutturazione edilizia, non gode dello stesso trattamento per quanto attiene alla derogabilità dell'indice di utilizzazione fondiaria.

Similarmente, ma non trattata con il medesimo regime derogatorio, è quanto disciplinato al comma relativo al rialzamento dei sottotetti al fine di renderli abitabili, che godono appunto della non rilevanza urbanistica in termini di SUL.

La lettura combinata con l'art. 8 par. 8.15 di fatto pone l'intervento di rialzamento del sottotetto a fini di consolidamento strutturale, alla stregua di una sopraelevazione con incremento del volume utile lordo e la relativa corresponsione di oneri.

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

Per le motivazioni sopradette richiede che il rialzamento del sottotetto ai fini di adeguamento sismico (realizzazione del cordolo perimetrale) sia consentito:

- anche mediante intervento di straordinaria manutenzione;

- che, così come previsto per le addizioni funzionali, sia prevista la deroga una-tantum agli indici di utilizzazione fondiaria, altezze esterne, distanze legali e che sia esentato dal calcolo degli oneri.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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

La richiesta di ricomprendere nell'ambito della manutenzione straordinaria l'intervento di rialzamento del sottotetto per la realizzazione del cordolo strutturale non risulta accoglibile in quanto ai sensi dell'art. 79 LR 1/05 gli interventi di manutenzione straordinaria non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

Si propone conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste, 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 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.

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

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
--------------------------------------	-----------

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

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA TIPI DI INTERVENTO

TEMATICA SECONDARIA Artt. da 17 a 18

Disposizione normativa di riferimento Art. 18 par. 18.10.3 Grado di intervento RE1

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante ravvisa un errore materiale all'art. 18 par. 18.10.3 dove al comma primo al punto 5 dell'elenco, risulta un elemento di punteggiatura fra le parole "sostituzione" e "delle strutture" non necessario.

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

Per le motivazioni sopradette chiede la correzione dell'errore materiali riscontrato nel dispositivo normativo.

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

Parere di Ufficio	data:	12/07/2013	Sintesi parere ufficio:	Accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	---------

La richiesta si configura come modifica di minima entità finalizzata alla correzione di un errore di punteggiatura riscontrato nel corpo normativo.

Si propone conseguentemente di accogliere quanto richiesto, mediante modifica del paragrafo 10.8.3 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 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:	22/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
---	-------	------------	------------	-----------



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 44 a 52
Disposizione normativa di riferimento Art. 46 Modalità d'intervento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 46, in particolare al punto relativo al l'Ambito della terza cerchia muraria. Rileva che la documentazione richiesta risulta carente al fine di stabilire la reale consistenza dell'ambito di protezione.

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

Per le motivazioni sopradette chiede che la norma prescriva, in caso di interventi in questo ambito, l'obbligatorietà della produzione di documentazione fotografica dettagliata con panoramiche e dettagli, illustrante in alzato e planimetrie lo stato di fatto delle porzioni residuali delle fortificazioni medioevali, e se presenti, presentare specifico rilievo architettonico in pianta, sezioni e prospetti in scala 1:50, eventualmente corredati di fotopiano.

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

Parere di Ufficio	data:	10/07/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

La richiesta di allegare della documentazione fotografica dettagliata delle porzioni residuali delle fortificazioni medioevali e specifico rilievo nell'ambito dei procedimenti edilizi interessanti la terza cerchia muraria, pur condivisibile nelle finalità, non risulta strettamente pertinente al RU, trattandosi di materia generalmente disciplinata dal Regolamento Edilizio.

Si propone conseguentemente di non accogliere quanto richiesto nell'ambito del presente procedimento, ma di valutarne l'inserimento all'interno del redigendo Regolamento edilizio.

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 25/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
--------------------------------------	-----------

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

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
--

TEMATICA SECONDARIA Artt. da 44 a 52

Disposizione normativa di riferimento Art. 51 Ambiti a destinazione d'uso definita

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 51, in particolare al comma 6 ove rileva che il nuovo dispositivo, come modificato dal testo adottato in merito all'unità residenziale minima derivabile in caso di frazionamenti, contiene elementi sensibilmente diversi dal testo vigente i cui effetti e finalità non sono condivisi.

Prioritariamente rileva che le dimensioni delle unità derivabili possono risultare troppo ridotte e non sostenibili. A parere dell'osservante tale norma potrebbe peggiorare le condizioni di vivibilità nel centro storico creando una maggiore densità abitativa e con la necessità di gestire gli impianti a rete esistenti e i probabili contenziosi fra confinanti.

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

Per le motivazioni sopradette chiede che l'articolo venga modificato innalzando il limite attuale di 50 mq di superficie utile netta media a 55 mq di superficie utile minima.

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

Parere di Ufficio	data:	10/07/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

La disciplina sul centro storico è stata definita sulla base delle indicazioni emerse nel percorso partecipativo che ha preceduto l'adozione del 2 RU ed in particolare nel processo di riqualificazione del centro storico denominato "Centro, punto e a capo".

Da detto percorso è emersa l'esigenza di una maggiore flessibilità e possibilità di intervento, che possa rivitalizzare il centro storico, nel rispetto degli imprescindibili obiettivi di tutela e conservazione degli elementi storici ed architettonici.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

Le modifiche hanno interessato vari aspetti della normativa: destinazioni, interventi ammessi, dotazioni infrastrutturali. In questa logica si inserisce l'introduzione di una superficie utile netta media degli alloggi di 50 mq, rispetto alla superficie utile lorda minima di 65 mq.

Le modifiche introdotte sul taglio degli alloggi, seppur significative in termini di flessibilità progettuale, non sembrano in grado di incidere in maniera negativa sugli aspetti impiantistici, acustico, igienico sanitari, come prospettato nell'osservazione.

Tutto ciò premesso si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando la disciplina contenuta nella strumentazione urbanistica adottata.

Si precisa, infine, che eventuale criticità che dovessero emergere in sede di applicazione della nuova disciplina dpsul centro storico, potranno compiutamente essere valutate nell'ambito della stesura della relazione sul monitoraggio propedeutica alla redazione del prossimo RU.

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 riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 25/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 72 a 79
Disposizione normativa di riferimento Art. 75 par. 75.3 Manufatti precari per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 75 par. 75.3, ove rileva al fine di documentare l'assenza di fondazioni e ancoraggi al suolo dei manufatti precari, si debba rendere obbligatorio la presentazione, a fine lavori, della documentazione fotografica a dimostrazione dell'assenza di tali sottostrutture.

Non vengono addotte dall'osservante motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo.

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

Per le motivazioni sopradette chiede che l'articolo venga modificato introducendo la seguente dizione "presentare assieme alla fine lavori documentazione fotografica a firma del DL e committenza dimostrante la loro assenza, documentazione rilevata durante la posa e al termine dei lavori".

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

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

La richiesta, finalizzata a garantire la corretta attuazione edilizia della nuova disciplina in materia di manufatti precari, non risultando strettamente pertinente al RU, potrà compiutamente essere valutata nell'ambito del redigendo Regolamento Edilizio.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo
15704

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
204/2013

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.

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

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

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

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 75 par. 75.4, ove rileva che nel primo comma non viene citata, tra gli interventi edilizi ammessi, la straordinaria manutenzione.

Non vengono addotte dall'osservante motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo.

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

Per le motivazioni sopradette chiede che l'articolo venga modificato introducendo anche la categoria di intervento della straordinaria manutenzione, in aggiunta a quelle già previste.

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

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

Il primo comma dell'art. 75.4 specifica che gli interventi che comportano cambio di destinazione d'uso sono realizzabili esclusivamente attraverso un progetto unitario che interessi l'intero edificio e le pertinenze che valuti preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento.

Considerato che ai sensi dell'art. 79 c. 2 lett. B) della LR 1/05 gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare mutamenti della destinazione d'uso, non si rilevano contrasti o contraddizioni nel testo adottato.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

Si propone conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste, 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.

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

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
--------------------------------------	-----------

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

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
--

TEMATICA SECONDARIA Artt. da 72 a 79

Disposizione normativa di riferimento Art. 75 par. 75.4 Patrimonio edilizio esistente
--

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 75 par. 75.4, ove rileva che nel settimo comma viene usato il termine "unità di intervento fondiaria" che non è definito in alcuna parte del testo normativo e ciò può portare ad interpretazioni non univoche.

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

Per le motivazioni sopradette richiede di specificare tale terminologia del dispositivo al fine di perfezionare e migliorare la qualità dell'atto adottato, nel caso utilizzando anche descrizioni schematiche.

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

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

Con riferimento alla richiesta di precisare il significato della "non meglio specificata" dizione "unità di intervento fondiaria" si precisa che la stessa trova una sua puntuale definizione al comma 8 dell'art. 75.4, introdotto nell'ambito della variante normativa approvata nel 2010:

"La variazione di sedime potrà avvenire una tantum, nei limiti individuati da un'unità di intervento fondiaria costituita da particelle catastali di proprietà contigue a quella d'originale sedime. Non concorrono a formare l'unità d'intervento fondiaria gli eventuali appezzamenti di terreno di proprietà che sono localizzati in ambiti separati e logicamente disgiunti dall'originale sedime. Tale individuazione dovrà risultare dagli elaborati costitutivi del permesso di costruire".

Non si ritiene pertanto necessaria alcuna modifica o specificazione alle NTA adottate.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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.

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

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 17

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località EMPOLI CENTRO	indirizzo PIAZZA GUIDO GUERRA	N.C.
---------------------------	----------------------------------	------

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

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale Dal 1940 alla data di aggiornamento carta	UTOE 1
Zona Regolamento urbanistico Art. 62 Ambiti di recupero Zona Br	DM 1444 BR

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Scheda Norma
TEMATICA SECONDARIA PUA 2° RU
Disposizione normativa di riferimento 1_1
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione riguarda il PUA 1.1, di Piazza Guerra.

In primo luogo non si concorda che la superficie fondiaria del Pua 1.1 possa comprendere una bella fetta di spazi pubblici come Piazza Guido Guerra e Viale Battisti e neppure con gli elevati indici di utilizzazione fondiaria, le altezze massime e i piani fuori terra consentiti.

La Superficie Lorda massima ammessa porterebbe all'insediamento di circa 400 nuovi abitanti, che oltre ad incrementare la già eccedente offerta immobiliare, aumenterebbero eccessivamente il carico urbanistico e umano di un'area densamente trafficata e vissuta, col rischio di diminuire tra l'altro uno dei pochi parcheggi pubblici. Non si concorda tra l'altro neppure sulla disposizione volumetrica dell'intervento, in quanto posta sull'unico cono visuale rimasto libero a nord e perfino sull'Arno. Si osserva inoltre, che essendo tale area di sedime ricavata dal prosciugamento e successivi riempimenti di riporti, per l'intervento con edifici a 20 ml in gronda, occorreranno notevoli palificate profonde, che dovranno andare al di sotto del normale livello del fiume.

Si rileva poi che la risposta dell'AC per riqualificare l'area non può essere la realizzazione di blocchi alti 20 ml fuori terra proprio lì, dove di fronte vi è tra l'altro un'edilizia storica secolare. Si discorda totalmente pure sull'aspetto del paesaggio urbano, che vedrebbe apparire un "murone" proprio lungo l'Arno. E' necessaria pertanto la totale revisione del PUA 1.1, con una versione progettuale che possa contemplare l'azzeramento del Palaexpo, antistorico quanto sotto utilizzato e bisognoso di manutenzione, e il ripristino della storica funzione di quello che era, e dovrebbe tornare ad essere, ovvero il "Piaggione", un bel prato e area di respiro per la città.

Si rimanda all'osservazione in originale per una più dettagliata descrizione delle motivazioni espresse.

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

Si richiede pertanto di prevedere la destinazione di verde pubblico attrezzato e parcheggi sull'intera area del PUA, azzerare



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

completamente le indicazioni del PUA in proposta e sostituirle con una previsione finalizzata alla riqualificazione dell'intera area da mantenersi e destinarsi a mero spazio pubblico, cercando quanto possibile di fare un progetto coordinato con l'adiacente infrastruttura SS. 67 allo scopo di migliorare la permeabilità visiva/funzionale col fiume, recuperando quanto possibile il rapporto città/fiume e tra le sponde.

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

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

Premesso che non si ritiene condivisibile la proposta di azzerare completamente le previsioni edificatorie del PUA, dato che una tale modifica contrasterebbe in modo evidente con la concreta fattibilità dell'intervento, si fa presente che la previsione da attuarsi sull'area del Palazzo delle Esposizioni dovrà essere definita da un Concorso di idee o di Progettazione, o altra analoga procedura. Tale procedura, inserita nella Scheda norma 1.1, in seguito alle richieste espresse dalla Regione (oss.94, p.10), è stata ritenuta la più adeguata per garantire la qualità progettuale di un intervento urbanistico così strategico per la città, e assumerà un ruolo determinante nell'attuazione e nell'approfondimento dei contenuti del PUA.

Si propone pertanto di non accogliere la richiesta, facendo presente che quanto illustrato nell'osservazione potrà essere valutato nell'ambito della procedura concorsuale suddetta.

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 riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 25/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 18

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località EMPOLI CENTRO	indirizzo VIA ROMA	N.C.
---------------------------	-----------------------	------

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

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale Edificato al 1820 (Invariante)	UTOE 0
Zona Regolamento urbanistico Art. 82 Ambiti per attrezzature e servizi a scala territoriale	DM 1444 F

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Scheda Norma
TEMATICA SECONDARIA PUA 2° RU
Disposizione normativa di riferimento 1_5
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico Art. 95 ter Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

La Scheda Norma relativa al PUA 1.5 prevede tra gli elementi prescrittivi (punto 5.B), il collegamento del complesso con Via Ridolfi e Via Roma, e con Via Ridolfi e Via Paladini; queste due distinte ipotesi sono riunificabili nella prima che comprende anche la seconda.

Si capisce che l'intenzione progettuale preveda la realizzazione del "corridoio" tra Via Ridolfi fino a Via Roma, passando per la piazzetta prospiciente l'ingresso principale dello Spedale da Via Paladini, tale indicazione è però per certi aspetti antistorica, ma soprattutto paventa difficoltà e incertezza di risultato.

Il collegamento potrebbe essere realizzato secondo le seguenti ipotesi: la prima, prevede di rimuoviere l'esatta metà del terrapieno tra l'edificio del Torrino e lo Spedale (terrazzo con superfetazione) previa indagine e saggi con studi archeologici per analizzare le strutture esistenti, mentre la seconda ipotesi è quello di creare una sorta di passaggio coperto dentro l'edificio del Torrino.

E' necessario tener conto di incertezze di risultato e delle difficoltà su entrambi le direttrici di collegamento (da Via Paladini verso Via Ridolfi e da Via Paladini verso Via Roma) e per quanto riguarda la direttrice verso Via Roma, esiste un elevato rischio archeologico, ovvero vi è il fondato rischio che durante le operazioni di scavo ed esecuzione del collegamento lato "terrapieno e inferriata" in Via Roma ci si possa imbattere nelle fondazioni, delle due ex torri di "Mastio" e di "Diacciaja", ben presenti nella mappa catastale leopoldina 1820, e che si trovano proprio sull'unico corridoio fattibile.

A conclusione dell'osservazione, viene proposto di sfondare Via Luigi Paladini in senso longitudinale fino a Via Giovanni da Empoli, riqualificando l'intero spazio interposto tra il blocco "vecchio" dello Spedale (fatto a U) e l'ala "umbertina" che corre lungo Via Roma, cioè lo spazio oggi occupato da superfetazioni varie e la centrale termica.

Si rimanda all'osservazione in originale per una più dettagliata descrizione delle motivazioni espresse.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

Si richiede di abolire il comma "B" del punto 5 della scheda norma, oppure condizionarlo ad approfondite indagini storiche e archeologiche, con saggi di preverifica.

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

Parere di Ufficio	data: 20/05/2013	Sintesi parere ufficio: Parzialmente accolta
--------------------------	-------------------------	--

Le schede norma allegate al 2° RU individuano, in termini generali, le condizioni alla trasformabilità degli interventi maggiormente significativi individuati dalla nuova strumentazione urbanistica, demandando alla fase attuativa la puntuale definizione degli interventi ammessi e dei relativi studi di approfondimento.

Nel caso della scheda 1.5, in particolare, l'intervento si attua mediante "... uno o più specifici Piani Urbanistici Attuativi (Piano di Recupero di iniziativa pubblica) ..." nell'ambito dei quali potrà essere valutata, mediante appropriate indagini storiche ed archeologiche, la fattibilità dei collegamenti con via Ridolfi e via Roma.

Si propone, conseguentemente di accogliere parzialmente quanto richiesto, mediante la modifica alla scheda norma 1.5.

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

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
--------------------------------------	-----------

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

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Richieste non ricomprese nelle voci precedenti

TEMATICA SECONDARIA

Disposizione normativa di riferimento

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce alla possibilità di acquisizione, quale documentazione aggiuntiva al piano strutturale e al Regolamento urbanistico, una tavola conservata negli archivi comunali ove sono riportate le zone in cui sussiste l'obbligo di licenza edilizia (riferibile al primo piano regolatore comunale).

Il proponente l'osservazione non avanza motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo, propone inoltre che la citata cartografia sia resa in forma digitale georeferenziata, per una migliore consultazione.

L'osservante si rende disponibile, su richiesta, a fornire copia di tale documento all'A.C.

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

Per le motivazioni sopradette richiede di acquisire, quale documentazione integrativa sostanziale e prescrittiva, la tavola delle "zone in cui sussiste l'obbligo della licenza edilizia"

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

Parere di Ufficio	data:	19/06/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

La sussistenza del titolo edilizio per la nuova edificazione (licenza o concessione edilizia, permesso di costruire, ovvero provvedimento di sanatoria), rappresenta l'esigenza di comparare la richiesta di edificazione del privato con il controllo dell'autorità amministrativa.

La necessità di controllo pubblicistico dell'attività edificatoria si è contraddistinta in due ambiti temporali determinati dalla



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

entrata in vigore di leggi o decreti.

Lo spartiacque fondamentale è certamente rappresentato dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150 che rendeva obbligatoria la licenza edilizia per tutte le nuove costruzioni che sorgevano nell'ambito dell'aggregato urbano e di conseguenza ne escludeva la necessità per le costruzioni in terreno agricolo o comunque al di fuori del centro abitato. La giurisprudenza ha fissato il principio secondo il quale, per gli immobili realizzati anteriormente all'entrata in vigore della legge 1150/1942, non occorre in alcun caso la dimostrazione dell'esistenza del titolo edilizio originario anche nell'ipotesi che ciò fosse prescritto da un regolamento edilizio. Ciò a prescindere dalla loro vigenza anche successivamente alla Legge Urbanistica.

Pur non entrando in questa sede all'analisi di posizioni differenti sia in giurisprudenza che in dottrina, si sottolinea che il predetto orientamento è stato recentemente fatto proprio dal TAR Toscana, con sentenza n. 197 del 4 febbraio 2011 relativa ad opere abusive.

Il Tribunale amministrativo ha ritenuto, sulla base della consolidata giurisprudenza, che la legge n.1150/1942 costituisca, per le costruzioni realizzate prima dell'entrata in vigore della legge n. 765/1967, l'unico referente giuridico identico per tutti i casi, come tale idoneo ai fini della valutazione del carattere abusivo dell'opera, valutazione altrimenti esposta alle disparità di trattamento derivanti da normative locali, antecedenti alla legge urbanistica, difformi tra loro e sovente ispirate, laddove prevedono un generalizzato nulla osta, ad esigenze di tutela igienico sanitaria, più che a pianificati criteri urbanistici.

Un ulteriore momento temporale significativo è rappresentato dalla data del 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della legge 765 del 6 agosto 1967 con la quale si è esteso l'obbligo di licenza edilizia per tutto il territorio comunale.

La relazione tra i due dispositivi viene effettuata dal principio desunto dall'art. 31, comma 5, della legge 47 del 5 febbraio 1985 ove stabilisce che la concessione in sanatoria concerne le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967, per le quali era richiesto ai sensi dell'art. 31 comma 1 della legge 1150/42 e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza edilizia.

E' pacifico riconoscere in tale assunto la volontà (come affermato anche dalla giurisprudenza) che il legislatore ha inteso escludere l'ipotesi in cui l'obbligo della licenza fosse richiesto dai soli regolamenti comunali.

Per il comune di Empoli esiste una produzione storicamente significativa di regolamenti edilizi e atti di pianificazione alcuni anche precedenti al 1942, sottolineata anche dalle ricerche condotte dall'osservante.

Ritenendo consolidato, per quanto detto precedentemente, il riferimento temporale dal 31/10/1942 al 1/09/1967, le datazioni significative da considerare per il Comune di Empoli, sono quelle del 1 giugno 1947 (piano di Ricostruzione) e al 7 aprile 1956 (primo piano Regolatore).

Con il Piano Regolatore del '56 viene esteso a tutto il territorio comunale, l'obbligo di richiedere la licenza edilizia in caso di costruzioni (e quindi prima della data del 1° settembre 1967).

E' pacifico ritenere che nell'arco di questo periodo, vigeva il testo originario dell'art. 31, comma 1, della legge 1150/1942 e solo se il regolamento edilizio prescriveva esplicitamente l'obbligo della licenza edilizia in tutto il territorio comunale (nella fattispecie contemplata dalla L. 1150/42), tale disposizione era da considerarsi prevalente in virtù di del principio previsto dalla legge, di un più esteso intervento dell'autorità comunale rispetto a quello minimo della Legge nazionale.

Il Reg. Edilizio del 1951 approvato con Delibera n° 104 del 14/07/1951 all'articolo 63 non disponeva esplicitamente l'obbligo di licenza edilizia ma bensì "[...] l'approvazione dell'autorità comunale presentando all'uopo i disegni in doppia copia dei lavori da eseguire [...]" inquadrando tale prescrizione nella giurisprudenza amministrativa dell'epoca, per la quale la licenza edilizia e licenza di abitabilità e il rispetto delle leggi sanitarie procedevano su piani differenti.

Pur riconoscendo nella ricerca documentale operata dall'osservante una meritevole significatività, i documenti citati assumono un'importanza meramente storico-giuridica per quanto sopra descritto, insufficienti a qualificare un obbligo esteso della licenza edilizia per quanto stabilito dal richiamato comma 5 dell'art. 31 della L.47/85 .

Per i lavori iniziati dal 31 ottobre 1942 al 7 aprile 1956, nel comune di Empoli l'obbligo di licenza edilizia era solo richiesto nell'abito urbano poi ampliato con il Piano di Ricostruzione del 1947.

A far data dal 7 aprile 1956 l'obbligo viene esteso in tutto il territorio comunale.

Tali principi sono stati sintetizzati in una carta redatta per uso esemplificativo e ricognitivo utile per la gestione del Condono edilizio del 1985.

Tale carta, con molta probabilità quella a cui si riferisce l'osservante, è conservata in originale presso lo scrivente ufficio e riporta le perimetrazioni delle zone in cui sussiste l'obbligo della licenza edilizia nelle scansioni temporali precedentemente analizzate. Essa rappresenta una parte del territorio comunale su una base cartografica a scala 1/5000.

La carta ha pertanto una caratteristica meramente ricognitiva e di sintesi di atti deliberativi relativi alla presa d'atto degli ambiti applicativi dell'obbligatorietà del titolo abilitativo per l'aggregato urbano desunto dalla L. n. 1150/42, per quelli del Piano di ricostruzione e finalmente per quelli del Piano Regolatore del '56.

Per la sua natura non può pertanto assumere, come richiesto, il rango di allegato al Secondo Regolamento urbanistico in quanto è da ritenersi consolidato sia il principio indifferenziato dell'obbligatorietà dell'atto abilitativo di un intervento edilizio sia quello della verifica di legittimità del patrimonio edilizio esistente.

Per le motivazioni espresse in narrativa si ritiene pertanto non accoglibile l'osservazione avanzata.

La richiesta di rendere comunque pubblica e accessibile la carta degli ambiti soggetti all'obbligo di licenza edilizia, quale elemento conoscitivo e documentale, è condivisa nel principio di trasparenza degli atti amministrativi, escludendo però l'ipotesi di ricomprenderla nel procedimento di approvazione del Secondo regolamento urbanistico.

Gli uffici provvederanno pertanto, nei modi e nei tempi necessari, alla sua trasposizione su cartografia digitale, considerando che la stessa è già consultabile in formato cartaceo presso il Servizio urbanistica, a semplice richiesta.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo
15704

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
204/2013

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Richieste non ricomprese nelle voci precedenti
TEMATICA SECONDARIA
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce alla fattispecie giuridica della c.d. "sanatoria giurisprudenziale" che consentirebbe, in caso di giudizio sugli atti abilitativi in sanatoria, di superare il presupposto della doppia conformità agli strumenti urbanistici delle opere abusive.

Segue una trattazione da parte dell'osservante dell'argomento, (a cui si rimanda per una trattazione in dettaglio allegato 2 dell'osservazione n. 204, in atti) nel quale vengono spiegate le motivazioni che, a suo parere, giustificerebbero, anche sul piano giuridico ed amministrativo, un recepimento degli indirizzi della sanatoria giurisprudenziale, all'interno degli strumenti urbanistici comunali.

Il proponente l'osservazione, quale ulteriore conforto della propria tesi, porta come esempio la deliberazione n. 40/2012 assunta dal Comune di Firenze in materia, al fine di proporla il suo recepimento all'interno del Regolamento urbanistico adottato.

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

Per le motivazioni sopradette richiede di introdurre e applicare la procedura di non "applicazione" e "irrorazione" sanzioni verso abusi edilizi per edifici dotati Autorizzazione all'Abitabilità rilasciati dal Comune in epoca anteriore al 1994, per i motivi meglio esplicitati nell'allegato n° 2, ovvero applicare la stessa procedura di cui alla Delibera 40/2012 del Comune di Firenze.

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

Parere di Ufficio	data:	24/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15704

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

204/2013

Pur riconoscendo la validità delle argomentazioni rappresentate dall'osservante, pone un tema non pertinente agli ambiti normativi e procedurali della variante adottata, in quanto riferita a contenuti propri del Regolamento Edilizio e pertanto da rinviare alla fase di formazione di detto regolamento.

Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene l'osservazione non accoglibile.

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15707

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

205/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: DORONI	Nome: GABRIELLA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA VICINALE DEL PANTANO		n° Civ. 1
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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 checked="" 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

15707

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

205/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località VILLANUOVA	indirizzo	N.C.
------------------------	-----------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 18	Particella/e 58 - 59 - ED ALTRE	Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/> Area Urbana <input type="checkbox"/>	descrizione breve area

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale Aree per il contenimento rischio idraulico Individuazione Comunale	UTOE 14
Zona Regolamento urbanistico Art. 77 Ambito del territorio aperto Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	DM 1444 E

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Studi Pericolosità, fattibilità
TEMATICA SECONDARIA idraulica
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

Art. 96 bis Fiumi torrenti e corsi d'acqua|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva che l'ampliamento della cassa d'espansione non tiene conto di molti aspetti tra cui: la presenza della azienda agricola di sua proprietà attualmente in produzione; il percorso del rio Pivolino; la presenza di un impianto di trattamento reflui (dello stesso fabbricato dell'azienda) e di un pozzo; la presenza della viabilità interpodereale; del vincolo paesaggistico-architettonico sull'edificio; delle quote altimetriche dell'area.
La realizzazione dell'ampliamento della cassa pregiudicherebbe la vita stessa dell'azienda.

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

Il proprietario chiede di riesaminare l'area destinata a riserve fluviali e contenimento del rischio idraulico e di eliminare l'area di sua proprietà da quelle destinate a riserve fluviali e contenimento del rischio idraulico;

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

Parere di Ufficio	data: 30/05/2013	Sintesi parere ufficio: Accolta
--------------------------	-------------------------	--

Viste le motivazioni portate a supporto dell'osservazione, si propone di modificare il perimetro dell'area adibita a riserva fluviale ed contenimento del rischio idraulico all'interno della tavola "Usi del suolo e modalità di intervento" del RU e della tav. 7 "Interventi per la riduzione del rischio idraulico".
Si precisa comunque che occorrerà conservare un sufficiente collegamento con il Fosso della Piovola, la cui estensione potrà essere meglio valutata in sede di progettazione dell'opera, mentre i volumi sottratti potranno essere recuperati tramite escavazione all'interno della cassa.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo
15707

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
205/2013

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15709

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

206/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: RAPERILLI	Nome: MARIO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA SAN MAMANTE		n° Civ. 5
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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

15709

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

206/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località CASTELLUCCIO	indirizzo VIA LUCCHESE	N.C.
--------------------------	---------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 12	Particella/e 661	Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/> Area Urbana <input type="checkbox"/>	descrizione breve area

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola

Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 12
--------------------------------------	------------

Zona Regolamento urbanistico Art. 77 Ambito del territorio aperto Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	DM 1444 E
--	--------------

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Nuova edificazione in ambito extraurbano

TEMATICA SECONDARIA Residenziale

Disposizione normativa di riferimento

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva che sull'area in oggetto di osservazione era stato espresso parere favorevole dalla commissione edilizia comunale riguardo alla costruzione di un manufatto edilizio, iter che poi non è andato a buon fine. Il TAR Toscana si è pronunciato a favore dell'osservante, a questo proposito, contro il comune con sentenza del 30/09/2003 su ricorso 238/90. Essendo mutato, dopo 25 anni, lo stato dei luoghi, realizzare l'intervento sarebbe molto oneroso.

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

L'osservante chiede che l'area venga trasformata in "Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo Zone B" nella proporzione tale da ottenere una potenzialità edificatoria pari al volume confermato dalla sentenza del TAR.

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

15709

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

206/2013

Rilevato, peraltro, che l'area oggetto della richiesta risulta interessata dalla pericolosità idraulica 4 e 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.

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 04/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15710

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

207/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: FAGGIANO	Nome: MONICA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DI PRATIGNONE		n° Civ. 122
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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 checked="" 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

15710

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

207/2013

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 checked="" type="checkbox"/>	descrizione breve area
18	747 - 663 - 685	Area Urbana <input type="checkbox"/>	

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale Aree per il contenimento rischio idraulico Individuazione Comunale	UTOE 0
Zona Regolamento urbanistico Art. 77 Ambito del territorio aperto Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	DM 1444 E

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Studi Pericolosità, fattibilità
TEMATICA SECONDARIA idraulica
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'ampliamento dell' area destinata a "contenimento del rischio idraulico", non tiene conto della situazione di fatto esistente nell'area oggetto dell'osservazione, non avendo considerato l'impatto che tale ampliamento comporta per la proprietà Faggiano, nonché per l'assetto idrogeologico presente, a fronte di un'utilità minima per la collettività.
L'ampliamento va infatti a coinvolgere una parte del giardino di proprietà Faggiano che, senza lesione alcuna per l'interesse pubblico tutelato, potrebbe essere tenuto al di fuori di detta area; inoltre, tale ampliamento non tiene conto della presenza del rio denominato Pivolino, inglobandolo; viene infine contestata una non approfondita istruttoria sulle quote altimetriche della zona.

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

L'osservante chiede la deperimetrazione dell'area dalla cassa d'espansione prevista.

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

Parere di Ufficio	data:	30/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	---------

Viste le motivazioni portate a supporto dell'osservazione, si propone di modificare il perimetro dell'area adibita a riserva fluviale ed contenimento del rischio idraulico all'interno della tavola "Usi del suolo e modalità di intervento" del RU e della tav. 7 "Interventi per la riduzione del rischio idraulico".

Si precisa comunque che occorrerà conservare un sufficiente collegamento con il Fosso della Piovola, la cui estensione potrà



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15710

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

207/2013

essere meglio valutata in sede di progettazione dell'opera, mentre i volumi sottratti potranno essere recuperati tramite escavazione all'interno della cassa.

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data:	15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	--------------	------------	-------------------	------------------

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: NICOLODI	Nome: STEFANO	Con altri
Residente nel comune di: FIRENZE		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA MASACCIO		n° Civ. 235
In qualità di: Responsabile struttur	in propri/del/della COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI FIRE	
Con sede in: VIA MASACCIO		n° Civ. 235

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° 21 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Studi Pericolosità, fattibilità
TEMATICA SECONDARIA idraulica
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva che tra la tavola 6.2 "pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53R/2011 (scala 1:10000) e la Carta Tecnica Regionale (scala 1:2000) sono state riscontrate numerose aree all'interno della perimetrazione I4 e I3 che risultano avere delle quote altimetriche superiori rispetto al "pelo libero massimo" riportate nei tabulati dei calcoli idraulici per i tempi di ritorno di 30 e 100 anni.

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

L'osservante chiede una verifica delle quote altimetriche, una ripermetrazione attenta delle aree e la loro eventuale correzione nelle tabelle di calcolo.

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

Parere di Ufficio	data:	30/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

Le aree cui si riferiscono le osservazioni sono superfici in cui le esondazioni si propagano per tempi di ritorno Tr30 e TR100 ma "transitano" solamente senza accumulo. Sulla base di tali risultanze sono state inserite rispettivamente in pericolosità idraulica elevata PI3 e pericolosità idraulica media PI2, ai sensi del DPCM 06/05/2005 e rispettivamente pericolosità idraulica molto elevata I4 e pericolosità idraulica elevata I3, ai sensi della L.R. 53R.

Per le motivazioni sopra espresse si propone di non accogliere quanto richiesto, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

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

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

8.15. L'osservante richiamato quanto previsto all'art. 18 par. 18.4 ritiene che la data di riferimento per definire un sottotetto esistente è quella "del 12.02.2010 ovvero quella di entrata in vigore della L.R. N.5 del 08.02.2012"
Pone poi l'attenzione al fatto che, ove è consentito il recupero dei sottotetti ai fini di renderli abitabili, è necessario rispettare anche i requisiti minimi di cui al D.M. 05/07/1975.
A seguito del riferimento posto all'art. 8 par. 8.15 comma 1 lettera n), si deduce che per l'osservante la misura di 1.80 ml non è coerente.
Il proponente l'osservazione non avanza motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo.

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

Per le motivazioni sopra espresse, chiede che all'art. 8 par. 8.15 comma 1 lettera n) l'altezza ora prevista a 1.80 ml sia portata a 2.40ml.

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

Parere di Ufficio	data:	29/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	---------

Visto l'art. 144 della L.R. 1/05 a norma del quale la Regione è tenuta a definire 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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

edilizi a livello regionale redatta da ANCI Toscana e da INU Toscana.

Vista la proposta di modifica dell'art. 144 sopracitato, licenziata nel mese di maggio 2013 dalla Sesta Commissione Territorio e Ambiente, con la quale si prevede che sia la Regione a stabilire con regolamento, non più i criteri, ma direttamente i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le definizioni tecniche che i comuni devono applicare nella redazione dei propri strumenti urbanistici;

Ritenuto opportuno, in attesa della definizione del quadro normativo di riferimento, delle conseguenti determinazioni da parte della Regione Toscana, nonché delle modalità e dei tempi di adeguamento da parte dei Comuni, di 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.

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 6 a 16
Disposizione normativa di riferimento Art. 11 par. 11.7 Gazebo
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 11 par. 11.7 comma 4 che disciplina le garanzie da fornire per la rimozione, a cessata attività dei gazebo.

Il proponente l'osservazione considera che la richiesta di trascrivere il previsto atto unilaterale d'obbligo costituisce un ulteriore adempimento oneroso a carico degli esercenti già molto sofferenti dalla pesante crisi economica.

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

Per le motivazioni sopra espresse chiede all'art. 11 par. 11.7 comma 4 di sostituire la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da parte dell'esercente e del proprietari, con atto unilaterale d'obbligo mediante scrittura privata, redatta su bozza dell'Amministrazione Comunale, autenticata dal segretario comunale e depositata presso la segreteria comunale.

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

Parere di Ufficio	data:	29/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Parzialmente accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	----------------------

La richiesta avanzata dall'osservante mira sostanzialmente ad evitare i costi della sottoscrizione ad opera del notaio dell'atto unilaterale d'obbligo, richiesto a garanzia della rimozione della chiusura perimetrale dei gazebo, chiedendo che tale funzione venga svolta dal segretario generale del comune mediante l'uso della scrittura privata autenticata. La richiesta è quindi rivolta ad ottenere una modifica del comma 4 del paragrafo 7 dell'art. 11.

Si ritiene che tale richiesta possa essere parzialmente accolta, nel senso di acconsentire ad una modifica del comma in



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

questione, mediante l'eliminazione dell'obbligo di sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo a garanzia della rimozione della chiusura perimetrale del gazebo, e non della semplice sostituzione di tale atto con scrittura privata autenticata ad opera del segretario generale.

La modifica in questione oltre ad abbattere i costi di sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo soddisfa anche ad esigenze di semplificazione amministrativa e procedurale, nel rispetto del principio generale sotteso nella norma in questione. Resta inteso infatti che la mancata rimozione della chiusura perimetrale del gazebo al cessare dell'attività, costituisce illecito edilizio in quanto in contrasto la norma urbanistica.

Parere Giunta Comunale	data: 01/10/2013	Sintesi parere G.C.:	Parzialmente 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 parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

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

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

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

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 15 comma 11 lett. b) che disciplina le dotazioni di parcheggio richieste, in relazione agli interventi edilizi.

Rileva che in caso di nuove costruzioni superiori a 300 mq di SUL il reperimento delle quantità previste risulta difficoltoso in quanto è necessario reperire, oltre allo spazio di parcheggio dei veicoli, anche quello degli spazi di manovra.

Anche nel caso di autorimesse interrate, l'ulteriore limitazione della superficie coperta, inibisce fortemente le fattibilità.

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

Per le motivazioni sopra espresse, si richiede modificare l'art. 15 comma 11 lett. b) con la seguente dizione: "per la nuova costruzione fino ad un massimo di 300 mq di SUL almeno un posto auto ogni 50 mq di SUL per SUL maggiori almeno un posto auto per ogni unità immobiliare".

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

Parere di Ufficio	data:	01/07/2013	Sintesi parere ufficio:	Non 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
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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.

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

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
--------------------------------------	-----------

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

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA TIPI DI INTERVENTO

TEMATICA SECONDARIA Artt. da 17 a 18

Disposizione normativa di riferimento Art. 18 par. 18.4 Disposizioni in merito agli interventi di Ristrutturazione edilizia (RE)

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 18.4 comma 2 capoverso 1 che disciplina le modalità di effettuazione dell'intervento di demolizione con fedele ricostruzione, laddove prevede che nella ricostruzioni si riutilizzino materiali dello stesso tipo o di tipo analogo a quelli esistenti.

In particolare viene rilevato che, nel caso di volumetrie secondarie e volumi accessori realizzati con materiali incoerenti o non più consentiti, renderebbe inattuabile l'intervento in quanto sarebbe impossibile rispettare norme cogenti tra loro contrastanti. Il proponente l'osservazione rileva inoltre che un errore materiale ad un rimando al par. 8.16 invece che al par. 8.17.

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

Per le motivazioni sopra espresse, chiede che all'art. 18.4 comma 2 capoverso 1, sia eliminato l'intero capoverso. Chiede inoltre che sia corretto il riferimento al par. 8.16 da sostituirsi con quello al par. 8.17

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

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

Il testo del paragrafo 18.4 "Disposizioni in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia" che l'osservazione intende eliminare: "la ricostruzione avvenga mediante l'utilizzo di materiali dello stesso tipo o di tipo analogo a quelli preesistenti" ripropone sostanzialmente i contenuti dell'art. 79 c. 2 lett. d) della LR 1/05.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

Relativamente all'errore segnalato nel testo si provvederà alla sua correzione.

Si propone conseguentemente di accogliere quanto richiesto limitatamente alla correzione dell'errore materiale segnalato

Parere Giunta Comunale	data: 01/10/2013	Sintesi parere G.C.:	Parzialmente 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 parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 25/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

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

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 18 par. 18.4 comma 6 che disciplina le addizioni funzionali in deroga. Nello specifico, preso atto che tali fattispecie devono rispettare tra gli altri il numero massimo di piani stabilito per la zona urbanistica di appartenenza e che in esse è ricompreso il rialzamento del sottotetto a fini abitabili, riscontra che al successivo art. 18 par. 18.4 ter si specifica che nel caso di recupero di sottotetti, non sono rilevanti ai fini del conteggio del numero massimo di piani. Ciò, a parere del proponente l'osservazione, può generare interpretazioni contraddittorie.

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

Per le motivazioni sopra espresse, chiede di modificare l'art. 18 par. 18.4 comma 6, estendendo la deroga al parametro della SUL anche al numero massimo di piani consentito.

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

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

La richiesta è finalizzata a non conteggiare il numero dei piani nell'ambito dell'intervento di rialzamento del sottotetto per renderlo abitabile, in maniera analoga a quanto previsto dall'art. 18.4 ter per il recupero abitativo dei sottotetti. Considerato che tale disciplina è finalizzata a garantire la coerenza dei nuovi interventi rispetto alla zona di appartenenza (mentre la disciplina dell'art. 18.4 ter si riferisce a sottotetti esistenti) non si ritiene opportuno introdurre una deroga alla disciplina generale.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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: 25/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA TIPI DI INTERVENTO
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 17 a 18
Disposizione normativa di riferimento Art. 18 par. 18.10.2 Grado di intervento RC2
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 18 par. 18.10.2 relativo agli interventi di restauro conservativo RC2.
Il proponente l'osservazione non avanza motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo.

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

Viene richiesto che la norma preveda la possibilità di realizzare partizioni interne prevalentemente per la formazione di servizi igienici e/o disimpegni mediante pareti-arredo o comunque pareti in materiale leggero e reversibile limitate in altezza, al fine di consentire il mantenimento dell'unitarietà spaziale dell'ambiente principale.
Viene richiesto inoltre che la norma preveda la possibilità di realizzazione di modeste scale in struttura leggera e reversibile (es. legno acciaio), collocate in ambienti privi di pregio architettonico

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

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

La richiesta è finalizzata a consentire, nell'ambito degli interventi RC2 riferiti agli edifici con grado di tutela 1, 2, a, b, la suddivisione di spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettoni dipinti, la grande cucina negli edifici colonici, mediante partizioni reversibili, nonché alla realizzazione di scale reversibili in legno e ferro in ambienti privi di pregio architettonico.
Tenuto conto del grado di tutela dei fabbricati e della necessità di conciliare le esigenze di tutela con quelle di garantire



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

adeguate e diversificare possibilità di intervento, si propone di accogliere parzialmente quanto richiesto, limitatamente alla possibilità di inserimento di scale removibili in ambienti privi di pregio architettonico.
il parziale accoglimento comporta la modifica dell'art. 18.10.2 delle NTA.

Parere Giunta Comunale	data: 01/10/2013	Sintesi parere G.C.:	Parzialmente 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 parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

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

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA MODI DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 19 a 25
Disposizione normativa di riferimento Art. 21 Ambiti soggetti obbligatoriamente a Piani Urbanistici Attuativi
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 21 comma 3 punto e) ed f) comma 6 punto 2, relativo agli ambiti soggetti obbligatoriamente a PUA.

Rileva che i Progetti unitari convenzionati si attuano in zone di completamento edilizio già urbanizzate e che pertanto la richiesta di opere di urbanizzazione ovvero la loro monetizzazione non è corretta, visto anche che per tali zone è già previsto il versamento degli oneri in caso di nuova edificazione.

Condivide la necessità di una preventiva verifica della sostenibilità degli interventi sulle infrastrutture a rete e di servizio.

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

Per le motivazione sopra esposte, chiede che i PUC siano da applicare alla nuova edificazione nella aree di espansione edilizia (come i PUA) e che nelle zone B si ricorra elusivamente al Permesso di costruire.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 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 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 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.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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.

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: 22/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
--------------------------------------	-----------

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

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE
--

TEMATICA SECONDARIA Artt. da 33 a 42

Disposizione normativa di riferimento Art. 39 Regole per il risparmio energetico: efficienza energetica
--

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 39 e nello specifico rileva la difficoltà realizzativa di cappotti termici all'esterno dell'involucro edilizio qualora uno dei fronti attesti su strada pubblica.

Tale fattispecie richiederebbe infatti l'occupazione di una proprietà pubblica, ovvero la realizzazione della coibentazione all'interno dell'edificio. Il proponente l'osservazione rileva che la soluzione "interna" non garantisce un soddisfacente risultato in termini di efficienza.

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

Per le motivazioni sopra espresse chiede che la norma consenta, per gli edifici attestanti direttamente sul marciapiede pubblico la possibilità di realizzare il cappotto esterno purché sia garantita la larghezza minima di ml 1,50 del marciapiede

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

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

Pur ritenendo la questione posta relativa alla realizzazione del "cappotto esterno" meritevole di approfondimento, con particolare riferimento alle problematiche connesse alla presenza della proprietà pubblica, non si ritiene opportuno, in questa fase del procedimento, introdurre modificazioni alla disciplina adottata.

Si propone conseguentemente di non accogliere quanto richiesto.

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 25/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 53 a 57
Disposizione normativa di riferimento Art. 54 Modalità d'intervento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 54 per quanto attiene alle soglie stabilite dal dispositivo per le categorie di interventi edilizi ammessi ed in particolare ai limiti imposti agli interventi edilizi diretti.

Rileva, senza motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo, che tali limiti siano troppo restrittivi.

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

Per le motivazioni sopra espresse chiede che siano cassati i punti a) e b) del comma 2 dell'art. 54

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

Parere di Ufficio	data: 18/07/2013	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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 plani 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 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, ogniquale volta 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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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.

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 25/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 53 a 57
Disposizione normativa di riferimento Art. 55 bis Ambiti di rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di infrastrutture, zone (Brv)
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce erroneamente all'art. 54 bis che risulta inesistente per il testo adottato. Per quanto osservato si deduce che il riferimento è all'art. 55 bis che riguarda la possibilità di rilocalizzazione di edifici, di cui si prevede la demolizione, a causa dalla realizzazione di Infrastrutture.

Il proponente l'osservazione rileva che il dispositivo, nella sua previsione di inibire il trasferimento dell'immobile ricostruito per un periodo di dieci anni, impone una limitazione alla proprietà non sussistente all'origine che ne vincola la libera commerciabilità.

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

Per le motivazioni sopra espresse chiede che sia cassato il limite temporale previsto dal dispositivo.

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

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

La disciplina dell'art. 55 bis "Ambiti di rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di infrastrutture, zone Brv" è stata introdotta nella variante di assesamento del 2010 per consentire lo spostamento di un immobile nell'ambito della procedura espropriativa relativa alla SP 429.

Tale articolato è stato riconfermato nella sua interezza all'interno del 2° RU, in quanto ritenuto congruo ed adeguato, in considerazione della specificità ed eccezionalità casi interessati, a disciplinare situazioni analoghe che si dovessero



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

eventualmente presentare nell'ambito della validità del nuovo atto di governo del territorio.

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 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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 25/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 64 a 71
Disposizione normativa di riferimento Art. 65 Ambiti della produzione compatta (D1)
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 65, in particolare per quanto attiene alla mancata previsione di destinazioni d'uso degli immobili in direzionale e di servizio.

Ritiene tali destinazioni indispensabili e necessarie in particolare per l'UTOE 12 e comunque per tutte le zone D1. Aggiunge che questa fattispecie era già stata valutata dagli organi dell'amministrazione comunale. Tali destinazioni vengono ritenute indispensabili e necessarie al rilascio delle attività produttive ed imprenditoriali

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

Per le motivazioni sopra espresse chiede che sia consentito, nelle zone D1, la destinazione d'uso parziale in direzionale e/o di servizio.

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

Parere di Ufficio	data:	26/06/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

Nelle aree industriali, complice anche la crisi economica che si sta attraversando, si evidenzia una sostanziale frammentazione delle consistenze aziendali, accompagnata dalla richiesta di migrazione, da usi prevalentemente artigianali ed industriali, verso quelli terziari con aumenti rilevanti dei settori di servizio alle imprese e alle persone. Tali richieste, in qualche misura comprensibili, non possono comunque tradursi in incontrollata autonomia decisionale rispetto ai cambi d'uso.

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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. 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.

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.

Gli ambiti della produzione compatta sono aree di grande dimensione, derivanti da interventi unitari pubblici e privati, dedicate prevalentemente alla funzione produttiva sia di carattere industriale che artigianale, formatesi prioritariamente tramite strumenti urbanistici attuativi.

Gran parte di esse sono considerate strategiche a livello provinciale e si devono sviluppare in attuazione degli indirizzi del 2° metaobiettivo del Piano di indirizzo Territoriale di "Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana". Di primaria importanza è pertanto la salvaguardia della durevole presenza di questi ambiti funzionali sul territorio e la relativa occupazione.

Sono caratterizzate da aree omogenee nella loro morfologia e configurazione, poste in zone marginali al centro abitato o isolate nel territorio aperto.

Le destinazioni funzionali previste tengono conto di tutti questi fattori ed in particolare della loro compatibilità interna e degli effetti generati in termini di sostenibilità ambientale.

Nel Regolamento urbanistico sono previste altre zone con un livello di specializzazione di minor grado, in massima parte localizzati a ridosso del centro urbanizzato e connotati già da una spiccata multifunzionalità terziaria di servizio, maggiormente sostenibili in termini di impatti ambientali prodotti.

Non è quindi condivisibile la proposta avanzata nell'osservazione di inserire, per l'ambito della produzione compatta, la destinazione d'uso direzionale, in quanto prefigura un assetto urbanistico sostanzialmente diverso da quello adottato e non coerente con gli indirizzi strategici della pianificazione e pertanto non sostenibile.

Per le motivazioni espresse si propone, pertanto, 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 riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

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

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 64 a 71
Disposizione normativa di riferimento Art. 66 Ambiti della produzione promiscua
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 66, in particolare per quanto attiene alla soglia stabilita dal dispositivo relativa alla quota massima di destinazione direzionale ammessa.
Rileva, senza motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo, che il limite del 10% sia insufficiente.

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

Per le motivazioni sopra espresse chiede che in questi ambiti la quota massima di destinazione direzionale per singolo edificio sia innalzata al 50% della SUL. .

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

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

Nelle aree industriali, complice anche la crisi economica che si sta attraversando, si evidenzia una sostanziale frammentazione delle consistenze aziendali, accompagnata dalla richiesta di migrazione, da usi prevalentemente artigianali ed industriali, verso quelli terziari con aumenti rilevanti dei settori di servizio alle imprese e alle persone. Tali richieste, in qualche misura comprensibili, non possono comunque tradursi in incontrollata autonomia decisionale rispetto ai cambi d'uso.

La suddivisione in zone e sottozone dell'ambito produttivo, permette di definire criteri generali di compatibilità dell'insediamento, tenendo conto della loro della natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

alla struttura del territorio del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili. 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. 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. L'intervento sul dispositivo normativo affianca la funzione direzionale (terziario di tipo diffuso) a quella già prevista degli uffici connessi alla produzione ed inscindibili dalla stessa che rimangono confermati. Si tratta quindi di un'estensione delle destinazioni ammesse 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. Nello stesso si evidenzia che l'attuale enunciato contenuto nel dispositivo può generare interpretazioni non univoche, in riferimento alla possibilità di inserimento della destinazione direzionale contestualmente ad interventi di nuova costruzione. Prendendo atto che la richiesta avanzata di eliminare qualsiasi soglia per la destinazione direzionale è caratterizzata da elementi condivisibili, e si allinea all'azione che l'Amministrazione comunale ha già avviato prevedendo una serie di interventi finalizzati al rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali e per la rimodulazione del settore terziario nel territorio. Per le motivazioni sopra esposte si propone pertanto di ammettere per i soli ambiti della produzione promiscua D2 e nelle relative sottozone, la destinazione d'uso direzionale senza limitazione di superficie impiegabile; modificando pertanto l'art. 66 nel modo seguente:

Art. 66 Ambiti della produzione promiscua
[...]

Gli ambiti della produzione promiscua sono compatibili con le seguenti utilizzazioni, salvo quanto espressamente previsto nelle Schede Norma per le aree soggette a piano attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato:

- insediamenti industriali e artigianali;
 - attrezzature tecnologiche;
 - commercio all'ingrosso e depositi;
 - commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
 - direzionale previa verifica di compatibilità con altre funzioni previste sotto il profilo della tutela della sicurezza e di salute dei lavoratori e degli utenti.
 - di servizio.
- [...]

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.

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

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 72 a 79
Disposizione normativa di riferimento Art. 75 par. 75.3 quater Detenzione e allevamento amatoriale di cani e cavalli
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 75 par. 75.3 quater, per quanto attiene alle specie di animali che possono essere detenute e/o allevate e, di conseguenza, consentire l'installazione di strutture a ciò destinate.

Il proponente l'osservazione non avanza motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo.

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

Per le motivazioni sopra espresse, chiede che il dispositivo preveda anche la fattispecie degli animali da cortile.

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

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

Il 2 RU ha introdotto significative possibilità di intervento nel territorio extraurbano al fine di favorire il mantenimento, il potenziamento ed il nuovo insediamento di attività di produzione agricola, nonché di favorire la fruizione del territorio rurale per fini amatoriali e per il tempo libero.

Relativamente a quest'ultimo aspetto, in particolare, il nuovo atto di governo del territorio consente la realizzazione di annessi agricoli anche da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, con caratteristiche differenti in relazione alla superficie fondiaria e alla funzione svolta, come nel caso dei manufatti destinati al ricovero di cani e cavalli.

Tutto ciò premesso non si ritiene opportuno introdurre una ulteriore specificazione per gli animali da cortile, ritenendo che detta specifica esigenza come altre legate all'agricoltura amatoriale possano trovare adeguata risposta nell'ambito degli



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

annessi previsti all'art. 75.3 ter.

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.

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

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
--------------------------------------	-----------

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

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
--

TEMATICA SECONDARIA Artt. da 72 a 79

Disposizione normativa di riferimento Art. 75 par. 75.4 Patrimonio edilizio esistente
--

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

La richiesta di modifica riguarda l'art. 75 paragrafo 4 comma 12 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente". Nello specifico si contesta il mancato scomputo degli oneri dovuti nel caso di realizzazione di servizi di rete o viabilità nell'ambito degli interventi di trasformazione o recupero del patrimonio edilizio esistente.

La richiesta è motivata dalla necessità del recupero del patrimonio edilizio esistente, imposto dalla legislazione regionale. Rileva che l'obbligo di sostenere interamente gli oneri derivanti da tali opere sia eccessivo e scoraggia il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

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

Si chiede che sia consentito qualora l'intervento di trasformazione o recupero preveda il potenziamento, l'estensione o la realizzazione dei servizi a rete o di viabilità, lo scomputo degli oneri nella misura minima del 50%.

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

Parere di Ufficio	data:	10/07/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

La richiesta di prevede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione nell'ambito degli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio in zona agricola non risulta strettamente pertinente al Regolamento Urbanistico, i cui contenuti sono definiti all'art. 55 della LR 1/05.

Considerato, peraltro, che la materia è già disciplinata dall'ultimo comma dell'art. 127 della suddetta legge urbanistica, si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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.

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

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

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

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 75 par. 75.4.1, ed in particolare alla prescrizione inibitoria di poter realizzare le rampe di accesso alle autorimesse interrate, fuori della proiezione della parte di edificio fuori terra sovrastante. Il proponente l'osservazione non avanza motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo.

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

Per le motivazioni sopra espresse, chiede che il dispositivo preveda la possibilità di realizzare la rampa di accesso all'autorimessa interrata fuori sagoma, integrata per morfologia e materiali, all'ambiente.

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.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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.

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

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 72 a 79
Disposizione normativa di riferimento Art. 77 Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 77 ed in particolare alla prescrizione del comma 7 che limita gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la perdita delle destinazioni d'uso agricole degli edifici rurali, a quei soli immobili confinanti e accessibili direttamente dalla viabilità pubblica o di uso pubblico esistente o inseriti in nuclei esistenti. Ritiene che avendo la maggior parte dei fabbricati che hanno perso il requisito di ruralità, non hanno l'accesso diretto, se non da strade poderali, e pertanto risulterebbe inibito l'intervento di recupero con grave perdita per la collettività.

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

Per le motivazioni sopra espresse, chiede che l'intero comma 7 sia cassato.

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

Parere di Ufficio	data:	10/07/2013	Sintesi parere ufficio:	Parzialmente 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 (rectius 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.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 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.

Si è ritenuto, inoltre, opportuno introdurre una specifica disposizione in merito all'accessibilità o alla presenza di nuclei esistenti, ai fini della compatibilità con gli strumenti della pianificazione territoriale ed in particolare del PIT.

Tale disposizione non può essere eliminata, come richiesto nell'osservazione, in quanto finalizzata ad evitare cambi di destinazione di manufatti rurali posti in contesti agricoli non idonei.

Risulta, al contrario, necessaria una migliore formulazione della disposizione normativa, al fine di evitare interpretazioni non univoche nella gestione ed applicazione della norma.

Si propone, conseguentemente, di modificare il comma 7 dell'art. 77, ed in maniera analoga il comma 7 dell'art. 78 di pari contenuto, 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.

Parere Giunta Comunale	data:	01/10/2013	Sintesi parere G.C.:	Parzialmente 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 parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

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

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
--------------------------------------	-----------

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

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Richieste non ricomprese nelle voci precedenti

TEMATICA SECONDARIA

Disposizione normativa di riferimento

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante ravvisa una serie di errori materiali nelle tavole allegate al Regolamento urbanistico adottato, soprattutto per quanto attiene alla restituzione della base cartografica.

In molte tavole lamenta l'assenza di campiture sui fabbricati (presumibilmente più recenti) e l'assenza di un livello di dettaglio accettabile (curve di livello, grado di protezione dei fabbricati, tipo di colture, quote, ecc.); in particolare:

- totalmente nelle Tavv. 20, 26, 27, 28, 33, 34, 37, 39S, 41, 42 e 43;
- parzialmente nelle Tavv. 21, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 38, 39N, 40 e 45;
- in alto a sinistra della Tav. 2;
- In basso a destra nelle Tavv. 13 e 19;
- In basso a sinistra nelle Tavv. 14 e 18

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

In assenza di una specifica ed espressa richiesta, si desume che la finalità dell'osservazione sia la valutazione delle argomentazioni proposte.

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

Parere di Ufficio	data: 04/06/2013	Sintesi parere ufficio: Non accolta
-------------------	------------------	-------------------------------------

Le "irregolarità" riscontrate nelle tavole grafiche (assenza di campitura in alcuni edifici e di elementi di dettaglio, quali curve di livello, tipo di colture, quote, ecc.) derivano dal grado di dettaglio della cartografia utilizzata: CTR in scala 1:2000 per i centri



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

urbani e CTR in scala 1:10.000 per il territorio aperto.

Il RU, infatti, è stato redatto riportando, sull'ultima versione della base cartografica CTR collaudata dalla Regione, i contenuti grafici del nuovo strumento, quali campiture, retini, linee, ecc., senza apportare modifiche alla base cartografica stessa ad esclusione di uno speditivo aggiornamento degli interventi recenti più significativi non rappresentati.

Si segnala, peraltro, che la base cartografica utilizzata sarà sostituita dalla nuova versione, redatta sulle ortofoto del 2010, attualmente in avanzato stato di definizione.

Si propone conseguentemente di non accogliere quanto richiesto, 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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Richieste non ricomprese nelle voci precedenti
TEMATICA SECONDARIA
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'ammissibilità di tolleranze così dette di cantiere, fattispecie attualmente non prevista dalle Norme del RUC.

Il proponente l'osservazione fornisce una bozza del testo normativo da inserire, sulla base di quanto previsto dal regolamento edilizio del comune di Firenze, che prevede varie tolleranze riferite a lunghezze e altezze fermo restando l'inderogabilità di quelle stabilite in materia di distanze minime dai confini e tra fabbricati e quelle stabilite dalle norme sanitarie.

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

Per le motivazioni sopra espresse richiede, sulla scorta di regolamenti di altri comuni che la nuova disciplina urbanistico ed edilizia comunale preveda, nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, l'ammissibilità di tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto, come proposte in atti.

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

Parere di Ufficio	data:	24/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

La richiesta relativa alla tolleranza esecutiva nelle costruzioni, materia peraltro già disciplinata dall'art. 139 c. 4 della L.R. 1/05, risulta non pertinente in quanto riferita a contenuti propri del Regolamento Edilizio.

Si propone conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste.

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data:	15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	--------------	------------	-------------------	------------------

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Richieste non ricomprese nelle voci precedenti
TEMATICA SECONDARIA
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce alla fattispecie giuridica della c.d. "sanatoria giurisprudenziale" che consentirebbe, in caso di giudizio sugli atti abilitativi in sanatoria, di superare il presupposto della doppia conformità agli strumenti urbanistici delle opere abusive.

Rileva inoltre che una tale fattispecie è stata presa in considerazione da altri comuni che l'hanno recepita nei propri strumenti urbanistici, in particolare anche una sanatoria relativa agli edifici costruiti in data antecedente all'entrata in vigore della L. n. 10/77 provvisti di abitabilità.

Il proponente l'osservazione, quale ulteriore conforto della propria tesi, porta come esempio la deliberazione n. 40/2012 assunta del Comune di Firenze in materia, al fine di proporla il suo recepimento all'interno del Regolamento urbanistico adottato.

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

In assenza di una specifica ed espressa richiesta, si desume che la finalità dell'osservazione sia la valutazione delle argomentazioni proposte.

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

Parere di Ufficio	data: 24/05/2013	Sintesi parere ufficio: Non accolta
-------------------	------------------	-------------------------------------

Pur riconoscendo la validità delle argomentazioni rappresentate dall'osservante, pone un tema non pertinente agli ambiti normativi e procedurali della variante adottata, in quanto riferita a contenuti propri del Regolamento Edilizio e pertanto da



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

rinvia alla fase di formazione di detto regolamento.

Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene l'osservazione non accoglibile.

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data:	15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	--------------	------------	-------------------	------------------

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

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA LE TUTELE
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 95 a 108
Disposizione normativa di riferimento Art. 100.2 Modalità d'intervento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce alla complesso delle norme relative alla tutela minore di alcuni fabbricati di valenza storico testimoniale, specie nel territorio aperto, apposta dal comune.

Con un'ampia descrizione dell'argomento da parte dell'osservante, (a cui si rimanda per una trattazione in dettaglio, in atti) vengono spiegate le motivazioni tecniche, di adeguamento normativo ed economiche che, a suo parere, giustificherebbero, una ri-valutazione del grado di protezione per alcuni edifici. Ciò al fine di poter intervenire con interventi di recupero di edifici altrimenti irrecuperabili, attraverso la loro demolizione e ricostruzione fedele.

La ricostruzione dovrebbe avvenire nel rispetto della sagoma esterna, delle fonometrie e dei materiali originari, con l'unica eccezione per le strutture portanti.

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

Per le motivazioni sopra espresse richiede che il Regolamento urbanistico consenta, per gli edifici di grado di protezione 2 e 3, la loro totale demolizione con contestuale ricostruzione fedele per sagoma esterna, fonometria e materiali di finitura originari.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15716

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

208/2013

ricostruzione degli edifici con grado di protezione 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.

Si propone conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste, 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.

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

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

15718

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

209/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: SAFINA	Nome: FABIO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DEL PIANO		n° Civ. 19
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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

15718

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

209/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località	indirizzo VIA PIANO DELLA TINAIA	N.C. 19
----------	-------------------------------------	------------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 4	Particella/e 63	Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/> Area Urbana <input type="checkbox"/>	descrizione breve area

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola
--

Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 15
---	------------

Zona Regolamento urbanistico Art. 77 Ambito del territorio aperto Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	DM 1444 E
---	--------------

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Territorio rurale

TEMATICA SECONDARIA Modifica grado tutela edificio
--

Disposizione normativa di riferimento
--

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

Art. 100 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale|Art. 105 Parco fluviale dell'Arno|Art. 99 Geotopo di Arnovecchio|

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Una porzione dell'edificio oggetto di tutela non rientra in alcuna tipologia di cui all'art. 100.3 del RU e dunque non risulta idoneo il suo inserimento nel grado di tutela.

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

L'osservante chiede che il manufatto oggetto dell'osservazione venga escluso dal grado di protezione.

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 complesso edilizio di cui fa parte la porzione oggetto di declassamento, inserito come "edificato prima del 1820" nella tavola dello statuto dei luoghi del PS (il complesso è anche presente 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 dei fabbricati. 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
-------------------------------	-------	------------	-----------------------------	--------------------



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15718

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

209/2013

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 il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data:	15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	--------------	------------	-------------------	------------------

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

15721

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

210/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: ROSI	Nome: LORENZO	Con altri
Residente nel comune di: MONTELUPO FIORENTINO		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA SAMMONTANA		n° Civ. 15
In qualità di: Resp. Procedimento	in propri/del/della LIQUIDAZIONE E CONCORDATO PREV.VO SOC. COOPERATIVA CO	
Con sede in: VIA SAMMONTANA		n° Civ. 15

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

15721

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

210/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località POZZALE-CASE NUOVE	indirizzo VIA VAL D'ORME	N.C.
--------------------------------	-----------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 30	Particella/e 1107,35,37, ecc.	Area Agricola <input type="checkbox"/>	descrizione breve area
		Area Urbana <input type="checkbox"/>	

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 7
Zona Regolamento urbanistico Art. 60 Ambiti di espansione Zone C1	DM 1444 C1

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Scheda Norma
TEMATICA SECONDARIA PUA 2° RU
Disposizione normativa di riferimento 7_2
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione riguarda un' area disciplinata dalla scheda norma del PUA 7.2, situata a Pozzale.
La realizzazione della previsione permetterebbe di soddisfare le necessità abitative della zona e nel contempo ne consentirebbe il completamento urbanistico.
L'osservazione è rivolta esclusivamente al miglioramento delle modalità attuative dell'intervento senza interferire sulla qualificazione delle previsioni e sui parametri urbanistici ed edilizi, la cui somma totale rimane invariata.

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

Si richiedono le seguenti modifiche alla scheda norma del PUA 7.2:

1. La suddivisione dei parametri urbanistici di previsione con le seguenti destinazioni: mq. 2.800 di SUL destinata a superficie residenziale libera; mq. 5.290 di SUL destinata a superficie residenziale convenzionata ed infine mq. 850 di SUL destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).
 2. La possibilità di realizzare l'intervento per stralci, evitando in questo modo il rischio di un'opera troppo complessa dal punto di vista economico e creando una maggiore opportunità d'intervento.
- Naturalmente i singoli lotti, i parametri urbanistici ed edilizi e le opere di urbanizzazione saranno individuati da un piano attuativo generale che svilupperà il progetto urbanistico nel suo complesso e consentirà di intervenire per stralci.

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

Parere di Ufficio	data:	30/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Parzialmente accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	----------------------



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15721

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

210/2013

Per quanto riguarda la richiesta di individuare, nella scheda norma, delle quantità definite di edilizia convenzionata e di edilizia residenziale pubblica, si fa presente che nella quota di ERP prevista dal RU adottato sono già comprese entrambe e che le SUL da attribuire alle diverse tipologie di "housing sociale" potranno essere definite nell'ambito dell'attuazione del PUA 7.2.

Si propone pertanto di lasciare invariate le quantità, così come previste dalla scheda adottata.

Relativamente alla richiesta di suddividere l'area del PUA 7.2 in più comparti, si ritiene che tale proposta possa configurarsi come modifica di minima entità finalizzata ad agevolare la fattibilità dell'intervento senza incidere sulle finalità della scheda norma. Si rileva però che l'attuazione per stralci potrà avvenire solo a condizione che sia realizzato in via prioritaria il completamento della viabilità di collegamento di via Val d'Orme con via Marmolada.

Si propone conseguentemente di accogliere quanto richiesto, modificando le modalità attuative della scheda norma, e inserendo la prescrizione che obbliga i soggetti attuatori alla sottoscrizione di una convenzione complessiva che riguarda la realizzazione della nuova strada, da effettuarsi prima della stipula della convenzione relativa alle singole Unità minime di intervento.

Le modifiche riguardano:
Scheda Norma n. 7.2

Parere Giunta Comunale	data: 01/10/2013	Sintesi parere G.C.:	Parzialmente 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 parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 10/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15722

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

211/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: PUCCIONI	Nome: ANTONIO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA ARNOVECCHIO		n° Civ. 35
In qualità di: Titolare di altro diritto	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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

15722

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

211/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA LE TUTELE
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 95 a 108
Disposizione normativa di riferimento Art. 106 Aree naturali protette di interesse locale (ANPIL)
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante in premessa descrive la valenza rurale dell'ambito di Arnovecchio e la propria attività di coltivatore. Pur riconoscendo la necessità di conservare questo contesto, ritiene che per la conduzione della sua attività, come quella di altri, di dotarsi di maggiori e più adeguate strutture (immagazzinamento e trasformazione dei prodotti agricoli, ricoveri attrezzi macchinari, ecc.).

Nello specifico si rende necessario un ampliamento della rimessa esistente per poter alloggiare nuovi macchinari, dell'ampliamento della cantina per far fronte a nuova produzione derivante dalla coltivazione di altri vigneti (acquisiti con contratto quindicinale) e di locali accessori in prossimità della medesima cantina.

Inoltre, si propone di realizzare nuovi locali per la vendita diretta dei prodotti.

Infine viene evidenziato che il ricorso al Piano di miglioramento agricolo ambientale, spesso comporta costi e tempistiche incompatibili con quelle della produzione agraria

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

Per le motivazioni sopra espresse, si chiede che per l'area agricola di Arnovecchio siano ammessi, per gli fabbricati esistenti, interventi di addizione volumetrica nonché modeste nuove costruzioni legate al mondo agrario ed alle esigenze del coltivatore diretto.

Si chiede, inoltre, anche di voler ampliare le possibilità di accesso all'intervento diretto, senza passare evitando il ricorso al Piano di miglioramento agricolo ambientale, in particolare per l'installazione di strutture stagionali per il confinamento ed immagazzinamento di alcuni prodotti come il fieno.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15722

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

211/2013

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

La richiesta di consentire interventi di addizione volumetrica e nuova edificazione, seppur a servizio di aziende agricole non risulta compatibile con le finalità dell'ANPIL.

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

Con riferimento alla richiesta di consentire maggiori interventi senza ricorso al PMAA, si precisa che la materia è disciplinata direttamente dall'art. 43 c. 3 della LR 1/05.

Si precisa, infine, che, l'attuale disciplina, inserendo l'ANPIL di Arnovecchio tra le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non esclude la possibilità di realizzare manufatti precari, per i quali è stato proposto, nell'ambito di altra osservazione, un incremento delle superfici ammesse.

Ritenute condivisibili le motivazioni addotte a supporto della richiesta di incremento delle quantità massime dei manufatti precari a servizio delle aziende agricole, si ritiene tuttavia opportuno definire dei quantitativi maggiormente compatibili con il carattere temporaneo delle strutture stesse.

Limitatamente alla richiesta di incremento delle quantità massime dei manufatti precari, si ritiene la stessa meritevole di parziale accoglimento

Parere Giunta Comunale	data: 01/10/2013	Sintesi parere G.C.:	Parzialmente 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 parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

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

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

15723

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

212/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: DEL VIVO	Nome: FRANCESCO	Con altri
Residente nel comune di: FIRENZE		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE DON MINZONI		n° Civ. 15
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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

15723

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

212/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località	indirizzo VIA DI CORNIOLA	N.C.
----------	------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 35	Particella/e 45	Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/>	descrizione breve area
		Area Urbana <input type="checkbox"/>	

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree agricole di interesse primario

Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 13
--------------------------------------	------------

Zona Regolamento urbanistico Art. 78 Ambito del territorio aperto Aree agricole d'interesse primario	DM 1444 E
---	--------------

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Territorio rurale
--

TEMATICA SECONDARIA Modifica grado tutela edificio

Disposizione normativa di riferimento

PARTICOLARI TUTELE 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

Negli anni '80 l'Amministrazione Comunale ha classificato tutti "gli edifici di valore storico ed ambientale. Per la maggior parte di essi è prevista la conservazione dell'involucro esterno, degli elementi strutturali interni".

L'abbandono dei fondi e la conseguente scarsa manutenzione ha portato ad un lento ma costante degrado di molti edifici, compresi quelli classificati, compromettendone sempre di più un agevole utilizzo, fino alla rovina.

Considerando le attuali normative vigenti (sismica, sicurezza, contenimento energetico, acustica), queste non fanno altresì che complicare e rendere ancora più problematico un eventuale efficace ripristino. Da qui la riflessione sul mantenimento del vincolo. Intervenire in ossequio al grado di protezione su questi edifici, come se ne annoverano innumerevoli nel comune di Empoli in territorio aperto, ovvero ex poderi o fondi rustici e sottoforma di fienili o annessi agricoli, risulta in prima analisi particolarmente dispendioso tale da rendere l'eventuale investimento particolarmente antieconomico e spesso critico.

Ciò è dovuto ai maggiori costi derivanti dai prescritti obblighi di adeguamento strutturale, impiantistico, illuminazione e aerazione, isolamento termico, senza contare che la rimozione di certe patologie di degrado insite in questo tipo di edifici è problematico se non con l'utilizzo di particolari tecniche costose riferite per esempio all'eliminazione dell'umidità di risalita dalle murature o all'intraprendere recuperi di porzioni delle medesime quanto sono, per tecniche utilizzate e tessiture adottate, completamente superate e di difficile ripresa. Inoltre, molto spesso l'intervento diviene impossibile perché le norme di sicurezza da rispettare lo rendono effettivamente non fattibile.

Oggetto della presente osservazione è, in particolare un fienile annesso ad una colonica, entrambi classificati con grado di protezione 3,

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

L'osservante chiede di togliere il grado di protezione ad edifici che non hanno rilevanza architettonica estetica riconosciuta e



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15723

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

212/2013

che nel tempo hanno subito crolli, accozzaglie strutturali con materiali di scarso valore, volumi edilizi di natura diversa rispetto al corpo dell'edificio principale ed il cui recupero diventa impossibile senza una totale demolizione.
Tali edifici potrebbero essere soggetti ad una disciplina che ne preveda il riuso con tecniche moderne e con risultato energetico specifico.

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

L'osservante chiede di togliere il grado di protezione all'edificio oggetto della presente osservazione

Parere di Ufficio	data: 19/06/2013	Sintesi parere ufficio: Non accolta
--------------------------	-------------------------	---

In considerazione delle caratteristiche storiche ed architettoniche del fabbricato di cui si chiede il declassamento, inserito come "edificato dal 1882 al 1901" nella tavola dello statuto dei luoghi del PS, 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.

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15724

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

213/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: DEL VIVO	Nome: FRANCESCO	Con altri
Residente nel comune di: FIRENZE		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE DON MINZONI		n° Civ. 15
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15724

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

213/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 72 a 79
Disposizione normativa di riferimento Art. 75 par. 75.3 quater Detenzione e allevamento amatoriale di cani e cavalli
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante riferendosi all'art. 75.3 quater, pur riconoscendo il valore della norma, rileva che la stessa non prevede i locali accessori necessari allo stoccaggio degli alimenti e delle attrezzature per la conduzione del cavallo. In particolare si evidenzia che gli alimenti hanno una dimensione di confezionamento rilevante e che devono essere mantenuti in un luogo coperto.

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

Per le motivazioni sopra espresse, chiede che siano previsti opportuni box accessori in appoggio a quelli i per il ricovero dei cavalli.

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

Parere di Ufficio	data:	10/07/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

Il 2 RU ha introdotto significative possibilità di intervento nel territorio extraurbano al fine di favorire il mantenimento, il potenziamento ed il nuovo insediamento di attività di produzione agricola, nonché di favorire la fruizione del territorio rurale per fini amatoriali e per il tempo libero. Relativamente a quest'ultimo aspetto il nuovo atto di governo del territorio consente la realizzazione di annessi agricoli anche da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, con caratteristiche differenti in relazione alla superficie fondiaria e alla funzione svolta, come nel caso dei manufatti destinati al ricovero di cani e cavalli. Tutto ciò premesso non si ritiene opportuno, in questa fase del procedimento, introdurre alcuna modifica sostanziale alla



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15724

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

213/2013

disciplina adottata, peraltro analoga ad altre adottate in comuni con caratteristiche simili, che potrà essere valutata nell'ambito della redazione del 3 RU, sulla base di eventuali criticità che dovessero emergere dalla relazione sul monitoraggio. Si segnala, comunque, che in merito allo stesso argomento, è stato proposto l'accoglimento di una richiesta finalizzata a consentire la chiusura della tettoia di 6 mq su un massimo di tre lati, ovvero, nel caso di due box, di accorpare le rispettive tettoie.

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.

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

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

15725

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

214/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: DEL VIVO	Nome: FRANCESCO	Con altri
Residente nel comune di: FIRENZE		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE DON MINZONI		n° Civ. 15
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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

15725

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

214/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località SAN MARTINO	indirizzo VIALE SAN MARTINO	N.C. 26
-------------------------	--------------------------------	------------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 3	Particella/e 197	Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/> Area Urbana <input type="checkbox"/>	descrizione breve area L'area in parte è vincolata come ambito infrastrutturale, art. 9

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 5
Zona Regolamento urbanistico Art. 79 Ambito del territorio aperto Aree agricole periurbane	DM 1444 E

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Territorio rurale
TEMATICA SECONDARIA Modifica grado tutela edificio
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

Art. 100 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale|Art. 103 Ambiti di tutela|

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Oggetto dell'osservazione sono un edificio principale colonico ed un fienile annesso, entrambi classificati in 2° categoria, in pessime condizioni di manutenzione, ormai inutilizzabili, collocati in parte in zona a vincolo cimiteriale. La copertura è parzialmente diruta da anni e anche le pareti hanno segni di cedimento. L'edificio è contornato da infrastrutture che lo hanno decontestualizzato e reso poco appetibile per un recupero ai fini abitativi. L'impossibilità, a causa del vincolo di salvaguardia apposto, di poter intervenire con un intervento di sostituzione edilizia che ne permetta l'ubicazione fuori dal vincolo cimiteriale, ne impedisce il recupero.

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

L'osservante chiede pertanto la possibilità di poter intervenire con la demolizione e ricostruzione con possibilità di spostamento dei volumi mediante sostituzione edilizia in modo da uscire dal vincolo cimiteriale.

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 storiche ed architettoniche dei fabbricati di cui si chiede il declassamento per poter effettuare un intervento di sostituzione edilizia, inseriti come "edificato prima del 1820" nella tavola dello statuto dei luoghi del PS e presenti nella carta del catasto Leopoldino, si ritiene congruo il grado di protezione assegnato, il quale, pur con l'obiettivo prioritario di tutela, consente anche interventi significativi di ristrutturazione, compreso lo svuotamento dei fabbricati



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15725

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

214/2013

medesimi.

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15726

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

215/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: DEL VIVO	Nome: FRANCESCO	Con altri
Residente nel comune di: FIRENZE		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE DON MINZONI		n° Civ. 15
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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

15726

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

215/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località CASTELLUCCIO	indirizzo VIA DEL CASTELLUCCIO	N.C.
--------------------------	-----------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 11	Particella/e 84	Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/>	descrizione breve area area inserita in contesto industriale e in ambito ad attrezzatur
		Area Urbana <input type="checkbox"/>	

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola

Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 12
--------------------------------------	------------

Zona Regolamento urbanistico Art. 77 Ambito del territorio aperto Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	DM 1444 E
--	--------------

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Territorio rurale
--

TEMATICA SECONDARIA Modifica grado tutela edificio

Disposizione normativa di riferimento

PARTICOLARI TUTELE 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

Oggetto dell'osservazione è un edificio colonico classificato in 2° categoria, in pessime condizioni di manutenzione, ormai inutilizzabile. La copertura è seriamente danneggiata. L'edificio è circondato da aree industriali e fronteggia una strada a servizio di esse, unico punto di visuale. L'area che lo delimita non ha alcuna tutela, a dimostrazione del suo scarso valore ambientale.

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

L'osservante chiede pertanto la possibilità di poter intervenire con la demolizione e fedele ricostruzione ed in questo caso, anche spostando la sua collocazione con una sostituzione edilizia.

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

Parere di Ufficio	data: 18/06/2013	Sintesi parere ufficio: Parzialmente accolta
-------------------	------------------	--

Tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato, si propone di non accogliere la richiesta di consentire su di esso interventi di sostituzione, mentre si ritiene ammissibile un declassamento del grado di tutela da b) a c), considerato che l'immobile risulta classificato nel PS come "edificato dal 1940 alla data di aggiornamento della carta".

Nei limiti sopra descritti l'osservazione risulta pertanto parzialmente accolta, mediante modifica della carta "Usi del suolo e modalità di intervento".

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
15726

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
215/2013

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15727

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

216/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: DEL VIVO	Nome: FRANCESCO	Con altri
Residente nel comune di: FIRENZE		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE DON MINZONI		n° Civ. 15
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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

15727

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

216/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località CORNIOLA	indirizzo VIA DI CORNIOLA	N.C.
----------------------	------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 35	Particella/e 58	Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/>	descrizione breve area
		Area Urbana <input type="checkbox"/>	

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree agricole di interesse primario

Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 13
--------------------------------------	------------

Zona Regolamento urbanistico Art. 78 Ambito del territorio aperto Aree agricole d'interesse primario	DM 1444 E
---	--------------

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Territorio rurale
--

TEMATICA SECONDARIA Modifica grado tutela edificio

Disposizione normativa di riferimento

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

Art. 96 Aree a protezione paesistica e/o ambientale|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Oggetto dell'osservazione è un edificio colonico classificato in 3° categoria, in pessime condizioni di manutenzione, ormai inutilizzabile. La copertura è diruta da anni, tanto che all'interno dell'edificio la vegetazione sovrasta e non è possibile contenerla perché sarebbe pericoloso per la manodopera.

Un intervento di demolizione e fedele ricostruzione ne permetterebbe un recupero in linea con le normative vigenti.

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

L'osservante chiede pertanto la possibilità di poter intervenire con la demolizione e fedele ricostruzione ed in questo caso, anche spostando la sua collocazione con una sostituzione edilizia.

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 dal 1820 al 1882" nella tavola dello statuto dei luoghi del PS, 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.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo
15727

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
216/2013

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15728

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

217/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: DEL VIVO	Nome: FRANCESCO	Con altri
Residente nel comune di: FIRENZE		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE DON MINZONI		n° Civ. 15
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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

15728

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

217/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

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

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante, riferendosi all'art. 78, rileva che il dispositivo prevede in queste zone l'obbligatorietà dell'uso della tecnica del giropoggio, nel caso di reimpianto di vigneti.

Viene ricordato che tale circostanza era stata già rilavata in occasione de precedenti varianti generali alle norma, ricevendo risposte parziali e non completamente chiarificatrici.

A parere del proponente l'osservazione, un tale obbligo, oltre ad essere estraneo all'ambito urbanistico, non tiene debitamente conto dei molteplici fattori fisici e tecnici che determinano le scelte di tecnica di coltivazione.

Rileva inoltre, con un'ampia trattazione in atti a cui si rimanda, che in caso di reimpianto di un vigneto sussistono obblighi autorizzativi di competenza di specifici enti, che sovrintendono anche alle verifiche delle tecniche di coltivazioni migliori e compatibili.

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

Per le motivazioni sopraesposte e contenute in atti, si chiede che il dispositivo preveda la possibilità di utilizzare anche la tecnica del ritocchino e comunque consentire sempre la possibilità di utilizzare la migliore tecnica di coltivazione, fatti salve le verifiche fisiche e tecniche di fattibilità.

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

Parere di Ufficio	data: 10/07/2013	Sintesi parere ufficio: Accolta
-------------------	------------------	---------------------------------

Le disposizioni del RU in merito alle modalità di reimpianto della vite sono finalizzate ad orientare le trasformazioni del



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15728

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

217/2013

territorio aperto in coerenza con il PS e con la conservazione e valorizzazione del paesaggio collinare e di contenimento dei fenomeni erosivi.

Si tratta tuttavia di una disposizione la cui puntuale e concreta applicazione può essere compiutamente valutata solo nell'ambito di piani aziendali e di sviluppo agrario.

Si propone, conseguentemente, di accogliere quanto richiesto, mediante modifica dell'art. 78, specificando il carattere non tassativo della disposizione medesima, a cui sarà possibile discostarsi sulla base di specifici studi ed approfondimenti.

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
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15729

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

218/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: DEL VIVO	Nome: FRANCESCO	Con altri
Residente nel comune di: FIRENZE		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE DON MINZONI		n° Civ. 15
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15729

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

218/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località	indirizzo VIA EVANGELISTA TORRICELLI	N.C.
----------	---	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 14	Particella/e 103	Area Agricola <input type="checkbox"/>	descrizione breve area
		Area Urbana <input type="checkbox"/>	

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC
--

Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 3
--------------------------------------	-----------

Zona Regolamento urbanistico Art. 84 Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere	DM 1444 F
--	--------------

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Attrezzature e servizi

TEMATICA SECONDARIA Modifica previsioni e/o destinazioni

Disposizione normativa di riferimento

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'area di proprietà dell'osservante ricade in zona "Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale di progetto - attrezzature speciali".

Ad oggi il terreno è utilizzato ai fini agricoli, ma con scarso rendimento in quanto il terreno risulta difficilmente accessibile.

Da un attento studio delle aree limitrofe risultano la mancanza di spazi verdi attrezzati per attività sportive e ludiche nel quartiere di Carraia. E' stata dunque presa in considerazione l'ipotesi di coinvolgere ed aggregare la popolazione delle zone abitate limitrofe attraverso la costruzione di impianti sportivi e ricreativi.

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

Si chiede la possibilità di ampliare la destinazione dell'area in oggetto oltre che per "Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale di progetto - attrezzature speciali" anche per "Area a verde sportivo - privato" od esclusivamente quest'ultimo, al fine di poter realizzare strutture ricreative, sportive e zone di aggregazione per i più giovani.

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

Parere di Ufficio	data: 10/06/2013	Sintesi parere ufficio: Non accolta
-------------------	------------------	-------------------------------------

Vista la richiesta di destinare ad aree sportive private un'area posta in via Torricelli, indicata dal RU adottato come "ambiti di



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15729

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

218/2013

attrezzature e servizi a scala comunale di progetto - attrezzature speciali";
Reputato opportuno confermare la funzione pubblica e di interesse pubblico dell'intero comparto, in quanto nello stesso ambito sono già insediate importanti funzioni pubbliche e di interesse pubblico;
Si propone 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 riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 10/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15730

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

219/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: DEL VIVO	Nome: FRANCESCO	Con altri
Residente nel comune di: FIRENZE		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE DON MINZONI		n° Civ. 15
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15730

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

219/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località TERRAFINO	indirizzo VIA BUCCIOLETO	N.C.
-----------------------	-----------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 21	Particella/e 107	Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/>	descrizione breve area
		Area Urbana <input type="checkbox"/>	

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola
--

Statuto dei Luoghi Piano strutturale Aree per il contenimento rischio idraulico - Individuazione Provinciale	UTOE 12
--	-------------------

Zona Regolamento urbanistico Art. 77 Ambito del territorio aperto Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	DM 1444 E
---	---------------------

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Nuova edificazione in ambito extraurbano
--

TEMATICA SECONDARIA Produttivo
--

Disposizione normativa di riferimento
--

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva che a causa della sua posizione tra la ferrovia e la S.G.C. Firenze Pisa Livorno, l'area oggetto di osservazione non è idonea all'uso agricolo.

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

L'osservante chiede che l'area venga destinata a deposito a cielo aperto di inerti o materiale di cantiere edile.

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

L'area venga destinata alla lavorazione di inerti tramite apposite macchine frantumatrici.

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;

Rilevato, peraltro, che l'area oggetto della richiesta risulta interessata dalla pericolosità idraulica 4 e che la richiesta di nuovo impegno di suolo non risulta coerente con gli obiettivi e le finalità del Piano Strutturale vigente;

Tutto ciò premesso, si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando le previsioni contenute nella



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15730

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

219/2013

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 04/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15731

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

220/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: DEL VIVO	Nome: FRANCESCO	Con altri
Residente nel comune di: FIRENZE		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE DON MINZONI		n° Civ. 15
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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

15731

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

220/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località PONTORME	indirizzo VIA SAN MARTINO	N.C.
----------------------	------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 3	Particella/e 1933	Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/> Area Urbana <input type="checkbox"/>	descrizione breve area

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 5
Zona Regolamento urbanistico Art. 79 Ambito del territorio aperto Aree agricole periurbane	DM 1444 E

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Territorio rurale
TEMATICA SECONDARIA Modifica destinazione uso
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva che l'area, ricadente in zona agricola periurbana si trova davanti una serie di abitazioni (molte ristrutturate di recente) che non hanno parcheggio privato.

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

L'osservante chiede che la fascia in alto, prospiciente la via San Martino, possa essere destinata a parcheggio privato, in modo da poter risolvere il disagio degli abitanti delle case frontiste.

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

Parere di Ufficio	data:	04/06/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

La richiesta di realizzare lungo via di S. Martino, in area agricola periurbana, dei parcheggi privati a servizio della limitrofa zona B posta dalla parte opposta della strada, configurandosi come urbanizzazione di territorio non edificato, non risulta coerente con l'obiettivo di contenimento di consumo di suolo del 2° RU.
Si propone, conseguentemente di non accogliere quanto richiesto, 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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15731

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

220/2013

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

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 04/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15732

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

221/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: DEL VIVO	Nome: FRANCESCO	Con altri
Residente nel comune di: FIRENZE		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE DON MINZONI		n° Civ. 15
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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

15732

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

221/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località CORNIOLA	indirizzo	N.C.
----------------------	-----------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 35	Particella/e 125, 139, 140, 141 e altre	Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/> Area Urbana <input type="checkbox"/>	descrizione breve area area agricola inserita come verde territoriale esistente

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC
--

Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 13
--------------------------------------	------------

Zona Regolamento urbanistico Art. 82 Ambiti per attrezzature e servizi a scala territoriale	DM 1444 F
--	--------------

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Attrezzature e servizi

TEMATICA SECONDARIA Modifica previsioni e/o destinazioni

Disposizione normativa di riferimento

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

La proprietà dell'osservante è stata negli anni un po' tralasciata, con interventi ridotti al minimo.

La zona è posta ai margini di un bosco ed era tra le porzioni scarsamente utilizzate e con massiccia vegetazione arbustiva spontanea. Probabilmente la chioma degli arbusti posti al limitare del bosco, hanno fatto supporre che fosse parte integrante del bosco.

Si precisa che una porzione della proprietà, situata ad Est, è attualmente occupata da una ex pioppeta tagliata negli anni '90, nelle cui ceppaie sono ricresciuti i polloni, poi nuovamente tagliati nel 2004.

La proprietà situata ad Ovest invece è occupata nella porzione di sinistra da un terreno agricolo coltivato a prato per fienagione, mentre nella porzione di destra è presente un'oliveta in scadenti condizioni ma in procinto di essere recuperata nel prossimo futuro. Dovrebbe essere riconosciuta la naturale vocazione agricola del luogo allo scopo di poter effettuare le normali lavorazioni agricole, nonché gli sviluppi normali che una azienda agricola si può prefissare, come l'impianto di un vigneto o di un oliveto per effettuare un rinnovo delle colture e continuare a valorizzare la campagna toscana con destinazioni tradizionali.

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

L'osservante chiede che la zona interessata venga riconosciuta come "Ambiti del territorio aperto - Aree agricole d'interesse primario" in quanto questa classificazione rispecchia la destinazione attuale dei terreni vicini ai quali quelli in oggetto vanno equiparati.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15732

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

221/2013

Parere di Ufficio	data: 10/07/2013	Sintesi parere ufficio: Parzialmente accolta
--------------------------	-------------------------	--

Le aree individuate ricadono, secondo il Regolamento urbanistico adottato, in ambiti per attrezzature e servizi a scala territoriale con la connotazione specialistica di aree a verde territoriale esistente .
Tale destinazione discende direttamente dalla ricognizione dei precedenti atti urbanistici, in particolare per il Piano regolatore previgente, o da situazioni di fatto e/o di diritto consolidate.

Nel caso specifico parte delle aree segnalate (porzioni ricadenti nelle particelle 100, 101 e 2162) risultano effettivamente esterne agli ambiti di attrezzature previste dallo strumento previgente.

Trattandosi pertanto di un mero errore materiale, si ritiene che per esse possano ritornare ad una destinazione di Aree agricole d'interesse primario (art. 78 Norme).

Per quanto riguarda l'area individuata dall'osservazione e ricadente in parte nelle particelle 125, 139 e 140, la stessa risultava, nel Piano regolatore previgente, tra quelle da destinare ad attrezzature per il tempo libero.

Dalle valutazioni d'ufficio non sussiste un particolare interesse generale al mantenimento di tale condizione, considerato che la destinazione ad Aree agricole d'interesse primario garantisce un'adeguata salvaguardia delle finalità di tutela del territorio aperto coerente con gli indirizzi della pianificazione strategica comunale.

La sottrazione delle aree rappresentate non produce una diminuzione delle dotazioni di standard territoriale tale da comprometterne la loro complessiva funzionalità; rimane comunque garantito il rispetto dei minimi di legge previsti.

Le aree individuate ricadono nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.Lgvo. n. 42 del 22/01/2004 punto g) "i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227".

Dalla verifica compiuta sugli strumenti di pianificazione (PTC e PS) gli atti di governo del territorio (RU) cogenti, quelli ricognitivi di vincoli e tutele nonché sulla cartografia tecnica e aereo-fotogrammetrica ufficialmente in uso all'ufficio scrivente, risulta con evidenza l'attuale presenza di un'area boschiva che interessa solo in parte le aree evidenziate nell'osservazione.

Il perimetro delle aree boschive non possiede ovviamente un carattere di staticità in quanto mutevole sia formalmente (elemento areale e temporale), sia a livello consociativo della configurazione vegetazionale.

Per tali motivi la sua perimetrazione negli strumenti di pianificazioni e negli atti di governo del territorio ha un carattere meramente ricognitivo.

L'effettiva natura e consistenza deve pertanto necessariamente essere valutata caso per caso in un ambito temporale ben determinato riferendosi al Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 227 e alla L.R. 21 marzo 2000, n. 39; gli interventi agro-silvo-pastorali ammessi, compreso l'eventuale taglio boschivo, devono essere invece valutati con gli organi competenti al vincolo idrogeologico e forestale.

Per le motivazioni sopra espresse si propone di accogliere parzialmente l'osservazione per le parti relative alla richiesta di cambiamento di destinazione urbanistica delle aree evidenziate da Ambiti per attrezzature e servizi a scala territoriale ad Aree agricole d'interesse primario.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la parziale modifica alla cartografia del Regolamento urbanistico "usi del suolo e modalità di intervento" Tav. 24, allegata alla delibera di adozione

Tali modifiche non producono effetti negativi diretti od indiretti sugli aspetti ambientali e pertanto non richiedono integrazioni al Rapporto ambientale.

Considerato il valore ricognitivo del tematismo riportato sulle tavole allegata al Regolamento urbanistico e relativo alle aree boschive, si ritiene di non procedere alla sua modifica, conseguentemente all'accoglimento parziale dell'osservazione.

Parere Giunta Comunale	data: 01/10/2013	Sintesi parere G.C.: Parzialmente 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 parziale dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 10/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15733

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

222/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: DEL VIVO	Nome: FRANCESCO	Con altri
Residente nel comune di: FIRENZE		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE DON MINZONI		n° Civ. 15
In qualità di: Proprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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

15733

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

222/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località	indirizzo VIA DEL CASTELLUCCIO	N.C.
----------	-----------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 11	Particella/e 84, 202, 228	Area Agricola <input type="checkbox"/> Area Urbana <input type="checkbox"/>	descrizione breve area

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 12
Zona Regolamento urbanistico Art. 82 Ambiti per attrezzature e servizi a scala territoriale	DM 1444 F

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Attrezzature e servizi
TEMATICA SECONDARIA Modifica previsioni e/o destinazioni
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

La zona interessata dalla proprietà dell'osservante ricade in base al R.U. adottato in zona "Ambiti di attrezzature e servizi - a Scala Territoriale -Impianti Tecnologici ".
L'area sopraccitata circonda il fabbricato di proprietà dell'osservante al quale è stata riservata ad uso resede un area esigua, che di conseguenza non garantisce uno sviluppo ottimale dell'eventuale recupero del medesimo.
Inoltre si fa presente che adiacente alla zona in oggetto esiste Via Bronciana che ha servito fino ad oggi un buon accesso al fabbricato, in alternativa all'altro accesso alla più trafficata Via del Castelluccio.
Nella soluzione adottata, l'accesso dalla via Bronciana andrebbe a sparire.

Infine, la zona di sviluppo destinata ad Impianti Tecnologici, così vicina al fabbricato (probabilmente data dalla vicinanza alla sede di PubliAmbiente), andrebbe a ridurre in maniera notevole l'interesse al recupero del fabbricato stesso, lasciandolo così al proprio destino.

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

L'osservante chiede che la zona interessata dall'osservazione sia classificata come "Ambiti del Territorio Aperto - Area agricola peri urbana", sia riconosciuta come area pertinenziale al fabbricato in oggetto, così da poter dotare la proprietà di un'area di servizio adeguata a consentire la riduzione dei disagi e i pericoli derivanti dalla viabilità.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15733

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

222/2013

Parere di Ufficio	data: 19/06/2013	Sintesi parere ufficio: Non accolta
--------------------------	-------------------------	---

Considerato che la richiesta di ampliamento del resede dell'edificio posto in via del Castelluccio, in prossimità delle sede di PubbliAmbiente, comporta la riduzione dell'area destinata ad "Ambiti di attrezzature e servizi a scala territoriale – impianti tecnologici di progetto", si ritiene di non opportuno, in questa fase del procedimento, ed in assenza di un progetto complessivo di utilizzo dell'intera area, procedere ad una riduzione dell'area a servizi.

Si propone conseguentemente di non accogliere la modifica richiesta, 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 riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 10/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15736

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

223/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: PAGLIAI	Nome: CARLO	Con altri
Residente nel comune di: CERRETO GUIDI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA PIAVE		n° Civ. 26
In qualità di: Titolare di altro diritto	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15736

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

223/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Tutele
TEMATICA SECONDARIA
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Da un rapido confronto tra la tavola dei vincoli del 2009 e quella proposta nell'adottato 2 RU si evincono alcune differenze: in particolare non si riscontra la presenza di fasce di rispetto paesaggistico "ex Galasso l. 431/85", sui torrenti Orme, Ormicello e lungo l'Arno.

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

L'osservante suggerisce l'inserimento della perimetrazione di tali fasce di rispetto paesaggistico "ex Galasso l. 431/85" nella tavola n. 84 vincoli e tutele, e domanda se tra le acque pubbliche non vi siano iscritti anche i torrenti Orme e i rii Ormicello, rio di Pagnana, rio di Santa Maria, S. Anna, considerato che risultano così censiti il rio del Piovola e Di Arnovecchio;

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

Parere di Ufficio	data:	28/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

A seguito delle verifiche di ufficio sugli atti, di cui all'art. 2 "Elaborati costitutivi" punto B delle Norme del Regolamento urbanistico adottato, parzialmente citati dall'osservante, risulta che quanto rilevato non è corretto.

Il Regolamento Urbanistico adottato con Del. C.C. n. 1 del 19/01/2013 è, infatti, costituito tra gli altri dai seguenti elaborati:

- Tav. 1.49 a) Carta dei Vincoli e delle tutele (scala 1:10.000)
- Tav. 1.49 b) Carta delle salvaguardie e ambiti di rispetto (scala 1:10.000)

Entrambe sostituiscono quella allegata al primo Regolamento urbanistico denominata "Carta dei vincoli e delle tutele"



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15736

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

223/2013

La suddivisione in due parti dei tematismi contenuti prima in un'unica tavola, è stata necessaria sia per distinguere elementi di diverso rango prescrittivo, sia per facilitarne la lettura essendone aumentate le informazioni.

La doglianza avanzata nell'osservazione, relativa alla mancata rappresentazione delle "fasce di rispetto paesaggistico", non è giustificata in quanto nella tavola "Carta dei Vincoli e delle tutele" sono giustamente rappresentati tutti gli strati informativi delle aree comprese nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 (ex L.n.431/85 Corsi d'acqua, boschi, ecc.) ovvero gli ambiti soggetti a tutela paesaggistica per legge.

Per quanto attiene alla rilevata "mancanza di fasce di rispetto" per altri corsi d'acqua presenti nel territorio comunale, si ricorda che l'art. 142 punto c) del D.Lgs. 42/04 va letto in combinato con quanto previsto dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 11 marzo 1986, n. 95 "Determinazione dei fiumi e corsi d'acqua classificati pubblici da escludere , in tutto o in parte , dal vincolo paesaggistico per la loro irrilevanza a tali fini (legge 8 agosto 1981 n. 431, Art. 1/quarter): approvazione elenco regionale tratti esclusi."

Se infatti la legge prevede, tra gli altri, la salvaguardia di fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna del 22/01/2004, in Toscana, con la delibera citata, ad oggi alcuni corsi d'Acqua o tratti di essi, risultano tra quelli esclusi; ciò spiega la supposta omissione rilevata.

Tutti i corsi d'acqua soggetti a tutela paesaggistica sono pertanto correttamente rappresentati nelle tavole allegate al Regolamento urbanistico adottato.

Si ricorda comunque che, come dichiarato al già citato art. 2 ultimo comma delle Norme, la tavola 1.49 a) e b) ha mero valore ricognitivo, soprattutto per quanto attiene all'esatta misurazione della profondità di dette fasce, in quanto le informazioni areali in essa contenute sono una elaborazione delle tutele imposte per legge ed in particolare si riferiscono a quelle definite nel Piano di Indirizzo Territoriale e relativa implementazione della disciplina paesaggistica.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere le modifiche proposte, 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 riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 04/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15737

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

224/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: GIANI	Nome: VIERI	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA BOTTICELLI		n° Civ. 48
In qualità di: Comproprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15737

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

224/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località VILLANUOVA	indirizzo VIA DELLA PIOVOLA	N.C.
------------------------	--------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 20	Particella/e 276	Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/>	descrizione breve area
		Area Urbana <input type="checkbox"/>	

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola
--

Statuto dei Luoghi Piano strutturale Aree per il contenimento rischio idraulico - Individuazione Provinciale	UTOE 14
--	-------------------

Zona Regolamento urbanistico Art. 77 Ambito del territorio aperto Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	DM 1444 E
---	---------------------

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Nuova edificazione in ambito extraurbano
--

TEMATICA SECONDARIA Produttivo
--

Disposizione normativa di riferimento
--

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva che, a seguito della realizzazione della strada che disimpegna la zona del polo tecnologico di via della Piovola crea i presupposti per uno sviluppo dell'area vocata proprio a queste destinazioni industriali e scientifiche.

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

E'osservante chiede che sulle aree oggetto di osservazione venga estesa la destinazione di polo industriale - tecnologico (zone D6 E).

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;

Rilevato, peraltro, che la richiesta di nuovo impegno di suolo non risulta coerente con gli obiettivi e le finalità del Piano Strutturale vigente;



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo
15737

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
224/2013

Tutto ciò premesso, si propone 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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 04/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15742

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

225/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: DE NISCO	Nome: SILVIA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DEL PANTANO		n° Civ. 13
In qualità di: Comproprietario	in propri/del/della In proprio	
Con sede in:		n° Civ.

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

15742

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

225/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località PONZANO	indirizzo	N.C.
---------------------	-----------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 26	Particella/e 418 - 420 - 421	Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/> Area Urbana <input type="checkbox"/>	descrizione breve area area agricola in località il pantano

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale Aree per il contenimento rischio idraulico - Individuazione Provinciale	UTOE 14
Zona Regolamento urbanistico Art. 77 Ambito del territorio aperto Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	DM 1444 E

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Territorio rurale
TEMATICA SECONDARIA Modifica destinazione uso
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico Art. 95 quater Aree di medio rischio/potenzialità archeologico

Altre tutele

Art. 96 bis Fiumi torrenti e corsi d'acqua|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva che l'area in oggetto è una zona a carattere residenziale dotato di tutti i servizi. Essendo però destinata a zona esclusiva o prevalente funzione agricola risulta impossibile qualunque tipo di intervento edilizio.

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

L'osservante chiede che la destinazione d'uso dell'area venga trasformata in Aree agricole periurbane.

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

Parere di Ufficio	data: 04/06/2013	Sintesi parere ufficio: Non accolta
--------------------------	-------------------------	--

Considerato che la richiesta è finalizzata all'inserimento di terreni posti nel territorio rurale all'interno delle "aree agricole periurbane" del RU;

Vista la proposta di modifica della L.R. 1/05, presumibilmente di prossima approvazione, che introduce, all'art. 39 gli "ambiti periurbani", definiti come aree del territorio rurale "caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato";

Visto l'art. 42 della medesima proposta di legge, in base alla quale "gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, in coerenza con l'integrazione paesistica del PIT, individuano gli ambiti periurbani e identificano gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti e le connessioni ecologiche e fruibili da salvaguardare, valorizzare, ricreare";

Dato atto che l'integrazione paesistica del PIT, attualmente in fase avanzata di definizione, sarà presumibilmente sottoposta in tempi brevi all'attenzione del Consiglio Regionale per la sua adozione;

Ritenuto, per le motivazioni sopra esposte, non opportuno procedere, in questa fase, ad una modifica dei perimetri delle aree



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15742

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

225/2013

agricole periurbane individuate dal RU, rendendosi necessaria una revisione complessiva delle stesse, sulla base dei contenuti della nuova legge regionale e dell'integrazione paesistica del PIT sopra citati;
Tutto ciò premesso, si propone 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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 04/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15743

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

226/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: FONTANELLI	Nome: KATIA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA BASILICATA		n° Civ. 20
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della ASSOCIAZIONE VIVERE EMPOLI	
Con sede in: VIA CHERUBINI		n° Civ. 47

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

15743

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

226/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 53 a 57
Disposizione normativa di riferimento Art. 54 Modalità d'intervento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 54 relativo alle modalità di intervento negli ambiti suscettibili di completamento edilizio, in particolare per quanto attiene agli interventi di nuova edificazione nelle zone urbane di completamento ove, in caso di SUL progetto compresa tra 400 mq e 1200 mq, siano obbligatoriamente soggetti a Progetto Unitario Convenzionato. A parere del proponente l'osservazione tale condizione rappresenta un sensibile aggravio in termini di tempi e di costi.

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

Per le motivazioni sopra espresse richiede che la superficie di riferimento di cui al punto a) dell' art. 54 da 400 mq a 1200 mq.

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
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15743

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

226/2013

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 plani 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 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 Scheda Norma di cui all'art. 2 capoverso E e, fatte le maggiori limitazioni previste da ciascuna zona urbanistica omogenea, ogniquale volta 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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15743

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

226/2013

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.

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 25/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15745

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

227/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: FONTANELLI	Nome: KATIA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA BASILICATA		n° Civ. 20
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della ASSOCIAZIONE VIVERE EMPOLI	
Con sede in: VIA CHERUBINI		n° Civ. 47

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

15745

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

227/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA ASPETTI GENERALI
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 1 a 5 quater
Disposizione normativa di riferimento Art. 5 ter Attività di valutazione
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante, in riferimento generale all'attività di valutazione posta dal RUC, non ritiene comprensibile che per un'area, indicata e confermata edificabile, l'Amministrazione non abbia valutato preventivamente eventuali rischi ed effetti che una tale scelta determinata. Continua che il RUC demanda tale onere all'avente titolo a costruire con un conseguente aggravio dei tempi di rilascio degli atti abilitativi, senza contare gli inevitabili contenziosi che si potrebbero aprire. Rileva inoltre che quando un'amministrazione, a fronte di studi di fattibilità, stabilisce che un'area è edificabile, non vi dovrebbe essere più alcun obbligo da parte del richiedente l'atto abilitativo, se non le verifiche puntuali sull'intervento. Il proponente l'osservazione suggerisce poi che le valutazioni dovrebbero essere fatte dall'amministrazione utilizzando le proprie strutture interne ripartendo i costi per tali studi sull'intera potenzialità edificatoria del dimensionamento quinquennale del RUC. Sussiste inoltre per l'osservante una problematica legata alle responsabilità di chi è incaricato a redigere gli studi che, a suo parere, è disattesa a scapito degli altri tecnici operatori.

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

Per le motivazioni sopra esposte, chiede che le argomentazioni avanzate siano opportunamente valutate e, se esse contrastano con le norme regionali, che vi sia uno specifico intervento dell'amministrazione comunale verso l'ente competente.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15745

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

227/2013

Parere di Ufficio	data: 14/06/2013	Sintesi parere ufficio: <i>Parzialmente accolta</i>
--------------------------	-------------------------	--

La legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii all'art. 5 bis comma 2 stabilisce: " In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all'articolo 65 della l.r. 1/2005, nonché i piani di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali".

Secondo questa norma i PUA che rientrano fra i piani attuativi non sono sottoponibili a VAS a condizione che il RU sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali. Per appurare se nella valutazione del RU di Empoli questa condizione poteva essere soddisfatta è stato necessario verificare che i contenuti dei PUA presentassero tutte le caratteristiche prescritte dal DI 13/05/2011 n. 70 art. 5 comma 8 che recita "Per semplificare le procedure di attuazione dei piani urbanistici ed evitare duplicazioni di adempimenti, all'articolo 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati. I procedimenti amministrativi di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità sono ricompresi nel procedimento di adozione e di approvazione del piano urbanistico o di loro varianti non rientranti nelle fattispecie di cui al presente comma»"

A tal proposito si fa notare che il dettaglio progettuale di alcuni PUA era tale da consentire di svolgere tutte le valutazioni ai sensi della normativa testé riportata e quindi escluderli dalla procedura di VAS o di verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto già il Ru è stato in grado di indicare le condizioni alla trasformazione per assicurare la sostenibilità della trasformazione stessa, che rappresenta l'obiettivo che il legislatore ha assegnato al processo di valutazione.

Per altri PUA, invece, la proposta non conteneva il livello di dettaglio progettuale necessario cioè mancavano i presupposti per poter indicare specifiche condizioni alla trasformazione. Pertanto è stato possibile accertare soltanto l'ammissibilità della trasformazione dal punto di vista generale della sostenibilità ambientale, demandando a una successiva fase di valutazione la definizione delle condizioni alla trasformazione. Condizioni che potranno essere determinate a seguito dell'elaborazione del Piano attuativo che, avendo l'obbligo di indicare tutti i parametri richiesti dalle disposizioni normative precedentemente riportate, consentirà di svolgere correttamente la valutazione. In questi casi, così come la competenza del Piano attuativo anche quella della predisposizione delle relazioni di valutazione è del proponente, mentre spetta alla Pubblica amministrazione, sulla base della documentazione presentata, il compito di predisporre l'iter amministrativo.

Tutto ciò premesso, si propone di accogliere parzialmente quanto richiesto, specificando, nelle schede norma, i PUA da sottoporre a verifica di assoggettabilità, limitatamente agli aspetti che, in relazione al livello di complessità e definizione, non è stato possibile valutare compiutamente nell'ambito del Regolamento Urbanistico.

Si precisa, infine, che tutti gli interventi di trasformazione del territorio, indipendentemente dal fatto che siano o meno soggetti a verifica di assoggettabilità alla VAS, dovranno comunque essere effettuati nel rispetto delle regole generali di tutela ambientale definite nella Parte III, Titolo I, Capo II delle NTA allegato al RU.

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

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.

Esame Commissione Ambiente e Territorio	data: 15/07/2013	Esame CAT:	Esaminato
--	-------------------------	-------------------	------------------

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

15746

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

228/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: FONTANELLI	Nome: KATIA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA BASILICATA		n° Civ. 20
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della ASSOCIAZIONE VIVERE EMPOLI	
Con sede in: VIA CHERUBINI		n° Civ. 47

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

15746

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

228/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA TIPI DI INTERVENTO
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 17 a 18
Disposizione normativa di riferimento Art. 18 Definizioni delle categorie
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 18 ed in particolare alla definizione delle categorie di intervento, ritiene in via generale che le definizioni sono indicate in modo univoco dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. 1/2005, e non è pertanto necessaria alcuna ulteriore specifica.

Ritiene inoltre che entrare nel merito del dettaglio di una modalità di intervento, come nel caso del dimensionamento cordolo perimetrale, oltre che ridondante crea solo confusione.

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

Per le motivazioni sopraesposte, si chiede di riformulare il dispositivo attenendosi alle definizioni contenute nel D.P.R. 380/2001 e nella L.R. 1/2005.

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

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

Sulla base dell'esperienza maturata dal Servizio Edilizia, nel 2 RU sono state introdotte disposizioni integrative alla definizione degli interventi contenuti nel D. Lgs. 380/01 e nella L. R. 1/05, con l'obiettivo di facilitare la comprensione e quindi l'attuazione delle previsioni contenute nella nuova disciplina urbanistica.

Si ritiene conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste, confermando la disciplina contenuta nella strumentazione urbanistica adottata.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15746

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

228/2013

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 riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

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

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

15747

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

229/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: FONTANELLI	Nome: KATIA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA BASILICATA		n° Civ. 20
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della ASSOCIAZIONE VIVERE EMPOLI	
Con sede in: VIA CHERUBINI		n° Civ. 47

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

15747

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

229/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA MODI DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 19 a 25
Disposizione normativa di riferimento Art. 20 Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 20 ed in particolare alla parte del dispositivo che prevede incentivi per coloro che si impegnano a realizzare forme di edilizia convenzionata.
Ritiene che, diversamente da altre parti del RUC, la norma non sia sufficientemente approfondita lasciandola aperta ad interpretazioni discrezionali e non univoche .

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

Per le motivazioni sopraesposte, si chiede di integrare il dispositivo con maggiori specifiche e fattispecie.

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

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

La richiesta è finalizzata ad inserire, nell'ambito del Regolamento Urbanistico, i criteri di incentivazione previsti dall'art. 20 relativi ai casi in cui il soggetto attuatore dei PUA si impegni a realizzare una quota di edilizia convenzionata.

Considerato che gli incentivi a cui fa riferimento l'art. 20 non riguardano aspetti quantitativi o dimensionali definiti dal Regolamento urbanistico, non si ritiene opportuno introdurre, nell'ambito del suddetto atto urbanistico, contenuti che possono essere compiutamente ponderati e valutati nell'ambito specifici procedimenti, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza propri della pubblica amministrazione.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo
15747

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
229/2013

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 riportate nella relativa scheda di controdeduzione.

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

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

15748

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

230/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: FONTANELLI	Nome: KATIA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA BASILICATA		n° Civ. 20
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della ASSOCIAZIONE VIVERE EMPOLI	
Con sede in: VIA CHERUBINI		n° Civ. 47

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

15748

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

230/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

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

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 8 par. 8.15 lett. n) relativo alla fattispecie di sotto tetti computabili come superficie accessoria, in particolare per quanto attiene alla soglia limite dell'altezza interna dei vani sottotetto.
Il proponente l'osservazione non avanza motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo.

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

Richiede di modificare all'art. 8 par. 8.15 lettera n) riportando l'altezza interna di riferimento da 1.80 ml a 2.40 ml.

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

Parere di Ufficio	data: 29/05/2013	Sintesi parere ufficio: Accolta
-------------------	------------------	---------------------------------

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15748

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

230/2013

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.

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.

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

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

15749

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

231/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: FONTANELLI	Nome: KATIA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA BASILICATA		n° Civ. 20
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della ASSOCIAZIONE VIVERE EMPOLI	
Con sede in: VIA CHERUBINI		n° Civ. 47

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

15749

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

231/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA MODI DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 19 a 25
Disposizione normativa di riferimento Art. 21 bis Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 21 bis, in particolare per quanto attiene ai Progetti unitari convenzionati (PUC) per le zone di completamento edilizio.

A parere del proponente l'osservazione, tali modalità attuative comportano un aggravio delle procedure amministrative, superabili adottando invece lo strumento del Permesso di costruire convenzionato.

Rileva inoltre che non è chiara la natura delle opere di urbanizzazione richieste e se risulta obbligatoria la loro monetizzazione, anche dove non funzionalmente necessarie.

Il proponente l'osservazione non avanza motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo.

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

Per quanto esposto, richiede di utilizzare lo strumento del Permesso di costruire convenzionato in luogo dei PUC. Richiede inoltre di chiarire 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 la loro 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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15749

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

231/2013

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.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15749

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

231/2013

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.

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

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.

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

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

15750

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

232/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: FONTANELLI	Nome: KATIA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA BASILICATA		n° Civ. 20
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della ASSOCIAZIONE VIVERE EMPOLI	
Con sede in: VIA CHERUBINI		n° Civ. 47

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

15750

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

232/2013

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 0
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE NTA LE TUTELE
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 95 a 108
Disposizione normativa di riferimento Art. 100.2 Modalità d'intervento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 100, in particolare per quanto attiene alla modalità di intervento ammessa negli edifici di rilevanza ambientale e/o storico culturale.

Il proponente l'osservazione non avanza motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, a sostegno della richiesta di modifica del dispositivo normativo.

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

Per quanto esposto, richiede di valutare l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia di grado 3 anche per gli edifici con un grado di protezione fatta salva la preventiva presentazione di apposita documentazione storica o fotografica comprovante 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.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15750

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

232/2013

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.

Si propone conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste, 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.

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

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