



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° VI di VI

Contiene le osservazioni dalla n° 233 alla n° 290



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15753

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

233/2013

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

15753

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

233/2013

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. 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, in tema di reperimento di parcheggi, e 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 un generale chiarimento della norma e di aumentare la soglia del rapporto di coperta massimo ammesso per i piani interrati, al fine di ottenere almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

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

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

L'art. 15 delle NTA integra le disposizioni vigenti in materia di parcheggi privati, prevedendo il rispetto dell'art. 41 sexies della L 1150/41 per le trasformazioni fisiche conseguenti ad interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, nonché addizione funzionale e volumetrica nei limiti delle quantità in ampliamento.

Stessa dotazione è richiesta nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari (con esclusione del cambio di destinazione verso la residenza, senza incremento delle unità immobiliari).

Per questi ultimi, nel caso di impossibilità di reperimento dei posti auto all'interno del lotto, le quantità richieste possono essere ritrovate nel raggio di 200 m, ovvero monetizzate.

Tenuto conto delle risultanze degli studi sulla mobilità ed il traffico è stato necessario introdurre disposizioni specifiche in



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15753

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

233/2013

materia di posti auto per le nuove residenze nella misura di un posto auto per ogni 50 mq di SUL per gli interventi di nuova edificazione e di un posto auto per ogni nuova unità immobiliare nel caso di interventi di sostituzione e ristrutturazione urbanistica.

Tutto ciò premesso, fermo restando i contenuti dell'art. 15, si propone di accogliere la richiesta di maggiore specificazione del dispositivo normativo, nei limiti definiti in sede di accoglimento dell'osservazione d'ufficio 201.31, sul medesimo argomento.

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
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15753

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

233/2013

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. 7 par. 7.11 Rapporto di copertura fondiario (Rc)
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante non adduce specifiche motivazioni, diverse dalla mera opportunità, a sostegno della propria richiesta

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

L'osservante chiede una modifica all'art. 7 punto 11 introducendo l'aumento della superficie coperta interrata massima (ora al 35%) al fine dell'ottenimento di anche un solo posto auto ad unità immobiliare.

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

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

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

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

In conclusione, per le motivazioni sopra riportate e a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio, si ritiene



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15753

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

233/2013

l'osservazione meritevole di accoglimento.

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

15754

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

234/2013

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 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

15754

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

234/2013

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 Elementi ed indici edilizi
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante, senza avanzare motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, propone l'inserimento di un nuovo articolo riferito che consenta, in deroga agli indici, di realizzare un posto auto coperto dove poter posizionare pannelli termici o fotovoltaici.

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

Richiede, per quanto espresso, che sia inserito nel RUC una nuova fattispecie denominata "Posto auto esterno coperto" per il posizionamento in copertura di pannelli termici o fotovoltaici.

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

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

L'attuale disciplina comunale non impedisce l'inserimento di pannelli fotovoltaici su tettoie aggettanti o isolate, la cui realizzazione è subordinata al rispetto della superficie coperta ammessa. Pur ritenendo, in linea generale necessario mantenere tale limitazione, finalizzata a contenere l'impermeabilizzazione del suolo, sia in ambito urbano che in territorio aperto, si propone, per incentivare l'utilizzo dei pannelli fotovoltaici, di consentire, nelle aree agricole periurbane, la realizzazione di tettoie destinate a posti auto nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare, purchè coperte da pannelli fotovoltaici. La richiesta risulta pertanto, nei limiti sopra indicati, parzialmente accolta, mediante modifica dell'art. 79 delle NTA.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo
15754

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
234/2013

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

15756

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

235/2013

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 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

15756

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

235/2013

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 REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 33 a 42
Disposizione normativa di riferimento Art. 33 (articolo soppresso)
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante, senza avanzare motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, propone di recepire nel Regolamento urbanistico e nel Regolamento edilizio tutte le forme di incentivazione previste per favorire l'edilizia bio-ecosostenibile.

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

Richiede, per quanto espresso, che nel Regolamento urbanistico e nel Regolamento edilizio siano inseriti tutti gli incentivi previsti dalle norme nazionali e regionali per favorire l'edilizia bio-ecosostenibile.

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

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

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

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

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

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15756

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

235/2013

ad un secondo momento la valutazione dell'introduzione di incentivi di natura urbanistico edilizio.

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

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

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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15757

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

236/2013

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 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

15757

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

236/2013

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 REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 33 a 42
Disposizione normativa di riferimento Art. 33 (articolo soppresso)
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante, senza avanzare motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, propone l'aggiornamento del Regolamento edilizio strutturandolo come Regolamento per l'edilizia bio-ecosostenibile, come già realizzato, in base agli artt. 145 e 146 della L.R. 1/2005 in gran parte dei Comuni della Toscana.

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

Richiede, per quanto espresso, l'aggiornamento del Regolamento edilizio strutturandolo come Regolamento per l'edilizia bio-ecosostenibile.

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

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

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

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

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

L'Amministrazione Comunale ritiene, infatti, ad oggi prioritario garantire la piena applicazione di quanto già previsto in via obbligatoria dalla legge, mediante un periodo di rodaggio delle nuove istruzioni tecniche, atto a consentire agli operatori



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15757

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

236/2013

tecnici ed economici di confrontarsi con le stesse e comprenderne ed applicarne al meglio i contenuti, rimandando pertanto ad un secondo momento la valutazione dell'introduzione di incentivi di natura urbanistico edilizio.

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

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

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

15758

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

237/2013

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

15758

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

237/2013

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 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 adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante si riferisce all'art. 39 ed in particolare sulla mancata previsione di specifici incentivi economici ed urbanistici, al fine di favorire l'edilizia sostenibile, così come anche previsto dall'art. 146 della L.R. 1/2005.

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

Per le motivazioni sopra espresse si chiede che, qualora il Regolamento urbanistico richieda obbligatoriamente l'installazione di fonti energetiche alternative, venga prevista una contestuale forma di incentivazione (economica o volumetrica). Richiede inoltre di rinviare al Regolamento edilizio le norme sul risparmio energetico, prevedendo come accade in gran parte dei Comuni della Toscana, incentivi volumetrici o sgravi sugli oneri secondo la percentuale di abbattimento del fabbisogno dell'edificio.

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

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

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15758

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

237/2013

individuare come "prescrittive", le sole istruzioni tecniche che la legge riconosce come tali in ragione del tipo di intervento edilizio, e semplicemente come "buone regole progettuali, costruttive, tipologiche ed impiantistiche" le restanti linee guida; Tutto ciò premesso,

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

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

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

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

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

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 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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15760

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

238/2013

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

15760

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

238/2013

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. 8.21 Altezza dei fabbricati (H)
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante riferendosi all'art. 8 par. 8.21, senza avanzare motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, propone che la norma consideri le maggiori altezze derivanti dall'attuazione di una maggiore efficienza energetica degli edifici.

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

Richiede, per quanto espresso, di aggiornare l'articolo 8.21 del Regolamento Urbanistico considerando la possibile maggiore altezza derivante dall'applicazione del D.L. n.115 del 30.05.2008.

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

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

Le problematiche interpretative rilevate dall'osservazione sulla definizione dell'altezza massima degli edifici e della sua variazione, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono pertinenti e coinvolgono due aspetti: quello delle innovazioni necessarie ai fini dell'adeguamento strutturale degli edifici (più precisamente quello afferente al campo della risposta sismica degli edifici) e quello della riqualificazione delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio.

Per quanto attiene al primo aspetto non sono previste deroghe al rispetto dell'altezza massima di zona compreso anche il caso di rialzamento della quota di imposta della copertura di edifici esistenti.

In tema di riqualificazione energetica di edifici l'attuale D.lgs 115/2008, dando attuazione alla direttiva 2006/32/CE, ha creato i presupposti alla concessione di deroghe alla computazione di alcuni elementi e parametri edilizi.

Il Regolamento urbanistico, attuando il principio di non duplicazione e ridondanza degli atti, recepisce, di fatto implicitamente,



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15760

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

238/2013

le norme sovraordinate senza necessità di riportare nel proprio apparato normativo ogni possibile riferimento alle norme tecniche nazionali.

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

Per quanto attiene alla richiesta di modificare la computazione delle Superfici utili lorde, escludendo i maggiori incrementi dei muri di confine interni verso altre unità abitative o vani scala, valgono le precedenti considerazioni relative all'applicazione di norme nazionali e regionali in materia di qualificazione energetica degli edifici, ciò in attesa di una completa regolamentazione della materia all'interno del nuovo Regolamento edilizio.

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

[...]

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

[...]

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

o) [...]

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

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

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

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

15761

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

239/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: PANDINELLI	Nome: MARCO	Con altri
Residente nel comune di: SCANDICCI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE EUROPA		n° Civ. 51
In qualità di: Procuratore	in propri/del/della UNICOOP FIRENZE SOC. COOPERATIVA	
Con sede in: VIA SANTA REPARATA		n° Civ. 43

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

15761

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

239/2013

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 PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 126 a 135
Disposizione normativa di riferimento Art. 128 Strumenti di programmazione urbanistico-commerciale per gli esercizi di vicinato le medie e grandi strutture di vendi
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante premesso che è titolare di immobili nei quali è svolta l'attività di commercio al dettaglio, si riferisce in particolare all'art. 128 delle norme come adottate.

Rileva che il dispositivo non prevede specificatamente la possibilità di ampliare le superficie di vendita esistenti e, seppure a suo parere implicitamente ammessa, risulta necessario un chiarimento onde evitare interpretazioni non univoche.

Ritiene inoltre, senza avanzare motivazioni specifiche diverse dalla mera opportunità, che la soglia all'ampliamento della superficie di vendita dovrebbe essere prevista solo quella stabilita dalla disciplina regionale vigente al momento della richiesta.

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

Per quanto sopra esposto, richiede che il punto 3 dell'art. 128 sia riscritto con la seguente formulazione "3.- Mantenimento delle Grandi Strutture di Vendita in edifici a destinazione commerciale esistenti e ampliamento della superficie di vendita nei limiti della superficie massima consentita dalla disciplina regionale a quel momento vigente. Le superfici di vendita delle Grandi Strutture di Vendita in edifici a destinazione commerciale esistenti così come definiti al precedente art. 127 potranno essere ampliate nei limiti delle vigente disciplina regionale, se la zona territoriale omogenea in cui ricade la struttura è dichiarata idonea all'inserimento di dette strutture ed a condizione che siano verificati gli standard di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 130 in relazione all'ampliamento richiesto".

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo
15761

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
239/2013

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

Considerato che il centro commerciale "Centro Empoli" è stato realizzato nell'ambito di uno specifico accordo di programma sottoscritto da Regione Toscana, Provincia di Firenze e Comune di Empoli, si ritiene che la richiesta debba essere valutata nell'ambito di una revisione dell'accordo stesso.

Si propone, conseguentemente, di non accogliere le modifiche proposte, 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 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

15766

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

240/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: PANDINELLI	Nome: MARCO	Con altri
Residente nel comune di: SCANDICCI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE EUROPA		n° Civ. 51
In qualità di: Procuratore	in propri/del/della UNICOOP FIRENZE SOC. COOPERATIVA	
Con sede in: VIA SANTA REPARATA		n° Civ. 43

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

15766

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

240/2013

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 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

L'osservazione mira ad ottenere un diverso inquadramento urbanistico di un terreno di sua proprietà, inserito in una più vasta area a servizi, nella quale sono consentiti solo gli interventi attuati direttamente dall'A.C. e da enti ed aziende istituzionalmente competenti, con le modalità di cui all'art. 81 delle NTA. Si lamenta, in particolar modo, un sovradimensionamento dell'area entro cui è inserito il terreno di proprietà dell'osservante e delle difficoltà ed incertezze nella attuazione degli interventi come previsti, stante le ingenti risorse economiche necessarie. Si lamenta quindi un eccessivo sacrificio del diritto di proprietà in funzione di un interesse pubblico ritenuto prevalente, sebbene non ragionevole e di difficile attuazione, alla luce anche del fatto che la zona è già ampiamente dotata di attrezzature sportive, realizzate dallo stesso osservante e cedute all'A.C.

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

Si chiede quindi di espungere il terreno di proprietà dell'osservante dalla localizzazione "servizi a scala territoriale - impianti sportivi" inserendolo in uno dei comparti limitrofi in grado di consentire, in assenza di ostativi interessi pubblici prevalenti, il godimento e lo sfruttamento del diritto di proprietà.

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

Parere di Ufficio	data: 17/06/2013	Sintesi parere ufficio: Non accolta
-------------------	------------------	-------------------------------------

Premesso:

Che l'osservante è proprietario di un terreno destinato dal regolamento urbanistico sia vigente che adottato alla



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15766

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

240/2013

localizzazione di servizi a scala territoriale – impianti sportivi, la cui realizzazione ai sensi dell'art. 81 è rimessa, in via prioritaria, all'amministrazione comunale o a enti ed aziende istituzionalmente competenti.

Che l'art. 81 consente a soggetti diversi da quelli sopra indicati la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche, dietro "concessione" e previa valutazione della "compatibilità" con gli indirizzi generali ed i programmi comunali.

Rilevato che l'osservante lamenta:

1. una inattività della pubblica amministrazione nell'attuazione diretta dei servizi in oggetto;
2. una ingiustificata reiterazione del vincolo – definito ablativo - previsto dalla vigente disciplina nello strumento adottato, con conseguente sacrificio del proprio diritto di proprietà costituzionalmente tutelato;
3. una incoerenza ed irragionevolezza nella apposizione di suddetto vincolo alla luce dell'attuale dimensionamento delle attrezzature sportive, che non lascerebbe intendere la necessità di un loro ampliamento, soprattutto nell'area in questione già ampiamente dotata di impianti sportivi;
4. l'impossibilità di dare attuazione direttamente a quanto previsto, in ragione dell'obbligo di "concessione" da parte del comune.

Tutto quanto premesso e rilevato,

Si evidenzia quanto segue:

le scelte urbanistiche adottate dall'amministrazione comunale sono connotate da una amplissima discrezionalità e costituiscono apprezzamenti di merito che non necessitano di una motivazione puntuale, salvo che le classificazioni preesistenti siano assistite da specifiche aspettative, in capo ai rispettivi titolari, fondate su atti di contenuto concreto, nel senso che deve trattarsi di scelte che incidono su specifiche aspettative come quelle derivanti, a titolo di esempio, da un piano di lottizzazione approvato.

La posizione dell'osservante non risulta connotata da un particolare affidamento, sussistendo in capo ad esso solo una aspettativa generica a una reformatio in meius analoga a quella di ogni altro proprietario di aree che aspiri ad una utilizzazione più proficua dell'immobile.

Tali considerazioni discendono peraltro anche dalla natura del vincolo apposto sull'area, che non assume, ad opinione dell'ufficio, carattere ablativo. Non si verte, infatti, nell'ipotesi di un vincolo che comporti l'inedificabilità assoluta, il quale se reiterato alla scadenza, richiede la determinazione di un indennizzo, perché, pur nella conferma della destinazione di zona a standards al privato è lasciata la possibilità di utilizzazione economica del proprio bene, nei limiti e con le modalità indicate dal Comune nell'ambito delle scelte di pianificazione urbanistica compiute, senza quindi esautorare o pregiudicare le facoltà connesse all'esercizio del diritto dominicale.

La stessa Corte Costituzionale, nella sentenza n. 179 del 1999, ha precisato che sono esclusi dallo "schema ablatorio-espropriativo con le connesse garanzie costituzionali (e quindi non necessariamente con l'alternativa di indennizzo o di durata predefinita) i vincoli che importano una destinazione (anche di contenuto specifico) realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, che non comportino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e quindi siano attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di previa ablazione del bene. Ciò può essere il risultato di una scelta di politica programmatica tutte le volte che gli obiettivi di interesse generale, di dotare il territorio di attrezzature e servizi, siano ritenuti realizzabili (e come tali specificatamente compresi nelle previsioni pianificatorie) anche attraverso l'iniziativa economica privata - pur se accompagnati da strumenti di convenzionamento".

Nel caso di specie con il regolamento urbanistico adottato viene confermata una generale destinazione di zona e non localizzata in via puntuale un'opera pubblica, la cui realizzazione non può coesistere con la proprietà privata al punto da connotarsi come preordinata all'esproprio.

La conferma a zone destinate a servizi a scala territoriale – impianti sportivi si palesa inoltre indispensabile per il raggiungimento di adeguate dotazioni di standards urbanistici atti a garantire gli aspetti insediativi i livelli di qualità e di funzionalità previsti dal vigente Piano Strutturale.

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

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: 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
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15767

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

241/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: PANDINELLI	Nome: MARCO	Con altri
Residente nel comune di: SCANDICCI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE EUROPA		n° Civ. 51
In qualità di: Procuratore	in propri/del/della UNICOOP FIRENZE SOC. COOPERATIVA	
Con sede in: VIA SANTA REPARATA		n° Civ. 43

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
15767

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
241/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località EMPOLI CENTRO	indirizzo VIA COSIMO RIDOLFI	N.C.
---------------------------	---------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 16	Particella/e 168	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 1
Zona Regolamento urbanistico Capo I Ambiti della conservazione e del restauro Empoli: il centro storico cittadino	DM 1444 A

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 Art. 95 ter Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione riguarda un complesso immobiliare pluripiano sito in via Ridolfi, individuato come "Ambito a destinazione definita A4" e disciplinato dall'art. 51 delle nta, secondo il quale è consentita la destinazione commerciale in tutti i piani dell'edificio".

La disciplina prevista sembra non consentire anche destinazioni diverse da quella commerciale come sarebbe invece ragionevole sia perché destinazioni miste sono già presenti nel tessuto edilizio circostante, sia perché l'ammissibilità di diverse destinazioni consentirebbe concreti interventi di recupero e di riutilizzo di ampie porzioni immobiliari. E segnatamente dei piani superiori al piano terra da tempo inutilizzati.

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

Si richiede, per le motivazioni espresse, la modifica dell'art. 51 delle adottate Nta, come segue "Ambito A4: "E" consentita la destinazione commerciale in tutti i piani dell'edificio. Per i piani superiori al piano terra, sono consentite altresì le destinazioni di cui all'art. 50 delle presenti N.TA".

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

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

L'osservazione, pur interessando l'art. 51 delle NTA, è riferita ad un immobile specifico posto in via Ridolfi, nel centro storico, classificato A4.

Per le motivazioni contenute nell'osservazione, considerato che nello stesso ambito insistono immobili con caratteristiche



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo
15767

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
241/2013

analoghe classificate A3, che garantirebbe la maggiore flessibilità richiesta dall'osservante, si propone di accogliere quanto richiesto, non riformulando l'art. 51, ma mediante il cambio di classificazione dell'edificio di cui trattasi da A4 ad A3.

Il presente accoglimento comporta la modifica della carte "Usi del suolo e modalità di intervento".

Si segnala che analoghe determinazioni sono state proposte per l'osservazione 204.5 avente per oggetto lo stesso fabbricato della presente osservazione.

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

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

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

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

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

15768

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

242/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: STABILE	Nome: SEBASTIANO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA MAESTRELLI		n° Civ. 69
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
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15768

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

242/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località EMPOLI VECCHIO	indirizzo VIA DOMENICO MAESTRELLI	N.C.
----------------------------	--------------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 6	Particella/e 751	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 0
--------------------------------------	-----------

Zona Regolamento urbanistico Art. 55 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo Zone B2	DM 1444 B2
--	---------------

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 adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante richiede la variazione della destinazione d'uso della particella di proprietà nella porzione riguardante il giardino (parte scoperta).

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

L'osservante richiede la variazione della destinazione d'uso da "Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo Zone B2" a verde privato.

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

Parere di Ufficio	data: 04/09/2013	Sintesi parere ufficio: Accolta
-------------------	------------------	---------------------------------

Si premette che la richiesta riguarda le aree poste in zona B in loc. Avane e ricadenti all'interno delle particelle 1270, 1274, 751.

Di queste solo la particella 751 è di proprietà del richiedente, mentre le particelle 1270 e 1274 sono di proprietà dell'amministrazione comunale.

Tutto ciò premesso, relativamente alla particella 751 si ritiene che la modifica richiesta da zona B a Verde privato del resede di un edificio esistente si configuri come una modifica di minima entità, coerente con l'obiettivo del RU di contenimento dell'edificazione lungo via Alamanni.

L'area oggetto della richiesta ricade peraltro all'interno di un Piano Urbanistico Attuativo interamente realizzato.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15768

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

242/2013

Per le stesse motivazioni, si ritiene opportuno, da un punto di vista strettamente urbanistico, modificare la destinazione d'uso anche delle aree di proprietà comunale ubicate in zona B e ricadenti all'interno delle particelle 1270 e 1274.

Si propone conseguentemente di accogliere quanto richiesto, mediante 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 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

15770

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

243/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: PANDINELLI	Nome: MARCO	Con altri
Residente nel comune di: SCANDICCI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE EUROPA		n° Civ. 51
In qualità di: Procuratore	in propri/del/della UNICOOP FIRENZE SOC. COOPERATIVA	
Con sede in: VIA SANTA REPARATA		n° Civ. 43

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

15770

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

243/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località	indirizzo VIA DELLA REPUBBLICA	N.C.
----------	-----------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 14	Particella/e 1 - 3307 ED ALTRE	Area Agricola <input type="checkbox"/> Area Urbana <input checked="" type="checkbox"/>	descrizione breve area

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale Edificato dal 1901 al 1940	UTOE 1
Zona Regolamento urbanistico Art. 62 Ambiti di recupero Zona Br1	DM 1444 BR1

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

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

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione riguarda l'area, situata lungo via della Repubblica, che nel precedente RU era inserita nell'ex PUA 1.3. Su tale area insistono un edificio commerciale e un complesso immobiliare non commerciale, che risultano inseriti in zona Br1. La diversità dei fabbricati di proprietà, sia per uso che per tipologia costruttiva ne richiede la possibilità di intervenire, distinguendoli con destinazioni urbanistiche diverse. Inoltre l'osservante ritiene che l'art. 62 delle norme, che regola la suddetta zona, sia altamente limitante in quanto congela gli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitando addirittura anche gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili al di fuori di un piano di recupero. Nelle more dell'approvazione del piano di recupero l'osservante si troverebbe quindi nella situazione non solo di non poter effettuare interventi di ristrutturazione, ma neppure di poter svolgere opere manutentive, conservative o di riorganizzazione.

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

Si richiede pertanto che:

1. si dia atto, in ogni caso che, il complesso immobiliare non commerciale, è escluso dalla "Zona di Recupero Br1" e rientra in quella di completamento B3;
- 2.- l'edificio commerciale (e, occorrendo, il complesso immobiliare non commerciale, ove non si condivida quanto precisato al precedente n. 1) sia espunto dalla "Zona di Recupero Br1" e inserito in zona di completamento B3 che del resto contraddistingue il tessuto edificato limitrofo;
3. si consenta che nella "zona di Recupero Br1" in attesa del piano di recupero siano possibili tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente quanto meno fino a quello di restauro e risanamento conservativo compreso.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15770

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

243/2013

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

In considerazione dell'effettivo stato dei luoghi, si propone di accogliere quanto richiesto relativamente all'edificio non commerciale, le cui caratteristiche sono del tutto analoghe a quelle degli edifici limitrofi, mediante modifica dell'ambito di appartenenza, da Br1 a B3.

Per quanto riguarda invece l'edificio commerciale, si fa presente che a differenza di quanto sostenuto nell'osservazione, nelle aree Br1 non è obbligatorio il Piano di recupero e in tali zone sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Si ritiene opportuno non introdurre in questa fase le modifiche richieste, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata, che consentono il mantenimento della destinazione d'uso in atto e la possibilità di intervenire sull'immobile commerciale in modo adeguato.

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: 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

15771

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

244/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: PANDINELLI	Nome: MARCO	Con altri
Residente nel comune di: SCANDICCI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE EUROPA		n° Civ. 51
In qualità di: Procuratore	in propri/del/della UNICOOP FIRENZE SOC. COOPERATIVA	
Con sede in: VIA SANTA REPARATA		n° Civ. 43

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° 2 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15771

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

244/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località	indirizzo VIA RAFFAELLO SANZIO	N.C.
----------	-----------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 12	Particella/e 1413	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 2
--------------------------------------	-----------

Zona Regolamento urbanistico Art. 69.4 Ambiti della grande distribuzione Zona di espansione in corso di attuazione D4/A	DM 1444 D4A
--	----------------

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

Il centro commerciale "Centro*Empoli" non è in "corso d'attuazione" poiché è ormai da tempo completamente attuato, così come del resto è stato completamente attuato il PUA all'interno del quale ricade (sono state infatti realizzate, collaudate e cedute tutte le OO. UU. previste dal predetto PUA). L'osservante ritiene pertanto che sarebbe più corretta la definizione di "centro commerciale esistente", e come tale da localizzare di conseguenza in "zona di completamento D4/C" normata dall'art. 69.3 delle adottate Norme Tecniche d'Attuazione.

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

L'osservante chiede di inserire l'area in oggetto - come individuata nell'allegata planimetria - all'interno della "zona di completamento D4/C anziché D4/A.

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

Parere di Ufficio	data:	07/06/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

Il Piano Urbanistico Attuativo ricomprende come perimetrazione l'immobile esistente situato in via Livornese, classificato in categoria 2, sul quale è prevista l'attuazione della destinazione d'uso direzionale (vedi tavola 11 del PUA). La funzione direzionale prevista sull'immobile in oggetto contribuisce al dimensionamento del PUA, come indicato nella tavola 7. Sia la tavola 7 che la tavola 11 fanno parte integrante e sostanziale del PUA e della relativa convenzione sottoscritta in data 29 dicembre 2004 ed ancora in corso di validità.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15771

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

244/2013

Ad oggi né il recupero né tanto meno l'attuazione della destinazione d'uso direzionale di tale fabbricato sono stati effettuati. Ne consegue che il PUA non può definirsi completamente attuato ma in corso di attuazione. Pertanto è giusto l'inquadramento del medesimo nella zona di espansione D4/A.

L'attuazione non riguarda infatti il solo centro commerciale ma tutto quanto rientra nella perimetrazione del PUA ed è previsto al suo interno

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

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

15771

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

244/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 2

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località	indirizzo VIA RAFFAELLO SANZIO	N.C.
----------	-----------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 12	Particella/e 1413	Area Agricola <input type="checkbox"/> Area Urbana <input checked="" type="checkbox"/>	descrizione breve area

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC
--

Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 2
--------------------------------------	-----------

Zona Regolamento urbanistico Art. 69.4 Ambiti della grande distribuzione Zona di espansione in corso di attuazione D4/A	DM 1444 D4A
--	----------------

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Aree urbane esistenti
--

TEMATICA SECONDARIA Modifica grado tutela edificio

Disposizione normativa di riferimento

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Unicoop Firenze è proprietaria di un fabbricato, sito in prossimità alla linea ferroviaria, da tempo non utilizzato, che la disciplina adottata rappresenta come "in corso di attuazione".

Poiché il PUA che ha portato alla realizzazione del Centro Empoli è stato ormai completamente attuato, il fabbricato sito in prossimità della linea ferroviaria dovrebbe ormai avere disciplina autonoma e quindi collocarsi anch'esso in "zona di completamento D4/C" normata dall'art. 69.3 delle adottate NTA.

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

Chiede l'eliminazione del grado di tutela 3 dall'edificio oggetto di osservazione.

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

Parere di Ufficio	data:	07/06/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ricomprende come perimetrazione l'immobile esistente situato in via Livornese, classificato in categoria 2, sul quale è prevista l'attuazione della destinazione d'uso direzionale (vedi tavola 11 del PUA). La funzione direzionale prevista sull'immobile in oggetto contribuisce al dimensionamento del PUA, come indicato nella tavola 7. Sia la tavola 7 che la tavola 11 fanno parte integrante e sostanziale del PUA e della relativa convenzione sottoscritta in data



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15771

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

244/2013

29 dicembre 2004 ed ancora in corso di validità.

Ad oggi né il recupero né tanto meno l'attuazione della destinazione d'uso direzionale di tale fabbricato sono stati effettuati. Ne consegue, per tale ragione, che il Piano Urbanistico Attuativo deve dirsi ancora in corso di esecuzione e non completamente attuato e che tale fabbricato non gode di disciplina autonoma, come asserito dall'osservante.

All'edificio in questione è riconosciuto valore architettonico ed ambientale e sullo stesso sono ammessi gli interventi consentiti dal grado di intervento RC2.

La valutazione del grado di tutela e la relativa classificazione dell'edificio in categoria 2 è stata effettuata al momento dell'inserimento dell'immobile nella perimetrazione del Piano Urbanistico Attuativo. La stessa previsione della destinazione urbanistica direzionale è stata oggetto di valutazione ad opera dell'ufficio.

Ad oggi non vi è nulla, non si è verificato alcun mutamento né nella dislocazione dell'immobile (lì era e lì è rimasto) né negli elementi architettonici e testimoniali che si sono ritenuti a suo tempo da tutelare, che possano giustificare l'attribuzione di una disciplina urbanistico - edilizia diversa all'edificio in oggetto o l'esclusione dello stesso tra i manufatti di rilevanza ambientale e/o storico-culturale.

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

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
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15772

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

245/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: MAZZANTINI	Nome: ANDREA	Con altri
Residente nel comune di: MONTELUPO FIORENTINO		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DEL LECCIO		n° Civ. 38
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° 2 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15772

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

245/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località	indirizzo VIA DELLA MOTTA	N.C. 3631
----------	------------------------------	--------------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 1	Particella/e 163	Area Agricola <input type="checkbox"/> Area Urbana <input checked="" type="checkbox"/>	descrizione breve area

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 8
Zona Regolamento urbanistico Art. 55 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo Zone B2	DM 1444 B2

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

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

Altre tutele

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

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'immobile di proprietà dell'osservante è classificato tra gli edifici tutelati (art. 100 N.R.U.) con il più basso grado di protezione (Grado di Protezione 3): ne viene pertanto riconosciuto il valore storico ed ambientale di cui "interessa la conservazione dell'involucro esterno, degli elementi strutturali interni".

L'osservante espone le problematiche che ad oggi ne impediscono, anche economicamente, il recupero: non vi è alcuna possibilità di conservazione degli elementi strutturali interni di valore storico e ambientale (giacché devono essere necessariamente demoliti); l'involucro esterno non ha alcuna caratteristica di pregio connessa con la configurazione materica originaria (giacché degradata, manomessa a comunque alterata); la distribuzione interna è stata fortemente alterata e non si ravvisano finiture di pregio (sono infatti di dubbio gusto i soffitti, il camino, i pavimenti in graniglia, la cimasa delle scale in cotto stampato, la zoccolatura esterna in pietra serena, il rivestimento delle scale etc.).

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

che sia tolto il grado di protezione 3 all'edificio di sua proprietà

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 (l'edificio 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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15772

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

245/2013

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

15772

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

245/2013

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 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

Il grado di protezione 3 vieta la demolizione e fedele ricostruzione.

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

L'osservante chiede che, per gli immobili con grado di protezione 3, sia possibile intervenire - previo parere preventivo favorevole dell'Amministrazione Comunale - anche con interventi di ristrutturazione che comportino la demolizione con fedele ricostruzione eventualmente con prescrizioni di rispetto dei caratteri tipologici e formali del fabbricato esistente.

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

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

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

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

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

15772

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

245/2013

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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15776

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

246/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: CIONI	Nome: EMILIO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: PIAZZA G. GUERRA		n° Civ. 4
In qualità di: Tecnico incaricato	in propri/del/della SESOLDI SERGIO ED ALTRI	
Con sede in: VIA VALDORME		n° Civ. 183

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

15776

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

246/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località POZZALE-CASE NUOVE	indirizzo VIA CARLO CATTANEO	N.C.
--------------------------------	---------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 30	Particella/e 188,887,748,749,837,836.	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 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_4
--

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione riguarda la scheda norma del PUA 7.4, situato a Pozzale.

La proposta di attuazione del PUA, già presentata, prevede la sistemazione e il potenziamento del reticolo idraulico minore che allontana le acque meteoriche dall'area di intervento.

Si rileva che:

- Il progetto della sistemazione idraulica del PUA 7.4 avrà effetti non solo sull'area interessata dall'intervento, ma costituirà un miglioramento della situazione per la raccolta delle acque di tutta l'area a monte, comprensiva della zona collinare che si estende sino a Monterappoli;
- il costo di realizzazione delle opere idrauliche, da stime effettuate, risulta di importo notevolmente superiore a quello scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- le opere idrauliche, incidendo positivamente sul sistema di smaltimento a monte dell'area del PUA 7.4, hanno effetti concreti anche sulle infrastrutture di urbanizzazione secondaria.

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

Si richiede, per le motivazioni espresse, di prevedere le opere relative alla sistemazione idraulica interna al P.U.A. 7.4 a Pozzale, a scomputo degli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

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

Parere di Ufficio	data: 20/06/2013	Sintesi parere ufficio: Non accolta
-------------------	------------------	-------------------------------------



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15776

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

246/2013

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono considerate separatamente dal legislatore nazionale e regionale in ragione della diversa funzione che assolvono. Trattasi, infatti, di categorie non omogenee di opere pubbliche da realizzare a vantaggio della collettività situata sul territorio oggetto di trasformazione urbanistica e, come tali, non interscambiabili e fungibili tra loro, neanche ai fini dello scomputo, dovendosi ritenere preminente l'interesse pubblico a che l'amministrazione comunale usufruisca delle opere di urbanizzazione in ragione della diversa funzione.

Fermo restando che gli interventi soggetti a scomputo potranno essere dettagliatamente definiti nell'ambito del PUA, in sede di definizione degli aspetti convenzionali, si rileva fin da ora che le opere citate nell'osservazione non si configurano come infrastrutture di urbanizzazione secondaria, ai sensi della normativa vigente.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere le modifiche richieste.

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: 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

15777

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

247/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: SCHIPANI	Nome: ANGELOANTONIO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA R. CARTESIO		n° Civ. 23
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° 3 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15777

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

247/2013

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. 75.4 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 è rivolta ad ottenere una migliore comprensione ed applicazione delle norme relative al patrimonio edilizio esistente in territorio aperto al fine di consentire un effettivo riutilizzo e recupero del medesimo

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

si chiede di prevedere un regime normativo che preveda la possibilità di generare nuove unità inferiori a 80 mq di SUL tenuto conto del numero massimo di unità generabile dall'intero fabbricato.

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

Parere di Ufficio	data: 28/06/2013	Sintesi parere ufficio: Non accolta
--------------------------	-------------------------	---

La disciplina del Piano di Indirizzo territoriale, e comunque di tutta l'attuale legislazione regionale in materia, sanciscono il principio della salvaguardia e tutela del patrimonio agricolo nella sua più ampia connotazione paesaggistica, scoraggiando di fatto usi diversi da quello agricolo imprenditoriale.

Il recupero dei manufatti che non possiedono più le caratteristiche di ruralità, per destinarli ad altri usi, è equivalente a nuovo impegno di suolo, è pertanto evidente che l'indirizzo regionale è quello di limitare i frazionamenti ed i cambi di destinazione d'uso in zona agricola che possono indurre effetti sensibili e non sempre mitigabili.

Per gli ambiti del territorio aperto del comune di Empoli l'adeguamento alla strumentazione sovraordinata è avvenuto con la delibera di C.C. n. 9 del 8/02/2010 (variante normativa di assestamento) con la quale è stata prevista l'introduzione dell'art. 75.4 che disciplina l'uso del patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15777

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

247/2013

L'ambito normativo prospettato dall'introduzione dei regolamenti di attuazione della legge Regionale 1/2005 e dal Piano di Indirizzo territoriale ha comportato la necessità di definire criteri di valutazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in questo ambito. La maggiore preoccupazione è stata quella di rendere sostenibile tali trasformazioni in modo da non generare incontrollati aumenti del carico urbanistico in aree non urbanizzate.

La conseguenza più evidente della nuova formulazione normativa si traduce nelle limitazioni del cambio di destinazione d'uso e del numero di unità derivabili da frazionamenti, ovvero nell'assoggettamento degli interventi a piano di recupero quando superano una soglia critica di sostenibilità riferita al cambio di destinazione, al numero di unità immobiliari e alla superficie utile lorda. Tale indirizzo è stato riconfermato dal secondo Regolamento urbanistico anche alla luce dell'immutato quadro di riferimento.

La limitazione contenuta nella norma rappresenta una soglia di sostenibilità degli interventi che provocano aumento del carico urbanistico.

La necessaria coerenza con i limiti del dimensionamento fissati dal Piano Strutturale Comunale e la sostenibilità paesaggistica ambientale e strategica di queste trasformazioni, limita di fatto l'operatività a soli casi di carattere eccezionale. Un ulteriore elemento discriminante è la verifica della sussistenza delle infrastrutture e delle reti dei servizi; la loro mancata presenza od insufficienza richiederebbe interventi di adeguamento che, con molta probabilità, potrebbero avere una ricaduta negativa sul livello prestazionale per l'intero territorio comunale ed in particolare sulle zone già inurbate.

L'individuazione del taglio di alloggio massimo è stata effettuata valutando le trasformazioni del patrimonio edilizio esistente realizzate prima dell'entrata in vigore della norma con l'obiettivo di evitare forme di frammentazione della proprietà tali da configurare veri e propri manufatti condominiali di forma urbana.

Tutti i presupposti della norma introdotta nel 2010 devono pertanto ritenersi confermati per il raggiungimento dell'obiettivo primario della valorizzazione e conservazione l'unitarietà dell'assetto morfologico-formale e paesaggistico.

Al carattere di eccezionalità della trasformazione nell'uso non agricolo di manufatti rurali, consegue che, oltre ad una determinata soglia, tali interventi non possono essere ricompresi nella tipicità di un atto ordinario previsto per gli interventi edilizi diretti, anche per la valenza in termini di ricadute un intervento edilizio funzionalmente non propriamente compatibile, in zona agricola.

Per quanto attiene alla specifica doglianza sollevata nell'osservazione, il dispositivo non può ovviamente contemplare tutte le specifiche casistiche, ma deve salvaguardare il principio di interesse generale.

La norma prevede inoltre uno specifico regime derogatorio una tantum, riservato esclusivamente alle unità aventi destinazione d'uso residenziale legittimato prima della data di entrata in vigore della norma, che permette, verificando determinate condizioni, la generazione di unità inferiori a 80 mq di SUL.

La possibilità di generare comunque unità abitative inferiori ad 80 mq di Sul non è preclusa in assoluto ma il superamento della soglia di sostenibilità, definito nell'ambito giuridico della norma, determina la necessità di sottoporre l'intervento edilizio alla disciplina del piano di Recupero.

L'osservazione prefigura un assetto urbanistico ed una disciplina urbanistica sostanzialmente differente da quello adottato, pertanto non condiviso e 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 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

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

15777

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

247/2013

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 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

La richiesta di modifica è rivolta ad ottenere una migliore comprensione ed applicazione delle norme relative al patrimonio edilizio esistente in territorio aperto al fine di consentire un effettivo riutilizzo e recupero del medesimo

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

si chiede di ridurre a 60 mq la dimensione minima dell'unità

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

Parere di Ufficio	data:	28/06/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

La disciplina del Piano di Indirizzo territoriale, e comunque di tutta l'attuale legislazione regionale in materia, sanciscono il principio della salvaguardia e tutela del patrimonio agricolo nella sua più ampia connotazione paesaggistica, scoraggiando di fatto usi diversi da quello agricolo imprenditoriale.

Il recupero dei manufatti che non possiedono più le caratteristiche di ruralità, per destinarli ad altri usi, è equivalente a nuovo impegno di suolo, è pertanto evidente che l'indirizzo regionale è quello di limitare i frazionamenti ed i cambi di destinazione d'uso in zona agricola che possono indurre effetti sensibili e non sempre mitigabili.

Per gli ambiti del territorio aperto del comune di Empoli l'adeguamento alla strumentazione sovraordinata è avvenuto con la delibera di C.C. n. 9 del 8/02/2010 (variante normativa di assestamento) con la quale è stata prevista l'introduzione dell'art. 75.4 che disciplina l'uso del patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola.

L'ambito normativo prospettato dall'introduzione dei regolamenti di attuazione della legge Regionale 1/2005 e dal Piano di



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15777

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

247/2013

Indirizzo territoriale ha comportato la necessità di definire criteri di valutazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in questo ambito. La maggiore preoccupazione è stata quella di rendere sostenibile tali trasformazioni in modo da non generare incontrollati aumenti del carico urbanistico in aree non urbanizzate.

La conseguenza più evidente della nuova formulazione normativa si traduce nelle limitazioni del cambio di destinazione d'uso e del numero di unità derivabili da frazionamenti, ovvero nell'assoggettamento degli interventi a piano di recupero quando superano una soglia critica di sostenibilità riferita al cambio di destinazione, al numero di unità immobiliari e alla superficie utile lorda. Tale indirizzo è stato riconfermato dal secondo Regolamento urbanistico anche alla luce dell'immutato quadro di riferimento.

La limitazione contenuta nella norma rappresenta una soglia di sostenibilità degli interventi che provocano aumento del carico urbanistico.

La necessaria coerenza con i limiti del dimensionamento fissati dal Piano Strutturale Comunale e la sostenibilità paesaggistica ambientale e strategica di queste trasformazioni, limita di fatto l'operatività a soli casi di carattere eccezionale. Un ulteriore elemento discriminante è la verifica della sussistenza delle infrastrutture e delle reti dei servizi; la loro mancata presenza od insufficienza richiederebbe interventi di adeguamento che, con molta probabilità, potrebbero avere una ricaduta negativa sul livello prestazionale per l'intero territorio comunale ed in particolare sulle zone già inurbate.

L'individuazione del taglio di alloggio massimo è stata effettuata valutando le trasformazioni del patrimonio edilizio esistente realizzate prima dell'entrata in vigore della norma con l'obiettivo di evitare forme di frammentazione della proprietà tali da configurare veri e propri manufatti condominiali di forma urbana.

Tutti i presupposti della norma introdotta nel 2010 devono pertanto ritenersi confermati per il raggiungimento dell'obiettivo primario della valorizzazione e conservazione l'unitarietà dell'assetto morfologico-formale e paesaggistico.

Al carattere di eccezionalità della trasformazione nell'uso non agricolo di manufatti rurali, consegue che, oltre ad una determinata soglia, tali interventi non possono essere ricompresi nella tipicità di un atto ordinario previsto per gli interventi edilizi diretti, anche per la valenza in termini di ricadute un intervento edilizio funzionalmente non propriamente compatibile, in zona agricola.

La possibilità di generare comunque unità abitative inferiori ad 80 mq di Sul non è preclusa in assoluto ma il superamento della soglia di sostenibilità, definito nell'ambito giuridico della norma, determina la necessità di sottoporre l'intervento edilizio alla disciplina del piano di Recupero.

Per quanto attiene ai manufatti legittimati, aventi una destinazione d'uso diversa da quella residenziale esistenti alla data di entrata in vigore della norma (8/02/2010 con regime di salvaguardia dal 15/04/2009) non è possibile effettuare il cambio di destinazione verso il residenziale qualora non sia garantita una Superficie utile lorda maggiore od uguale ad 80 mq.

Tale condizione, per il principio della salvaguardia, non è derogabile anche nella condizione in cui il manufatto possieda già i requisiti morfologici e fisici di abitabilità, richiesti dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

L'osservazione prefigura un assetto urbanistico ed una disciplina urbanistica sostanzialmente differente da quello adottato, pertanto non condiviso e 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 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

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

15777

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

247/2013

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 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

La richiesta di modifica è rivolta ad ottenere una migliore comprensione ed applicazione delle norme relative al patrimonio edilizio esistente in territorio aperto al fine di consentire un effettivo riutilizzo e recupero del medesimo

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

Si chiede in riferimento alle aree agricole d'interesse primario, di modificare il punto h) del comma 2, consentendo la possibilità di realizzare recinzioni a protezione del fabbricato e dei relativi resede dotate di idonee fondazioni.

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

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

In merito agli art. 77 c. 3 lett. h) e art. 78 c. 3 lett. h) il Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana ha osservato che "... Le opere di sistemazione delle pertinenze esterne a quelle di delimitazione della proprietà dei fabbricati e dei terreno sono in grado di compromettere i caratteri tipo morfologici e l'assetto paesaggistico del contesto di riferimento, come e più degli interventi sui fabbricati, si ritiene necessario mantenere le parti della norma vigente che si intendono eliminare".

Ritenuto, per le motivazioni sopra esposte, necessario procedere all'accoglimento dell'osservazione della Regione, si propone di non accogliere la richiesta di "consentire la realizzazione di solide recinzioni a protezione delle abitazioni e dei resedi pertinenziali delle abitazioni presenti in queste zone".



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15777

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

247/2013

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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15781

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

248/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: CAIELLA	Nome: MAURO	Con altri
Residente nel comune di: MONTELUPO FIORENTINO		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA CACCIACANE		n° Civ. 6
In qualità di: Tecnico incaricato	in propri/del/della GRUPPO RABA SRL	
Con sede in: VIA G. D. POLVEROSI		n° Civ. 85

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

15781

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

248/2013

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. 79 Aree agricole periurbane
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

La richiesta è volta a favorire il riutilizzo ed il recupero del patrimonio edilizio esistente rurale.

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

Si chiede nello specifico, con riferimento all'art. 79 delle NTA, l'introduzione di una ulteriore destinazione ammissibile oltre a quella residenziale, nel caso di cambio di destinazione d'uso, compatibile con il contesto rurale, quale la destinazione "attrezzature" al fine di poter realizzare ad es. centri sociali, residenze per anziani, servizi religiosi, attrezzature culturali e sanitarie ecc.

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

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

La richiesta di consentire l'insediamento di alcune attrezzature in territorio agricolo, quali i servizi culturali, sociali, religiosi, ecc. garantisce una maggiore flessibilità di intervento, nel rispetto degli obiettivi e finalità del S e del RU. Si propone, conseguentemente di accogliere quanto richiesto mediante modifica degli art. 77, 78, 79 delle NTA del RU.

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

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15781

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

248/2013

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

15787

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

249/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: BINI MORIANI	Nome: ELENA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA SALAIOLA		n° Civ. 146
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della IL TERRAIO SRL	
Con sede in: PIAZZA G. GUERRA		n° Civ. 53

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

15787

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

249/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località	indirizzo VIA MONTEPALDI	N.C.
----------	-----------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 43	Particella/e 348	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|Art. 103 Ambiti di tutela|

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'edificio oggetto della presente osservazione è classificato con grado di protezione 3. A metà degli anni novanta, il fabbricato è stato colpito da un incendio che ha provocato ingenti danni alla struttura; che poteva essere comunque parzialmente utilizzata. Nel 2004 un secondo incendio, di più ampie proporzioni, ha finito col causare ulteriori crolli dell'edificio. A seguito di queste calamità, e dell'azione del tempo, dell'edificio originario è rimasto sostanzialmente ben poco: ha già perso le caratteristiche ed i presupposti per la sua classificazione. L'attuale disciplina, assommata alla normativa antisismica ed energetica, non ne facilita il recupero.

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

L'osservante chiede di togliere il grado di protezione a tutti gli edifici che, per tutta una serie di motivi documentati, non hanno più i requisiti che ne hanno determinato la tutela. 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: 02/07/2013	Sintesi parere ufficio: Non accolta
-------------------	------------------	-------------------------------------

Preso atto che l'immobile è stato oggetto di un intervento di demolizione e fedele ricostruzione, per il quale è attualmente in corso una procedura sanzionatoria ai sensi del titolo VIII della L.R. 1/05, si ritiene opportuno, da un punto di vista urbanistico, mantenere l'attuale grado di protezione c), al fine di conservare almeno la sagoma volumetrica dell'immobile originario.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo
15787

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
249/2013

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
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15789

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

250/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: BINI MORIANI	Nome: ELENA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA SALAIOLA		n° Civ. 146
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della KLONDIKE SRL	
Con sede in: VIA XI FEBBRAIO		n° Civ. 26

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

15789

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

250/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località	indirizzo VIA GRASSELLINO	N.C.
----------	------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 51	Particella/e 24	Area Agricola <input checked="" type="checkbox"/> Area Urbana <input type="checkbox"/>	descrizione breve area

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|Art. 103 Ambiti di tutela|

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Oggetto della presente osservazione è un edificio principale con annesso fienile, entrambi classificati con grado di protezione 3, in pessime condizioni di manutenzione, ormai inutilizzabili e collocati in prossimità di una strada vicinale. La copertura è parzialmente diruta da anni e la sua prossimità ad una strada, rappresenta un pericolo alla pubblica sicurezza.

L'edificio è già stato oggetto di declassazione da grado 2 a grado 3.

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

L'osservante chiede di togliere il grado di protezione a tutti gli edifici che, per tutta una serie di motivi documentati, non hanno più i requisiti che ne hanno determinato la tutela.

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:	18/06/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

In considerazione delle caratteristiche dei fabbricati di cui si chiede il declassamento, inseriti in parte come "edificato prima del 1820" ed in parte "edificato dal 1901 al 1940" nella tavola dello statuto dei luoghi del PS (l'edificio principale 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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15789

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

250/2013

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
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15790

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

251/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: BINI MORIANI	Nome: ELENA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA SALAIOLA		n° Civ. 146
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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15790

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

251/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località EMPOLI CENTRO	indirizzo VIA LUIGI LAZZERI	N.C.
---------------------------	--------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 13	Particella/e 181 - 182 - 3455 - 3456 - 3459	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 0
Zona Regolamento urbanistico Art. 55 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo Zone B2	DM 1444 B2

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 adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva che l'area in oggetto di osservazione che ha destinazione urbanistica in parte ambiti di completamento B2 e parte Attrezzature e servizi - verde attrezzato, risulta poco appetibile per gli operatori del settore a causa della posizione della zona B2. Questo a fatto sì che nonostante siano stati rilasciati due permessi a costruire sull'area, questi non sono mai stati realizzati, con la conseguente non realizzazione del Verde pubblico.

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

L'osservante chiede una risistemazione dell'area con ricollocazione in posizione idonea della porzione destinata a completamento B2.

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

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

L'organizzazione degli spazi pubblici contenuta nel 2° RU risulta migliore rispetto a quella derivante dalla riorganizzazione della zona B posta lungo via Lazzeri proposta nell'osservazione, in quanto garantisce una migliore funzionalità e fruibilità degli spazi pubblici stessi.

Si propone, conseguentemente, 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
------------------------	------------------	----------------------------------



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15790

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

251/2013

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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15791

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

252/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: BINI MORIANI	Nome: ELENA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA SALAIOLA		n° Civ. 146
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

15791

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

252/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località EMPOLI CENTRO	indirizzo VIA RAFFAELLO SANZIO	N.C.
---------------------------	-----------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 14	Particella/e 1429	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 1
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

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

L'osservante rileva che, l'area in oggetto, precedentemente destinata a servizi pubblici (espansione del tribunale) dato il trasferimento della pretura a nuova sede in Firenze, rimane con destinazione inadeguata.

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

L'osservante chiede che l'area venga ridestinata a nuove vocazioni urbanistiche più consone ed utili alla collettività in vece della previsione attuale del II regolamento che la destina a verde privato. L'osservante fa presente inoltre che, essendo proprietaria di terreni in PUA detto terreno potrebbe essere ceduto all'amministrazione pubblica per opere di urbanizzazione secondaria.

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

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

Ai sensi dell'art. 55 della LR 1/05 il RU dimensiona le attrezzature pubbliche da realizzare ed i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio sulla base di un quadro previsionale quinquennale.

Non rientrando l'ampliamento dell'immobile destinato ad attrezzatura di interesse territoriale posta lungo via Raffaello Sanzio tra le priorità dell'Amministrazione Comunale, anche per l'incertezza legata alle sorti della sede distaccata di Empoli del tribunale, si propone di non accogliere le modifiche richieste, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

Si ritiene, altresì, di non dover prevedere, nel secondo RU, ulteriori Piani Urbanistici Attuativi in prossimità dell'ambito di



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15791

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

252/2013

intervento, all'interno del quale inserire l'area di cui trattasi.

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:	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

15792

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

253/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: BINI MORIANI	Nome: ELENA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA SALAIOLA		n° Civ. 146
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
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15792

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

253/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località EMPOLI CENTRO	indirizzo PIAZZA DELLA VITTORIA	N.C.
---------------------------	------------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 16	Particella/e 287	Area Agricola <input type="checkbox"/> Area Urbana <input checked="" type="checkbox"/>	descrizione breve area Sede del Circondario Empolese Valdelsa

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale Edificato al 1820 (Invariante)	UTOE 1
Zona Regolamento urbanistico Art. 82 Ambiti per attrezzature e servizi a scala territoriale	DM 1444 F

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 adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante rileva che l'edificio, attualmente sede degli uffici del Circondario Empolese Valdelsa, potrebbe non avere nel futuro lo stesso utilizzo e magari rimanere vuoto, per via delle politiche di trasformazione dell'Ente. In questo caso la proprietà si troverebbe in difficoltà nell'utilizzo dell'immobile la cui destinazione urbanistica risulterebbe troppo specifica.

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

L'osservante chiede di poter ampliare l'attuale destinazione con altre: residenziale o direzionale o commerciale. L'osservante non chiarisce come reperire eventualmente gli standard di legge necessari.

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

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

Considerato:

- che l'immobile oggetto dell'osservazione risulta, sia nel vigente RU che in quello adottato, un'attrezzatura e servizio a scala territoriale esistente e pertanto annoverato come standard in quanto attuale sede dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa,
 - che la proposta di modifica della previsione d'uso andrebbe pertanto a modificare il calcolo degli standard;
- Ritenuto che eventuali riclassificazioni di aree o immobili sedi di istituzioni o enti pubblici debbano essere valutate nell'ambito di una più generale strategia di distribuzione delle funzioni pubbliche, in coerenza con l'art. 10 delle Direttive del PIT;



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15792

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

253/2013

Tutto ciò premesso, si propone dunque di non accogliere l'osservazione, confermando, conseguentemente 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

15793

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

254/2013

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

15793

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

254/2013

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 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

La richiesta è rivolta a risolvere problematiche di natura personale legate alla conduzione di una azienda agricola, al fine di rendere più snelle e flessibili le procedure atte ad ottenere i permessi necessari alla realizzazione di manufatti precari a carattere stagionale.

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

Si chiede una maggiore flessibilità delle norme che disciplinano la realizzazione di manufatti precari legati alla conduzione di aziende agricole ad opera di IAP, senza dover ricorrere a PMAA. In particolar modo si evidenzia la necessità di:

- manufatti volti all'immagazzinamento di macchine agricole e attrezzature per la lavorazione, da realizzare con struttura portante in pilastri singoli, anche metallici, aperti sui quattro lati o con strutture prefabbricate temporanee di idonee dimensioni ed altezze;
- tettoie di forma rettangolare da realizzare anche in materiale prefabbricato o ferro, idoneamente scarmate e inserire nell'ambiente circostante, a carattere temporaneo, necessarie al ricovero di attrezzature utili a far fronte a situazioni di emergenza o necessarie per il prelievo di pezzi di ricambio;
- manufatti precari di cui all'art. 75 paragrafo 3 che siano di dimensioni più idonee rispetto a quelli attualmente consentiti (quindi maggiori di mq 8).

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

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15793

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

254/2013

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.

Si propone, conseguente, di accogliere parzialmente quanto richiesto, individuando in 50 mq di superficie coperta la dimensione massima dei manufatti precari a servizio delle aziende agricole.

Il parziale accoglimento comporta la modifica dell'art. 75.3.

Si precisa, infine, che ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 41 della LR 1/05

"... Per l'installazione di tali manufatti non deve essere presentato il programma aziendale".

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

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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° 13 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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. 8.17 Sagoma geometrica
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira all'ottenimento di norme tecniche di più facile comprensione ed applicazione, al fine di evitare interpretazioni non univoche

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

In riferimnto all'art. 8 paragrafo 17 in materia di sagoma geometrica si chiede l'inserimento delle canne fumarie tra gli elementi aggettanti dalle pareti esterne e dalla copertura, ininfluenti ai fini della valutazione della medesima.

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

Parere di Ufficio	data:	31/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Parzialmente accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	----------------------

In generale, nel dispositivo normativo, l'elencazione raramente assume il connotato dell'eshaustività e onnicomprensività. Nello specifico la norma, informata di tale naturale incertezza, ha preferito rappresentare un criterio di selezione rispetto alla reale consistenza di elementi accessori e apparati tecnici di modesta entità emergenti dalle pareti esterne dell'edificio.

La canna fumaria pertanto, fino alle consuete dimensioni di quelle condominiali o necessarie all'evacuazione dei fumi derivanti dal funzionamento di singole attività artigianali di servizio, è da ritenersi certamente esclusa dalla sagoma geometrica in quanto significativamente irrilevante dal punto di vista urbanistico, fermo restando quanto previsto in materia dal Codice Civile.

Devono ovviamente computarsi nella sagoma urbanistica sia quelle che eccedono le normali dimensioni sopra considerate, sia gli impianti complessi di trattamento fumi, entrambi da annoverarsi tra i volumi tecnici.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

Per le motivazioni espresse si ritiene che le stesse rappresentino un adeguato chiarimento alle doglianze rilevate nell'osservazione e motivino la non necessit  di modificare la norma adottata.

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

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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 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'osservazione mira all'ottenimento di norme tecniche di più facile comprensione ed applicazione, al fine di evitare interpretazioni non univoche

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

L'osservazione si riferisce all'art. 18 paragrafo 4 comma 9, vale a dire alla possibilità di modifica della sagoma geometrica, nella misura massima complessiva di 30 cm, per la realizzazione del cordolo in c.a. ai fini dell'adeguamento della struttura di copertura alla normativa antisismica. Si lamenta la possibilità di applicazione di suddetto comma ai soli interventi di ristrutturazione edilizia, chiedendone l'estensione anche agli interventi di manutenzione straordinaria, in deroga alla SUL e VUL.

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

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

Le problematiche interpretative rilevate dall'osservazione sulla classificazione dell'intervento di rialzamento della quota di imposta della copertura, nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica, non sono pertinenti all'ambito normativo del regolamento urbanistico.

Le definizioni discendono infatti direttamente dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. 1/2005 e si rappresentano nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi.

In generale nonostante gli interventi di manutenzione straordinaria, possono essere finalizzati a rinnovare e sostituire parti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

anche strutturali degli edifici, gli stessi non devono alterare i volumi e le superfici dell'edificio sul quale si opera. Può rientrare nella manutenzione straordinaria anche la sostituzione del tetto a condizione però che non venga modificata la quota d'imposta o alterato lo stato dei luoghi né planimetricamente né quantitativamente rispetto alle superfici ed ai volumi preesistenti.

Al citato paragrafo 18.4 co. 9 dell'art. 18 si ritiene irrilevante alla sagoma geometrica dell'edificio la modifica alla stessa, qualora finalizzata all'adeguamento della struttura di copertura alla normativa antisismica, ritenendo implicitamente che ciò avvenga alterando lo stato originario della quota di imposta della copertura (modificandone appunto la sagoma). Pur sussistendo una modifica della sagoma geometrica, la stessa non viene considerata al fine di ricomprenderlo comunque nella ristrutturazione edilizia.

Tutto ciò premesso si propone di confermare 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
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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. 9 par. 9.1 Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira all'ottenimento di norme tecniche di più facile comprensione ed applicazione, al fine di evitare interpretazioni non univoche

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

In riferimento all'art. 9 paragrafo 1 si chiede, in prima istanza, di ammettere la possibilità di edificazione sul confine di zone urbanistiche diverse (es. B e E), senza obbligo di convenzione, ogni qualvolta i terreni adiacenti classificati nelle due diverse zone urbanistiche risultino appartenere alla stessa proprietà. Si chiede anche di introdurre la possibilità di costruire dei vani tecnici a cavallo delle due zone urbanistiche.

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

Si chiede, in seconda istanza, in presenza di fabbricati posti sul confine di due zone urbanistiche diverse (es. in parte in B in parte in E) di poter estendere il limite della zona urbanistica meno limitativa, al fine di poter inglobare entro tale zona l'intero fabbricato, fino ad una massimo di 5 m dalla parete del medesimo, anche senza conteggio di tale porzione in termini di SUL.

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

La disciplina delle distanze di zona è assimilata, ai sensi dell'art. 9.1 comma 3, alla distanza tra confini di proprietà.

E' pertanto consentita la costruzione sul confine di zona purché vi sia una convenzione in base alla quale venga assicurata o l'aderenza o il rispetto della distanza tra edifici che si fronteggiano, ove il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

Tale atto non è dovuto nel caso in cui il confine di zona sia all'interno della proprietà del soggetto richiedente.

Tutto ciò premesso non si ritiene opportuno introdurre alcuna modificazione o specificazione alla disciplina adottata, sia in merito alla richiesta di un generico ampliamento di 5 m delle zone B nel caso di edifici esistenti sul confine di zona, che in merito alla realizzazione di marciapiedi e scannafossi in zona diversa rispetto a quella in cui è collocato l'edificio a cui sono asserviti.

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: 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

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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 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'osservazione mira all'ottenimento di norme tecniche di più facile comprensione ed applicazione, al fine di evitare interpretazioni non univoche

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

In riferimento all'art. 54 si chiede di portare il limite al di sopra del quale risulta obbligatorio procedere mediante progetto unitario convenzione da 400 mq a 1000 mq.

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
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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

Tutto quanto premesso e rilevato,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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 LE GUIDE
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 109 a 110
Disposizione normativa di riferimento Art. 109 par. 109.6 Coperture
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira all'ottenimento di norme tecniche di più facile comprensione ed applicazione, al fine di evitare interpretazioni non univoche

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

In riferimento all'art. 109 paragrafo 6, si chiede di che venga estesa la possibilità di costruire tout court lucernari negli edifici con grado di protezione 1) e 2) e a) e b), già prevista per gli edifici con grado di protezione 3) e c).

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

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

Con riferimento alla richiesta di consentire la realizzazione di lucernari in edifici con grado di protezione 1), 2), a), b) si precisa che detta possibilità è già ammessa dal 2 RU nel caso di dimostrate esigenze di accesso alla copertura per motivi di sicurezza e di manutenzione, ai sensi dell'art. 83 comma 13 della L.R. 1/2005.

Si ritiene non opportuno, in questa fase del procedimento, introdurre ulteriori modifiche sull'argomento, che potranno comunque essere valutate nell'ambito della revisione del RU, alla scadenza del quinquennio di riferimento.

Si propone, conseguentemente, di confermare 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 12/07/2013.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo
15795

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
255/2013

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

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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 LE GUIDE
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 109 a 110
Disposizione normativa di riferimento Art. 110 par. 110.2 Cucina
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira all'ottenimento di norme tecniche di più facile comprensione ed applicazione, al fine di evitare interpretazioni non univoche

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

in riferimento all'art. 110 paragrafo 2 in tema di cucina tradizionale, si chiede che venga introdotta nell'articolo la possibilità di suddividere la grande cucina tradizionale, al fine di poter consentire un più facile recupero dei fabbricati rurali.

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

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

Ritenuta la richiesta di suddivisione nei fabbricati rurali della grande cucina tradizionale non coerente con gli obiettivi di tutela e conservazione dei fabbricati stessi, si propone 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 12/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportate nella relativa scheda di controdeduzione.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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. 6 Disposizioni generali
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira all'ottenimento di norme tecniche di più facile comprensione ed applicazione, al fine di evitare interpretazioni non univoche

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

Si chiede che la sottoscrizione di convenzioni o atti d'obbligo laddove necessaria, venga sostituita con la sottoscrizione di scritture private autenticate ad opera del Segretario Generale, formulate sulla base di fac simile predisposti direttamente dall'amministrazione comunale, con notevole risparmio di denaro.

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

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

Si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento in quanto materia non pertinente alla attuale procedura di revisione della strumentazione urbanistica. Le norme del RU si limitano a disciplinare le modalità di attuazione di impegni o la costituzione di vincoli a favore della A.C. o tra soggetti privati (come nel caso di convenzioni urbanistiche o atto d'obbligo) senza però entrare nel merito delle competenze dei Notai o dei Segretari Comunali e quindi compiere un distinguo tra ciò che è rimesso esclusivamente alle competenze dell'uno o dell'altro, attinendo tale questione ad altra materia.

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.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo
15795

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
255/2013

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

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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. 11.7 Gazebo
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira all'ottenimento di norme tecniche di più facile comprensione ed applicazione, al fine di evitare interpretazioni non univoche

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

In riferimento all'art. 11 paragrafo 7, si chiede di rendere possibile l'installazione di gazebo di grandi dimensioni a servizio di attività commerciali poste in determinate zone urbanistiche, in particolare nelle zone E, stabilendone la rimovibilità e l'obbligo di inserimento ambientale. A tal proposito si suggerisce come limite dimensionale la superficie di 1 mq ogni persona ospitabile, per una superficie complessiva di 300 mq e una altezza massima di 4,5 m.

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

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

La destinazione agricola impressa dal Regolamento urbanistico ad un'area, comprime fortemente la possibilità di usi diversi dalla attività rurale - ciò al fine di salvaguardare gli equilibri dell'assetto territoriale e della tutela paesaggistica di ambito. La norma disciplina i gazebo che per dimensione e consistenza non hanno una rilevanza urbanistica, pur avendo un carattere di permanenza ed inamovibilità; non disciplina invece quelli che possono essere installati in modo non permanente costituiti da una struttura leggera, indipendentemente dallo loro dimensione. Il superamento delle soglie stabilite dalla norma contrasta con il presupposto di tollerabilità e irrilevanza di questi manufatti. L'installazione di altre strutture dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, indipendentemente dalle



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

funzioni da svolgervi, soggiacciono alla disciplina prevista dall'art. 80 comma 2 lett b) della L.R. 1/2005 .

Per le motivazioni sopra riportate, si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto contrasta con gli indirizzi e le finalità del Regolamento Urbanistico.

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

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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 PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 6 a 16
Disposizione normativa di riferimento Art. 11 par. 11.17 Arredi da giardino
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira all'ottenimento di norme tecniche di più facile comprensione ed applicazione, al fine di evitare interpretazioni non univoche

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

In riferimento all'art. 11 paragrafo 17, si chiede di modificare i limiti dimensionali dei barbecue e dei piccoli forni da giardino in quanto quelli attualmente indicati risultano troppo piccoli.
A tal proposito si suggerisce come limite dimensionale la superficie di 4,0 mq e una altezza massima di 2,5 m.

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

Parere di Ufficio	data:	28/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

La richiesta di modifica propone di aumentare gli attuali limiti dimensionali dei barbecue e piccoli forni di cui alla lett. c) del paragrafo 17 dell'art. 11.

La norma disciplina elementi che per dimensione e consistenza non hanno una rilevanza urbanistica, pur considerando alcuni di essi, come quelli in specie, con carattere di inamovibilità.

Il superamento di tali soglie non consentirebbe di sostenerne la tollerabilità e irrilevanza. Nello specifico le dimensioni proposte per barbecue e forni da giardino potrebbero configurare una nuova costruzione.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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 PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 6 a 16
Disposizione normativa di riferimento Art. 11 par. 11.4 Balcone
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira all'ottenimento di norme tecniche di più facile comprensione ed applicazione, al fine di evitare interpretazioni non univoche

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

in riferimento all'art. 11 paragrafo 4 in tema di balconi si chiede di rettificare l'attuale definizione di balcone - " per balcone si intende la superficie aggettante aperta su tre lati" - con una in grado di ricomprendere tutte le casistiche possibili. La definizione di balcone dovrebbe quindi essere sostituita con la seguente." per balcone si intende la superficie aggettante aperta su almeno due lati".

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

Parere di Ufficio	data:	28/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	---------

Quanto rilevato nell'osservazione appare parzialmente condivisibile in quanto in grado di garantire una interpretazione univoca della norma e raccordare in modo più efficace aspetti normativi del RU.

In conseguenza , si ritiene opportuno accogliere l'osservazione presentata e si propone la seguente integrazione del comma 1 del paragrafo 4 dell'art. 11:

" [...] ovvero su due lati nel solo caso di balconi posti in angolo dell'edificio non assimilabili ad altri elementi architettonici e di arredo contemplati nell'art. 11."



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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 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
15795

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
255/2013

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. 18.4 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'osservazione mira all'ottenimento di norme tecniche di più facile comprensione ed applicazione, al fine di evitare interpretazioni non univoche

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

In riferimento all'art. 18 paragrafo 4 in tema di ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e fedele ricostruzione, si chiede di specificare meglio che cosa si intende per materiale analogo a quello preesistente (punto 1 del comma 2).

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

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

Ai sensi dell'art. 79 c.2, lett. d) della LR 1/05 nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ricomprese le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal PS o RU, oppure dal Regolamento Edilizio.
Nell'ambito della disciplina del RU non sono state inserite disposizioni specifiche in merito alle caratteristiche dei materiali, ritenendo più opportuno, coerentemente con quanto disposto dall'art. 79 sopra citato, che valutazioni in merito siano effettuate in sede di redazione del Regolamento Edilizio.
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
15795

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
255/2013

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

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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 PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI
--

TEMATICA SECONDARIA Artt. da 6 a 16
--

Disposizione normativa di riferimento Art. 8 par. 8.3 Piano interrato
--

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira all'ottenimento di norme tecniche di più facile comprensione ed applicazione, al fine di evitare interpretazioni non univoche

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

In riferimento all'art. 8 paragrafo 3 "Piano Interrato" si chiede che venga abbassata al 50% la percentuale attualmente stabilita al 70% necessaria per l'individuazione del piano come piano interrato e che la quota di riferimento sia, per tutte le zone, comprese le zone B e C, quella o del retromarcia piede pubblico e quella risultante dalla sistemazione finale dell'area.

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

Parere di Ufficio	data: 05/06/2013	Sintesi parere ufficio: Non accolta
-------------------	------------------	-------------------------------------

Lo scopo dei parametri urbanistici ed edilizi è la definizione dei limiti da assegnare alle trasformazioni del territorio, al fine di regolarizzarne ed ordinarne l'uso corretto e sostenibile.

Nei parametri viene inoltre descritta la modalità di misurazione o di discriminazione per valutare la natura e consistenza dei manufatti e la relativa rilevanza urbanistica ed edilizia e classificazione.

Per i piani completamente interrati, possedendo una rilevanza urbanistica di rango minore, è prioritariamente necessario avere un criterio certo per la loro identificazione.

Nella condizione di terreni perfettamente piani l'individuazione di un manufatto completamente interrato risulta di estrema facilità, riguardando la giacitura dell'estradosso del suo solaio con il livello di quota del terreno.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

Il manufatto deve perciò risultare completamente al di sotto del piano quotato del terreno nello stato originario, senza cioè che l'interramento avvenga in modo artificioso.

Su questa semplice condizione sono stati redatti la maggior parte delle norme regolamentari a corredo della strumentazione urbanistica. Le norme del Regolamento urbanistico del Comune di Empoli, ampliano tale sopradetto presupposto, nella considerazione che, nella maggior parte dei casi, i terreni non possiedono una giacitura omogenea.

Il dispositivo del paragrafo 8.3 dell'art. 8 ammette pertanto di applicare giusta tolleranza nella valutazione della giacitura del solaio rispetto al terreno immediatamente circostante. Si ritiene pertanto che il valore percentuale assegnato (70%) sia ampiamente sufficiente a garantire un adeguato grado di approssimazione.

La quota assunta a riferimento è quella del terreno circostante il manufatto interrato nello stato "preesistente", fanno eccezione gli ambiti trasformazione per i quali il riferimento è la sistemazione del terreno "finale".

Assumere il riferimento della sistemazione finale del terreno anche negli ambiti urbani consolidati o suscettibili di limitate trasformazioni, condurrebbe ad alterazioni dello stato dei luoghi che la norma vuole evitare, anche preso atto del riconosciuto indirizzo giurisprudenziale formatosi sulla materia.

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

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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 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 ed in particolare all'ultimo comma relativo agli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e cambio di destinazione d'uso per edifici esistenti aventi una SUL maggiore o uguale a 400 mq. Ritiene che la soglia di 400 mq, oltre la quale sia obbligatoria la presentazione di un piano di recupero, sia troppo bassa.

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

Per le motivazioni sopra esposte, chiede di elevare la soglia attualmente fissata in 400 mq a 1000 mq.

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

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

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15795

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

255/2013

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

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

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

Per le motivazioni sopra riportate si propone di non accogliere sia la richiesta di eliminazione del limite oltre il quale richiedere il piano di recupero, che quella in subordine, di innalzare detto limite a 1000 mq.

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

15799

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

256/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: MAZZANTINI	Nome: ANDREA	Con altri
Residente nel comune di: MONTELUPO FIORENTINO		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DEL LECCIO		n° Civ. 38
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

15799

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

256/2013

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. 8.17 Sagoma geometrica
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

In merito all'art. 8 paragrafo 17 si richiede di esplicitare il fatto che, alla stregua dei comignoli e degli abbaini, il pacchetto presente al di sopra della struttura di copertura (e solitamente costituito da impermeabilizzazione, isolamento termico, aerazione e manto) non deve essere considerato ai fini della sagoma geometrica.

La sagoma geometrica risulta di particolare rilevanza nella demolizione con fedele ricostruzione. Questo intervento, per ovvi motivi, è spesso eseguito su vecchi fabbricati che non hanno alcun pacchetto al di sopra della struttura e pertanto sovente accade paradossalmente che, per rispettare la sagoma si debbano attuare artifici strutturali onerosi ed illogici.

L'osservante fa inoltre presente come il fare salvi gli incrementi di cui al D.Lgs. 115/2008 (art 18.4 terza alinea) non risolve il problema dato che l'esistente ha spessori solitamente molto inferiori ai limiti (30 cm) oltre i quali non sono computati gli incrementi suddetti.

Sarebbe inoltre necessario, sempre per le motivazioni sopra riportate, fare salva la possibilità di realizzare una soletta armata in c.a. dello spessore massimo di 5cm. Questa spesso non è presente nella struttura originaria mentre risulta necessaria nello stato di progetto per fare fronte alle esigenze strutturali che sorgono per mantenere la soluzione tipologica e formale originale (tipicamente travi e travetti con interposte mezzane).

Qualora non si intenda acconsentire a quanto sopra si chiede di esplicitare se sia possibile mutare l'altezza del fabbricato al fine di perseguire l'obiettivo del rispetto della sagoma della copertura del fabbricato ritenuta delimitata anche dal manto di copertura (punto 1 precedente)

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

In merito all'art. 8 paragrafo 17 si richiede di esplicitare il fatto che, alla stregua dei comignoli e degli abbaini, il pacchetto presente al di sopra della struttura di copertura (e solitamente costituito da impermeabilizzazione, isolamento termico, aerazione e manto) non deve essere considerato ai fini della sagoma geometrica. Qualora non si intenda acconsentire a



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15799

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

256/2013

quanto sopra si chiede di esplicitare se sia possibile mutare l'altezza del fabbricato al fine di perseguire l'obiettivo del rispetto della sagoma della copertura del fabbricato ritenuta delimitata anche dal manto di copertura.

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

Parere di Ufficio

data: 04/06/2013

Sintesi parere ufficio: **Accolta**

In generale, nel dispositivo normativo, l'elencazione raramente assume il connotato dell'eshaustività e onnicomprensività. Nello specifico la norma, informata di

naturale incertezza, ha preferito rappresentare un criterio di selezione rispetto alla loro significatività urbanistica.

In estrema sintesi si può affermare che la sagoma geometrica di una costruzione è costituita dal contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, con alcune esclusioni derivanti dalla loro irrilevanza urbanistica. Prioritariamente è da escludere dalla computazione della sagoma geometrica lo spessore della copertura impegnato dal manto, in quanto elemento mutevole e spesso tipologicamente prescritto senza una particolare esigenza funzionale.

Le problematiche interpretative rilevate dall'osservazione sulla definizione della sagoma geometrica e della sua variazione, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono pertinenti e coinvolgono due aspetti: quello delle innovazioni necessarie ai fini dell'adeguamento strutturale degli edifici (più precisamente quello afferente al campo della risposta sismica degli edifici) e quello della riqualificazione delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio.

Per quanto attiene al primo aspetto è bene precisare che il rialzamento della quota di imposta della copertura, nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica, deve considerarsi escluso dalla computazione della sagoma geometrica se non già presente nell'edificio originario come peraltro contemplato al paragrafo 18.4 co. 9 dell'art. 18.

Un tale principio deriva dal combinato disposto dell'ar. 3 co. 1 lett. d del DP.R. n. 380/2001 e dell'art. 79 co. 1 lett. d punto 1 della L.R. 1/2005, fermo restando il rispetto delle distanze minime da edifici e confini per le quali non è prevista alcuna deroga.

In tema di riqualificazione energetica di edifici In caso di Premesso il D.lgs 115/2008, dando attuazione alla direttiva

2006/32/CE, ha creato i presupposti alla concessione di deroghe alla computazione di alcuni elementi e parametri edilizi.

Il Regolamento urbanistico, attuando il principio di non duplicazione e ridondanza degli atti, recepisce, di fatto implicitamente, le norme sovraordinate senza necessità di riportare nel proprio apparato normativo ogni possibile riferimento alle norme tecniche nazionali.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che comportino maggiori spessori degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione certificata dei limiti di trasmittanza previsti dal D.lgs n. 192/2005, è ammessa la deroga ai limiti di distanza reciproca degli edifici, dai confini di proprietà e all'altezza massima.

In coerenza con i principi della normativa comunitaria, nazionale e regionale che opera con prevalenza sulle quelle locali, risulta pacifico ammettere che i maggiori spessori atti a migliorare le prestazioni energetiche di un edificio, devono intendersi esclusi dalla sagoma geometrica nei limiti entro i quali, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Anche se la dimensione massima dello spessore attualmente concesso in deroga (25 cm ai sensi dell'art. 11 del D.lgs 115/2008) è finalizzato a garantire una sorta di limite di tollerabilità al regime delle distanze reciproche e ai diritti di terzi, appare coerente con la prassi tecnologica attuale e trova conferma nello stesso schema allegato (schema "proposta") dall'osservante.

Se infatti si esclude il manto di copertura, per le motivazioni che precedono, il "pacchetto isolamento copertura" possiede uno spessore totale di 20 centimetri (isolamento 12 cm, areazione a Norma UNI 8 cm, spessore impermeabilizzazione trascurabile) permettendo di computare anche una soletta di 5 cm.

Pertanto la sagoma geometrica dell'edificio esistente dovrà essere individuata al confine dell'estradosso della struttura di copertura escludendo il manto (come rappresentato nell'ultima figura proposta dall'osservante); la nuova copertura potrà elevarsi in spessore dal sopradetto confine di uno spessore massimo di 25 cm.

Al fine di migliorare in modo più efficace aspetti normativi del RU e al fine di generare delle interpretazioni univoche si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando il testo del paragrafo 8.17 dell'art. 8 nel modo seguente:

Per sagoma geometrica di una costruzione si intende il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano.

Non concorrono alla determinazione della sagoma geometrica:

-la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;

-le aperture (porte e finestre e qualsiasi altra forma di forometria sulle pareti esterne);

-gli elementi aggettanti dal filo delle pareti esterne (balconi, scale, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo e le pensiline) e dal tetto (abbaini, gronde, ecc.) che non abbiano ai fini dell'applicazione delle presenti norme, rilevanza urbanistica.

-rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati quando non impegnino il perimetro dell'edificio per più di mt 6,00;

-il rialzamento della quota di imposta della copertura di edifici esistenti esclusivamente nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15799

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

256/2013

sismica;

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

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

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

15801

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

257/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: DI SANNO	Nome: DARIO	Con altri
Residente nel comune di: MONTELUPO FIORENTINO		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DELLA VILLA		n° Civ. 2
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della SOCIETÀ METALCARTA SRL	
Con sede in: VIA MOLIN NUOVO		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

15801

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

257/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località MOLIN NUOVO	indirizzo	N.C. 28/30
-------------------------	-----------	---------------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 59	Particella/e 615 - 675	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 Edificato al 1820 (Invariante)	UTOE 13
Zona Regolamento urbanistico Art. 67.2 Ambiti della produzione specializzata Zona per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi D3/RC	DM 1444 D3RC

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

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

Altre tutele

Art. 106 bis Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette d'interesse locale|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

DA FARE MC 14\5\13

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

L'osservante rileva che l'azienda che ricade sull'area oggetto di osservazione è in fase di espansione nonostante il persistere del periodo recessivo. Gli impiegati sono passati in poco tempo da 8 a 20.
L'attività è svolta su area con destinazione urbanistica " Ambiti della produzione specializzata Zona per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi D3/RC", area che però adesso si riscontra satura.
L'attività avrebbe bisogno sia di un'area a parcheggio dei camion in attesa di entrare nel piazzale nonché un aumento dell'area con destinazione industriale con specifici usi di deposito materiali o macchinari a cielo aperto (Non realizzazione di spazi coperti).

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

L'osservante chiede che venga ampliata l'area con destinazione DR3 e che venga destinata un'altra porzione a parcheggio momentaneo per camion.

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;



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15801

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

257/2013

- 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 ricade negli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi 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

15802

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

258/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: MAZZANTINI	Nome: ANDREA	Con altri
Residente nel comune di: MONTELUPO FIORENTINO		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DEL LECCIO		n° Civ. 38
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 checked="" type="checkbox"/>
Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>	Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>
Osservazione a:	Osservazione a:

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15802

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

258/2013

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. 8.20 Volumi tecnici
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

In riferimento all'art. 8 paragrafo 21 punto q) si chiede per ragioni di mera opportunità fare salvi i volumi tecnici di cui art. 8 paragrafo 20 lettera q). Infatti non appare ragionevole che un abbaino, magari necessario per l'accesso alla copertura, incida sull'altezza massima in funzione delle dimensioni del fronte su cui prospicie e quindi possa risultare non realizzabile.

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

In riferimento all'art. 8 paragrafo 21 punto q) si chiede per ragioni di mera opportunità fare salvi i volumi tecnici di cui art. 8 paragrafo 20 lettera q).

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

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

La problematica interpretativa rilevata dall'osservazione sulla definizione dell'altezza massima degli edifici è pertinente in quanto consente una più efficace gestione e attuazione delle regole edilizie ed urbanistiche in esso contenute o richiamate. Talune parti dell'edificio accessorie e ad esso funzionali sono morfologicamente connotate dal doversi prolungare, come elementi isolati, oltre il riferimento alla sommità del fronte del fabbricato.

Anche se implicitamente escluse dal computo per la loro natura di volumi tecnici, apparati tecnologici od ornamentali, una maggiore precisazione in merito risulta non superflua.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15802

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

258/2013

[...]

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

[...]

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

g) [...]

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

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

La proposta di modifica dell'articolato normativo non compromette l'impostazione complessiva delle norme e gli indirizzi del regolamento urbanistico.

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

15803

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

259/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: ULIVI	Nome: OLIVIERO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DEL GIARDINO		n° Civ. 32
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

15803

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

259/2013

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 sexies Manufatti per la pesca sportiva ed amatoriale
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Premesso che sulla base di un contributo analogo presentato dalla stesso soggetto nell'ambito della partecipazione nella fase precedente all'adozione del 2 RU è stato introdotto uno specifico articolo (75.3 sexies) che consente la realizzazione di piccoli manufatti a servizio delle attività di pesca sportiva o amatoriale, non si ritiene necessario apportare alcuna modifica alla strumentazione urbanistica adottata, che già consente, ove non risultino particolari discipline e salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza o da particolari tutele, quanto richiesto con l'osservazione.

Per motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere l'osservazione, confermando i contenuti della strumentazione urbanistica adottata.

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

Si chiede la trasformazione dell'area attualmente a esclusiva o prevalente funzione agricola a "area ricreativo-sportiva" con l'eventuale realizzazione di modeste volumetrie, necessarie per la costruzione di un piccolo chiosco prefabbricato e per il ricovero degli attrezzi da giardino, nonché la definizione di una specifica disciplina normativa.

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

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

Premesso che sulla base di un contributo analogo presentato dalla stesso soggetto nell'ambito della partecipazione nella fase precedente all'adozione del 2 RU è stato introdotto uno specifico articolo (75.3 sexies) che consente



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15803

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

259/2013

la realizzazione di piccoli manufatti a servizio delle attività di pesca sportiva o amatoriale, non si ritiene necessario apportare alcuna modifica alla strumentazione urbanistica adottata, che già consente, ove non risultino particolari discipline e salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza o da particolari tutele, quanto richiesto con l'osservazione. Per motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere l'osservazione, 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

15806

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

260/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: MAZZANTINI	Nome: ANDREA	Con altri
Residente nel comune di: MONTELUPO FIORENTINO		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DEL LECCIO		n° Civ. 38
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 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

15806

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

260/2013

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 par. 18.1 Disposizioni in merito agli interventi di Manutenzione ordinaria (MO)
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Ai fini di un'applicazione delle norme scevra da interpretazioni soggettive si chiede di chiarire all'art. 18.1 se la sostituzione del manto esistente integrata dalla posa del pacchetto termoisolante (guaina impermeabilizzante + isolamento termico + eventuale aerazione) senza alcun tipo di intervento strutturale sulle membrature principali, ricada o meno nella manutenzione ordinaria. Il chiarimento richiesto risulta fondamentale giacché l'intervento di cui trattasi è comune e l'eventuale classificazione come manutenzione straordinaria comporta molti adempimenti tra i quali l'installazione dei "sistemi di sicurezza in copertura".

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

Si chiede una diversa e migliore formulazione dell'art. 18 paragrafo 1

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

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

In riferimento alla richiesta di modifica dell'art. 18.1 finalizzata a chiarire se le opere di rifacimento del manto di copertura accompagnate dalla posa in opere del pacchetto termoisolante senza alterazione delle parti strutturali dell'edificio, possa essere inquadrata nella manutenzione ordinaria e non dare luogo quindi di sistemi di sicurezza in copertura, si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento in quanto in base alla normativa vigente gli interventi sopra descritti risultano inquadrabili come manutenzione straordinaria e non come manutenzione ordinaria, essendo rivolti a realizzare e sostituire delle parti anche strutturali dell'edificio.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15806

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

260/2013

Resto inteso comunque che la disciplina dei tipi di intervento, sebbene inserita anche nel RU, è contenuta nella legge regionale Toscana cui le norme del RU rinviano e sarà materia del nuovo regolamento edilizio.

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

15807

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

261/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: MAZZANTINI	Nome: ANDREA	Con altri
Residente nel comune di: MONTELUPO FIORENTINO		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DEL LECCIO		n° Civ. 38
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 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

15807

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

261/2013

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. 9 par. 9.3 Distanza minima tra i fabbricati
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

La richiesta di modifica riguarda l'art. 9 paragrafo 3 delle NTA. Nella parte dell'articolo che tratta degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (penultimo capoverso) è quanto mai opportuno, per chiarire e rendere univoca l'interpretazione della norma, sostituire la frase "nel caso diventino tali a seguito dell'intervento" con "nel caso in cui si rientri nel campo di applicazione dell'art. 9 del DM 1444/1968 a seguito dell'intervento". Il chiarimento è fondamentale per consentire un'inequivocabile lettura di un articolo importante nel recupero del patrimonio edilizio esistente. L'attuale esposizione dell'articolo non è chiara e l'erronea lettura, accompagnata da un'interpretazione restrittiva effettuata in autotutela dei tecnici addetti al controllo delle pratiche, renderebbe di fatto impossibile recuperare molti manufatti esistenti. Sarebbe infatti impossibile recuperare i manufatti privi di pareti finestrate che fronteggiano altri fabbricati con pareti finestrate e distanti meno di 10m; il tutto vanificherebbe gli sforzi sin qui condotti in palese contrasto con gli obiettivi della presente variante al RU che vuole privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente. Si ritiene infatti che la ratio della norma sia quella di evitare che a seguito dell'intervento edilizio venga disattesa una norma precedentemente rispettata. Le fattispecie che infatti si possono presentare sono sostanzialmente due:

- la parete del fabbricato antistante è a meno di 10m e non è finestrata: è congruo non acconsentire a che la parete divenga finestrata; con l'intervento infatti almeno una delle due pareti sarebbe finestrata e rientrerebbe nel campo di applicazione dell'art. 9 del DM 144/1968 violando ciò che precedentemente era pienamente rispettato;
- la parete del fabbricato antistante è a meno di 10 m ed è finestrata: è possibile rendere la parete finestrata giacché non muteremmo lo stato di diritto acquisito, essendo l'art. 9 del DM 144/1968 già in precedenza disatteso (questo è il medesimo principio che consente la demolizione con fedele ricostruzione nel rispetto delle distanze preesistenti qualora



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15807

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

261/2013

entrambe le pareti siano finestrate). Allo scopo si tenga conto che la Cassazione civile . Sez. H, 26 ottobre 2007. n. 22495 chiarisce come si rientri nelle fattispecie di cui all'art. 9 n. 2 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 "anche nel caso in cui solo una delle pareti antistanti risulti finestrata e non entrambe."

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

Nella parte dell'articolo che tratta degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (penultimo capoverso dell'art. 9 paragrafo 3) si chiede di sostituire la frase "nel caso diventino tali a seguito dell'intervento" con "nel caso in cui si rientri nel campo di applicazione dell'art. 9 del DM 1444/1968 a seguito dell'intervento"

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

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

La richiesta di modificare l'art. 9.3 al fine di consentire l'apertura di finestre su pareti che fronteggiano pareti finestrate poste a meno di 10 m non risulta condivisibile, ritenendo che tale circostanza non faccia venire meno la necessita di rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate. La preesistenza di una parete finestrata frontistante a distanza inferiore di 10 mt., se realizzata prima dell'avvento del D.M., non giustifica la creazione successivamente ad esso di una parete finestrata a distanza inferiore da quella prescritta dal D.M. stesso, essendo ogni intervento soggetto alla disciplina dell'epoca in cui viene eseguito.

Si ricorda, peraltro, che la disciplina del D.M., per espressa previsione dello stesso art. 9, non si applica alle zone equiparate alle "A".

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

Con riferimento esempio riportato nell'osservazione, relativo ad un edificio che si affaccia sulla viabilità pubblica, si precisa che in tale circostanza trova applicazione l'ultimo comma dell'art. 879 del Codice Civile, a norma del quale "Alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze, ma devono osservarsi le leggi ed i regolamenti che le riguardano.

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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15808

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

262/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: MAZZANTINI	Nome: ANDREA	Con altri
Residente nel comune di: MONTELUPO FIORENTINO		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DEL LECCIO		n° Civ. 38
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

15808

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

262/2013

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. 8.10 Altezza netta del piano
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

La richiesta di modifica riguarda l'art. 8 paragrafo 10 delle NTA ed è volta a consentire l'impiego di nuove tecniche costruttive nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

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

Con riferimento ai contenuti dell'articolo 8.10 si chiede di ridurre il limite dell'interasse da 120 cm a 50cm in modo da consentire la realizzazione di solai con nuove tecniche costruttive di bioedilizia che, anche per i risvolti estetici ed architettonici che comportano, sono sempre maggiormente richieste dalla committenza. Si segnala che spesso vengono richiesti orizzontamenti continui in legno o legno lamellare senza travi rompitratta: questa tecnica costruttiva — con interasse tipico 55-60 cm - non risulta applicabile soprattutto nel recupero del patrimonio edilizio esistente. Il limite dell'interasse attualmente riportato nell'articolo 8.10 infatti conduce a determinare, in molti casi, un'altezza netta di piano inferiore ai limiti consentiti per l'abitabilità rendendo impossibile l'applicazione della tecnica costruttiva in questione.

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

Parere di Ufficio	data:	17/06/2013	Sintesi parere ufficio:	Accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	---------

La richiesta di ridurre il limite di interasse tra i travetti nel calcolo dell'altezza utile interna si configura come modifica di minima entità finalizzata a consentire, con particolare riferimento agli interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, la realizzazione di solai con nuove tecniche costruttive di bioedilizia, composti generalmente da



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15808

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

262/2013

orizzontamenti continui in legno o legno lamellare senza trave rompitratta.

Si propone conseguente di accogliere quanto richiesto, mediante modifica al punto 8.10 delle NTA.

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

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

15809

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

263/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: MAZZANTINI	Nome: ANDREA	Con altri
Residente nel comune di: MONTELUPO FIORENTINO		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DEL LECCIO		n° Civ. 38
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 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

15809

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

263/2013

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. 24 Destinazione d'uso

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione mira ad ottenere una applicazione ed interpretazione univoca delle norme, in particolar modo dell'art. 24.

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

Si chiede di introdurre una tabella esplicativa che chiarisca quando il cambio di destinazione d'uso comporti incremento del carico urbanistico, giacché non è ragionevole assumere che ogni cambio di destinazione d'uso comporti incremento del carico urbanistico.

Come è possibile imputare a Tizio, che per esigenze di locazione passa da destinazione d'uso A a B e poi dopo qualche tempo passa nuovamente da destinazione d'uso B ad A, un incremento del carico urbanistico in entrambi i passaggi?

E' infatti pacifico che causano un incremento di carico urbanistico: un mutamento delle superfici utili degli edifici; un aumento del numero delle unità immobiliari; un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano necessarie dotazioni territoriali e/o di parcheggi, superiori a quello preesistente.

Potrebbe essere utile legare il concetto di incremento del carico urbanistico al passaggio da una destinazione d'uso ad un'altra cui corrisponda una classe contributiva diversa e più onerosa della precedente. Si richiama inoltre l'attenzione sui fatti che l'incremento del carico urbanistico ha fondamentale importanza sotto molteplici aspetti fra i quali possiamo in primis ricordare quello economico, giacché l'incremento del carico urbanistico comporta la necessità di corrispondere gli oneri di urbanizzazione (oltre al costo di costruzione se il c.d.u. è accompagnato da opere).

La tabella potrebbe essere inserita all'art. 24 delle norme del RU in modo anche da chiarire quali siano i c.d.u. che comportano incremento del carico urbanistico e per i quali risulta necessaria la verifica degli standard relativi al parcheggio (art. 15).

In alternativa alla tabella potrebbe essere inserito, sempre all'art.24, il periodo: "Si considera incremento del carico



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15809

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

263/2013

urbanistico il mutamento di destinazione d'uso che determini il passaggio da una destinazione ad un'altra con incremento degli oneri".

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

Parere di Ufficio	data: 17/07/2013	Sintesi parere ufficio: Non accolta
--------------------------	-------------------------	---

La problematica rilevata dall'osservazione, e la conseguente richiesta di rendere palese la connessione tra i cambi di destinazione d'uso e aumento di carico urbanistico, è pertinente ma non condivisibile nel merito se rapportata all'ambito normativo del Regolamento urbanistico.

Il dispositivo, oltre a seguire una prassi consolidata, si attiene alle indicazioni poste all'art. 120 della L.R. n.1/2005 per il quale, in maniera esclusiva, è previsto che ogni mutamento della destinazione d'uso degli immobili comporti sempre aumento del carico urbanistico.

In tale indirizzo non risulta avere rilevanza (in quanto non specificato nella norma regionale) né il numero di mutazioni che vengono fatte in un arco temporale né l'ammissibilità di eventuali compensazioni da applicarsi nel passaggio tra una destinazione più "impattante" rispetto ad un'altra che può avere effetti minori in termini di carichi indotti.

Ciò sussiste nell'ambito della determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti in conseguenza ad un intervento edilizio e una trasposizione di tale regola è sostenibile anche nell'ambito delle dotazioni aggiuntive (parcheggi, servizi, ecc.).

Per quanto riguarda l'effettiva e concreta valutazione degli elementi necessari a definire la nozione di carico urbanistico, non si può non considerarla nel contesto che si sta analizzando e cioè a prescindere dalla ammissibilità o meno del singolo intervento edilizio in forza delle qualificazioni tipologiche urbanistiche.

Pur condividendo il concetto espresso dall'osservante per il quale l'incremento del carico urbanistico, si rappresenta nell'effetto prodotto sul sistema insediativo in termini di domanda aggiuntiva di infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico, ecc., una sua interpretazione non può prescindere l'ambito normativo regionale definito.

È chiaro pertanto che tale distinzione non può trattarsi di un'operazione affidata in toto alla discrezionalità tecnico-amministrativa dell'amministrazione comunale, rispetto alla quale le motivazioni addotte in questa sede hanno solo un carattere partecipativo alla formazione del parere.

La norma regionale non pone dubbio nel considerare la contestualità delle due condizioni (cambio di destinazione d'uso e aumento del carico insediativo) anche se sarebbe auspicabile un intervento regionale che riconosca la sostanzialità della nozione di "carico urbanistico" riferendola al livello di apprezzamento dell'incremento effettivamente determinato e che porti, come conseguenza, un maggior fabbisogno di standards urbanistici.

In tale direzione si evidenzia la proposta di regolamento per l'unificazione a livello regionale delle definizioni tecniche e dei parametri urbanistici ed edilizi in materia di governo del territorio edito dall'Anci e Inu Toscana, nel quale viene definito insieme ad altri come incremento del carico urbanistico, la modifiche della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione.

Il recepimento di un tale indirizzo, come quello proposto dall'osservante richiede, oltre la specifica previsione regionale, la verifica puntuale di elementi (dotazioni puntuali, dimensionamento dei carichi indotti per le diverse destinazioni funzionali ammesse per ciascuna zona, ecc.).

E' solo il caso di accennare che per quanto riguarda la determinazione degli oneri urbanistici per interventi edilizi non è materia per la quale è prevista la sua regolamentazione all'interno del Regolamento urbanistico. La stessa, come il riconoscimento di eventuali deroghe per categorie funzionali similari (p.e. artigianale di servizio e commercio al dettaglio), è delegata alle specifiche deliberazioni del Comune in materia.

Quanto proposto dall'osservazione prefigura pertanto un assetto normativo sostanzialmente diverso da quello adottato che, pur caratterizzato da elementi interessanti, non è attuabile con lo strumento delle controdeduzioni.

L'osservazione prefigura una disciplina urbanistica sostanzialmente differente da quello adottato, pertanto 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 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

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

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

15810

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

264/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: MAZZANTINI	Nome: ANDREA	Con altri
Residente nel comune di: MONTELUPO FIORENTINO		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DEL LECCIO		n° Civ. 38
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 checked="" type="checkbox"/>
Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>	Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>
Osservazione a:	Osservazione a:

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15810

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

264/2013

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 par. 18.10.4 Grado di intervento RE2
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione è rivolta ad evidenziare le difficoltà interpretative riscontrate nell'esercizio della libera professione, in cui spesso l'immobile - sebbene ricada tra gli edifici tutelati (art. 100 N.R.U.) con il più basso grado di protezione (Grado di Protezione 3) — presenta tante e tali carenze che:

- non vi è possibilità di conservazione degli elementi strutturali interni di valore storico e ambientale (giacché devono essere necessariamente demoliti);
- l'involucro esterno non ha alcuna caratteristica di pregio connessa con la configurazione materica originaria (giacché degradata, manomessa a comunque alterata);
- la distribuzione interna degli spazi è stata nel tempo fortemente alterata;
- non si riscontrano più finiture di pregio poiché magari dirute o manomesse negli anni passati;
- sono innegabili i miglioramenti conseguibili con un nuovo fabbricato in termini di sicurezza sismica, confort termico e acustico, nonché in termini di risparmio energetico;
- gli interventi strutturali necessari alla conservazione del fabbricato sarebbero molto probabilmente scarsamente conservativi.

L'osservante segnala che il comune di San Miniato, già da tempo, consente questo tipo di intervento sugli immobili schedati (art 22.1 delle NTA del comune di San Miniato — Interventi ammissibili sui fabbricati schedati nell'allegato 3).

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

Si richiede aggiungere al punto 10.4 dell'art. 18, dopo la frase: "E' vietata la demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche se fedele ed anche se attuata con interventi successivi", la frase: "Per gli immobili tutelati con il grado di protezione 3, previo il rilascio di specifico atto di



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15810

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

264/2013

assenso richiesto ai sensi dell'art. 46 terzo periodo, è consentita la demolizione e ricostruzione dell'edificio, solamente se fedele (stessa sagoma, stesso ingombro e stessa area di sedime)".

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

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

La modifica normativa richiesta è finalizzata a consentire la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici di antica formazione con grado di tutela 3).

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

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

15811

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

265/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: PRIORI	Nome: ELINA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE PETRARCA		n° Civ. 44
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

15811

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

265/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località TERRAFINO	indirizzo VIA VAL D'ELSA	N.C.
-----------------------	-----------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 28	Particella/e 18,22,24.	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 12
Zona Regolamento urbanistico Art. 62 bis Aree a verde complementare	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Scheda Norma
TEMATICA SECONDARIA PUA 1° RU non confermati
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 adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione riguarda l'area dell'ex PUA 12.4 che non è stato riconfermato dal secondo RU adottato. I terreni in oggetto ricadevano in zona D1/E e rappresentavano il 100% della sup. fondiaria del PUA 12.4, attuabile con piano di lottizzazione di iniziativa pubblica, che ne ha condizionato fortemente l'attuazione; nel nuovo piano l'area è classificata come Vc, ossia verde complementare, che di fatto congela la proprietà fino alla prossima pianificazione.

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

Considerata l'intenzione, da parte dell'osservante, di alienare l'area a soggetti interessati alla trasformazione e vista la sua potenzialità urbanistica, si richiede per i terreni in oggetto l'inserimento della destinazione D1 o D2 (in virtù della posizione lungostrada e vicinanza dell'area allo svincolo Empoli Ovest, che si adatta meglio ad attività commerciali, o di servizio) attuabile con p.d.L. di iniziativa privata. Il tutto in sintonia con la vocazione urbanistica dell'area derivante dalla sua ubicazione.

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

Parere di Ufficio	data:	20/05/2013	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 (rivolti principalmente ai PUA decaduti del 1° RU) e dell'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 18/07/2012;
- la proposta contenuta nell'osservazione (relativa al PUA n 12.4 del primo RU) comporta, oltre alla ripianificazione dell'area,



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15811

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

265/2013

anche l'inserimento delle nuove quantità edificatorie nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale come sopra definito; Preso atto che nell'ambito degli avvisi sopra richiamati non è stata presentata da parte del richiedente, istanza di inserimento nel QPSQ e ritenuto, per le motivazioni sopra espresse, non opportuno introdurre in questa fase le modifiche richieste, si propone di non accogliere l'osservazione, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

Si precisa comunque che la vocazione alla trasformabilità dell'area è confermata nel PS e che il non inserimento della previsione in oggetto nella programmazione quinquennale del 2 RU, che costituisce un preciso obbligo di legge, non si configura come definitiva variazione nella programmazione urbanistica, potendo la stessa trovare definizione nei successivi strumenti di pianificazione.

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

15812

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

266/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: PRIORI	Nome: ELINA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE PETRARCA		n° Civ. 44
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° 2 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15812

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

266/2013

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 64 a 71
Disposizione normativa di riferimento Art. 67 par. 67.5 Zone di servizio alle attività produttive D3/D
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservante adduce sia motivazioni strettamente personali (l'essere in possesso di un appezzamento di terreno situato in zona D3/D) che di natura generale, quali la necessità di rendere la zona in prossimità dello svincolo Empoli ovest più appetibile all'impresе e agli investitori.

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

L'osservante chiede di apportare al Regolamento Urbanistico adottato la seguente variazione normativa:
- l'inserimento della destinazione d'uso alberghiera/ristorazione in virtù sia di un servizio più completo alle imprese che della vicinanza dell'area allo svincolo Empoli Ovest.

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

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

Le zone D3/D discendo dalla riconferma di piccole zone artigianali disperse dello strumento previgente ovvero singoli edifici inseriti in ambiti industriali ed artigianali che hanno perso il loro carattere di ruralità. Salvo un'area di nuovo impianto localizzata in località Carraia ed attuabile solo mediante piano attuativo, le restanti aree previste coincidono con le aree di sedime di fabbricati esistenti di impianto prebellico di tipo rurale e soggetti a tutela comunale. La finalità delle previsioni è di soddisfare la richiesta di servizi terziari (consulenze, assistenza tecnologica, sportelli bancari, ecc.) e di supporto all'impresa attraverso la localizzazione di aree produttive destinate all'insediamento di attività direzionali e



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15812

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

266/2013

servizi a sostegno delle zone produttive. Le zone D3/D è una sottozona degli ambiti della produzione specializzata.

Le attuali aree D3/D possiedono un assetto localizzativo e normativo che presenta alcune criticità.

La maggior parte di esse presenta infatti condizioni di fattibilità condizionata, motivata dal fatto che quasi tutte le aree sono soggette a tutela storico-testimoniale comunale.

Le strutture ricettive, ai sensi della vigente legislazione regionale, vengono classificate in base ad una tipologia che ne connota le caratteristiche i requisiti e le dipendenze nonché i criteri per la loro classificazione.

Gli alberghi sono strutture ricettive a gestione unitaria, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, che forniscono alloggio e possono disporre di ristorante, bar e altri servizi accessori.

In presenza di particolari condizioni localizzative (vicinanza a nodi infrastrutturali, adiacenza a zone di scambio economico e produttive) possono trovare efficacemente posizione sul mercato anche forme di ricettività alberghiera orientate a soddisfare brevi soggiorni o a viaggi di affari o semplicemente di sosta (motel)

Le aree D3/D ben si adattano alla realizzazione di queste strutture favorendo la tutela e la valorizzazione di manufatti e case coloniche di interesse documentale.

L'introduzione di tale destinazione d'uso in aggiunta a quelle già previste sarebbe pressoché insignificante in termini di carichi urbanistici indotti vista la dimensione limitata degli edifici esistenti, il loro carattere episodico e l'impossibilità di prevedere nuove costruzioni in aggiunta alle volumetrie esistenti.

Per le motivazioni sopra esposte si propone pertanto accogliere l'osservazione e di ammettere per i soli ambiti delle Zone di servizio alle attività produttive D3/D, la destinazione d'uso a struttura ricettiva alberghiera di cui alla definizione dell'art. 26 della L.R. 42/2000, modificando pertanto il paragrafo 67.5 dell'art. 67 nel modo seguente:

Le zone sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

[...]

Strutture ricettive alberghiere come definite all'art. 26 della Legge Regionale 23 marzo 2000, n. 42 e s.m.i. Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme, la compatibilità della funzione ricettiva alberghiera dovrà essere accertata verificando tutte le condizioni e norme, nessuna esclusa, in materia di sicurezza e di salute, quelle specifiche relative all'esposizione ai rischi derivanti dagli agenti fisici e quelli derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologiche del sito.

La proposta di modifica dell'articolato normativo non compromette l'impostazione complessiva delle norme e gli indirizzi del regolamento urbanistico e peraltro coadiuva una più efficace attuazione delle scelte pianificatorie in esso contenute.

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

15812

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

266/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 2

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località TERRAFINO	indirizzo VIA VAL D'ELSA	N.C.
-----------------------	-----------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 28	Particella/e 23, 24	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 12
--------------------------------------	------------

Zona Regolamento urbanistico Art. 67.5 Ambiti della produzione specializzata Zone di servizio alle attività produttive D3/D	DM 1444 D3D
--	----------------

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

Il complesso di immobili oggetto dell'osservazione è costituito da una ex casa colonica con annessi due fabbricati di servizio, attualmente inutilizzati e parzialmente diruti, ricadenti in zona D3/D. La delimitazione di zona non contempla tutto il resede di pertinenza.

Essendo, inoltre, il terreno circostante di proprietà dell'osservante destinato a Vc, l'osservante ritiene opportuno l'inserimento della destinazione d'uso alberghiera/ristorazione, in virtù di un servizio più completo alle imprese e della vicinanza dell'area allo svincolo Empoli Ovest.

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

L'osservante chiede di apportare al Regolamento Urbanistico adottato l'allargamento della perimetrazione della zona D3/D per dare un'area di pertinenza ai fabbricati più fruibile.

Il tutto è meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

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

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

La richiesta di ripermetrazione del resede di pertinenza di edifici posti in zona D3/D in loc. Terrafino si configura come modifica di minima entità finalizzata a garantirne una migliore fruibilità, 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"



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15812

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

266/2013

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: 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

15813

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

267/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: BACCI	Nome: ALESSANDRO	Con altri
Residente nel comune di: LAMPORECCHIO		Stato/Provincia PT
Via/Piazza: VIA TOGLIATTI		n° Civ. 329
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della SECUR SAS	
Con sede in: VIALE TOGLIATTI		n° Civ. 329

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

15813

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

267/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

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

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 7	Particella/e 54	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 1
Zona Regolamento urbanistico Capo I Ambiti della conservazione e del restauro Empoli: il centro storico cittadino	DM 1444 A

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Scheda Norma
TEMATICA SECONDARIA PUA 2° RU
Disposizione normativa di riferimento 1_4
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 addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione riguarda l'area disciplinata dalla scheda norma del PUA 1.4.
Si rileva che nel RU adottato alcuni degli elementi della proposta presentata e inserita nel Quadro previsionale strategico quinquennale, non sono stati recepiti, mentre risultano essenziali per l'attuazione dell'intervento.

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

Si richiedono le seguenti modifiche alla scheda norma del PUA 1.4:
- attuazione dell'intervento mediante P.U.C., anziché con P.d.R., che rappresenta una procedura più snella soprattutto vista la modestia dell'intervento di mq 705 di SUL;
- ripermetrazione della zona di protezione "e", in modo che escluda la demolizione della terrazza che è a tutti gli effetti un elemento che appartiene all'immobile esistente con grado di protezione "b", e quindi da perimetrare con grado di protezione "b".
- applicazione dell'ultimo comma del paragrafo 7 anche in caso di P.U.C., soprattutto per quanto riguarda la distanza del nuovo fabbricato dalle mura e il planivolumetrico.

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

Parere di Ufficio	data:	31/05/2013	Sintesi parere ufficio:	Non accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	-------------

In considerazione di quanto riportato nell'osservazione si propone quanto segue:
- Ritenuto che l'intervento disciplinato dalla scheda norma 1.4, si colloca in prossimità delle mura cittadine, si ritiene



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15813

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

267/2013

opportuno confermare il piano attuativo quale strumento di attuazione delle previsioni urbanistiche, e di conseguenza anche l'applicazione dell'ultimo comma del paragrafo 7, relativo alle distanze che dovrà rispettare il nuovo fabbricato.

- Per quanto riguarda la richiesta di ripermetrazione della zona di protezione "e", in modo che venga esclusa la demolizione della terrazza, si ritiene opportuno non modificare la previsione, in considerazione degli obiettivi del PUA 1.4, che mirano a migliorare la qualità di questa parte della città storica, anche e in questo caso soprattutto, attraverso la liberazione delle mura dai manufatti che oggi ne impediscono la vista.

Si propone pertanto di non accogliere le modifiche richieste, confermando quanto disposto 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
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15814

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

268/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: LAMI	Nome: FRANCO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: PIAZZA GRAMSCI		n° Civ. 16
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della C.O.E.F. IMMOBILIARE SRL	
Con sede in: PIAZZA GRAMSCI		n° Civ. 16

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

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

L'osservazione è stata scomposta in n° 2 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15814

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

268/2013

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
		Area Urbana <input type="checkbox"/>	

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC
--

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

Zona Regolamento urbanistico Art. 65.5 Zone di completamento per impianti produttivi singoli D1/S	DM 1444 D1S
--	----------------

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Nuova edificazione in ambito urbano
--

TEMATICA SECONDARIA Produttivo

Disposizione normativa di riferimento

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico
--

Altre tutele

Art. 108 Aree a verde privato|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Si rileva che il complesso di immobili industriali /artigianali oggetto dell'osservazione è stato appena ristrutturato e riqualificato energeticamente, inoltre è completamente occupato ed è utilizzato da piccole aziende. E' molto richiesto per attività produttive leggere e di servizi, per l'ubicazione decentrata e tranquilla.

Ricade secondo il II R.U. adottato in zona D1/S.

Premesso che nel precedente R.U. la s.f. era di circa 27.431mq, e che la superficie totale della proprietà è di circa 40.000mq; la superficie coperta esistente è di circa 6875 mq, e quindi l'area aveva una potenzialità edificatoria residua di mq. 6840 di sup. coperta.

Il nuovo RU adottato ha ridotto la s.f. a circa 19.110 mq e quindi anche la potenzialità edificatoria residua a mq 2841 di sup. coperta, potenzialità non attuabile completamente sulla zona campita come D1/S.

Tutto ciò limita di molto la possibilità di potenziare un luogo produttivo richiesto e potenzialmente di avanguardia.

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

Per quanto detto si richiede di aumentare, nel Regolamento Urbanistico adottato, la superficie fondiaria portandola ad almeno 23/24000 di S.f. e individuandola nella parte più pianeggiante di quella rimasta, come meglio individuata da carta allegata all'osservazione.

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

15814

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

268/2013

Considerato che l'area produttiva esistente di cui si chiede l'ampliamento si configura come un episodio isolato all'interno delle aree agricole primarie del PS, in un contesto agricolo di particolare pregio, per la presenza di aree e immobili soggetti a protezione paesistica, storico e ambientale sia dal PS che dal PTC, si propone 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 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

15814

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

268/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 2

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località	indirizzo VIA SOTTOPOGGIO A SAN GIUSTO	N.C.
----------	---	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 37	Particella/e 78, 604, 605 e altre	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 13
--------------------------------------	------------

Zona Regolamento urbanistico Art. 65.5 Zone di completamento per impianti produttivi singoli D1/S	DM 1444 D1S
--	----------------

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 adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Si rileva che il complesso di immobili industriali /artigianali oggetto dell'osservazione è stato appena ristrutturato e riqualificato energeticamente, inoltre è completamente occupato ed è utilizzato da piccole aziende. E' molto richiesto per attività produttive leggere e di servizi, per l'ubicazione decentrata e tranquilla.

Ricade secondo il II R.U. adottato in zona D1/S.

Premesso che nel precedente R.U. la s.f. era di circa 27.431mq, e che la superficie totale della proprietà è di circa 40.000mq; la superficie coperta esistente è di circa 6875 mq, e quindi l'area aveva una potenzialità edificatoria residua di mq. 6840 di sup. coperta.

Il nuovo RU adottato ha ridotto la s.f. a circa 19.110 mq e quindi anche la potenzialità edificatoria residua a mq 2841 di sup. coperta, potenzialità non attuabile completamente sulla zona campita come D1/S.

Tutto ciò limita di molto la possibilità di potenziare un luogo produttivo richiesto e potenzialmente di avanguardia.

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

Per quanto detto si richiede di cambiare, nel Regolamento Urbanistico adottato, la destinazione da D1 a D2, per poter accogliere le destinazioni d'uso per attività produttive leggere e a servizi, consone all'area.

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

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

Gli ambiti della produzione compatta sono aree di grande dimensione, derivanti da interventi unitari pubblici e privati,



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15814

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

268/2013

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.

Fanno inoltre parte della produzione compatta anche zone produttive di dimensioni più contenute, di norma occupate da un complesso produttivo singolo, sorte spontaneamente in territorio rurale, come nel caso del comparto oggetto dell'osservazione.

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.

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, infatti, di definire criteri generali di compatibilità dell'insediamento, tenendo conto della loro 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.

In questa ottica si pone la richiesta, sottoscritta dalla società proprietaria dell'intero comparto, di cambio di destinazione da D1 "Ambito della produzione compatta" a D2 "Ambito della produzione promiscua" di un comparto produttivo posto in via Sottopoggio per San Giusto, sorto come sede dell'azienda C.O.E.F. ed oggi occupato da piccole aziende.

Si tratta da un complesso produttivo singolo edificato spontaneamente in territorio rurale, la cui attuale destinazione a produzione compatta, già prevista negli strumenti urbanistici previgenti, presenta oggettive criticità per la sua collocazione in un contesto agricolo di pregio, tali da rendere auspicabile una sua riconversione verso attività di minore impatto.

Sussistono pertanto, in considerazione delle caratteristiche specifiche del complesso in esame, le condizioni per una revisione della disciplina urbanistica che ponga le condizioni per un suo generale recupero funzionale. Una tale azione contribuirebbe anche ad una maggiore qualificazione dell'intero ambito caratterizzato dalla significativa presenza di ville ed edifici rurali di valore.

Tutto ciò premesso, considerato che la modifica della zonizzazione richiesta (da zona D1 "ambito della produzione compatta" a zona D2 "ambito della produzione promiscua") comporta 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 sistema agricolo storicizzato, si propone di accogliere quanto richiesto, modificando la classificazione dell'area in oggetto da D1/S a D2/S nella tavola Usi del Suolo e modalità d'intervento del RU con relativo adeguamento delle NTA del RU.

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

L'osservazione e l'istruttoria d'ufficio sono state sottoposte all'esame della Giunta Comunale con Informativa del 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: 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

15815

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

269/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: BALDUCCI	Nome: PAOLO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA MEUCCI		n° Civ. 44
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 checked="" type="checkbox"/>
Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>	Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>
Osservazione a:	Osservazione a:

L'osservazione è stata scomposta in n° 3 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15815

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

269/2013

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

Con il nuovo R. U. è stata introdotta una ulteriore disciplina per gli interventi edilizi di consistenza intermedia tra quelli "diretti" e quelli soggetti a Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), denominata "Progetto Unitario Convenzionato".

Con tale disciplina, si obbliga coloro i quali intendano eseguire interventi di nuova edificazione in tutte le sottozone della zona B (B1, B2, B3), a dover uniformarsi a tale nuova normativa (articolo 54), che limita in maniera considerevole gli interventi nelle aree residuali della zona di saturazione, assimilando gli interventi in zona B a quelli in zona C, vanificando in buona parte la zonizzazione di Piano vigente.

Tale nuova procedura appare inappropriata e illegittima e contrasta con la definizione del vigente PRG per le zone B. Tale definizione è contenuta ed immutata sia nel Vigente Regolamento che in quello adottato.

E' logico quindi ritenere che gli interventi in tali zone debbano uniformarsi a tale principio ritenendo l'eventuale nuova edificazione, ove possibile realizzarla e nel limite massimo di mq. 1500 di S.U.L., quale opera di completamento del tessuto edilizio già esistente.

Le nuove edificazioni in tali zone sono quindi per definizione a completamento del tessuto urbano già saturo, già dotato di opere di urbanizzazioni adeguate e sufficienti, non producendo alcuna incidenza sul carico insediativo previsto a livello della intera pianificazione territoriale.

La nuova normativa proposta non potrà portare ad altro se non all'ulteriore blocco del settore già in forte crisi, impedendo di fatto anche l'esecuzione di quei pochi interventi che oggi il soggetto privato o la piccola impresa è in grado di sopportare.

La possibilità di monetizzazione degli standard non ageverà l'esecuzione degli eventuali interventi ma ne costituirà un ulteriore freno, innalzando ancor più quelli che già oggi risultano avere costi proibitivi. E' quanto mai miope da parte dell'Amministrazione Comunale pensare che la "monetizzazione" sia un modo di agevolare l'esecuzione degli interventi in siffatti contesti; sarà sufficiente far incrementare anche di poco i costi per rendere inutile e non produttivo un



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15815

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

269/2013

investimento immobiliare, con le conseguenti ricadute sul tessuto sociale locale, ben facilmente immaginabili.

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

Si richiede che vengano depennate tutte le norme del RU ove si preveda l'obbligatorietà della redazione del PUC, per gli interventi ricadenti negli ambiti urbani B (sottozone B1, B2 B3).

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.

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 fideiussione. L'impegno dovrà essere registrato e trascritto, prima del rilascio del permesso di costruire, a spese del soggetto attuatore.

Il PUC troverà applicazione nelle zone ove espressamente previsto nelle 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.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15815

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

269/2013

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

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

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

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

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

15815

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

269/2013

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 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'articolo 75, punto 75.4 ultimo comma del R. U. adottato riconferma quanto contenuto nella precedente stesura. I fabbricati esistenti in territorio aperto sono stati inseriti negli elenchi meritevoli di tutela (gran parte), con differenti gradi di vincolo. Per essi il R.U. detta norme stringenti e pignole che disciplinano la consistenza e natura dell'intervento. Si prescrive che nel caso di frazionamento di edifici esistenti in più unità immobiliari, si debba rispettare il taglio di superficie minima secondo il rapporto:
"Numero di unità derivabili= Sul/80 (arrotondamento per difetto)."
Si prescrive inoltre che qualsiasi intervento di ristrutturazione concernente il contestuale cambio d'uso da rurale a civile abitazione debba essere sottoposto al pagamento degli "oneri verdi". Come se ciò non fosse sufficiente si prescrive l'obbligo di formazione del Piano di Recupero per interventi su fabbricati aventi SUL superiore a mq. 400.
La sommatoria di tali disposizioni rendono qualsiasi ipotetico intervento difficilmente realizzabile non soltanto per scopi prettamente speculativi, ma anche per chi voglia ricercare nell'ambito dello stesso edificio l'abitazione per i genitori e per le proprie famiglie.
Secondo il richiedente, il principale intendimento deve essere quello di indirizzare verso il recupero del patrimonio edilizio esistente, creando le condiziorii perché ciò possa accadere normando giustamente il più possibile gli interventi a carattere prettamente speculativo che, ovviamente, non interessano singoli edifici da 400 mq. di SUL, ma complessi ben più importanti.

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

Si richiede che vengano depennate tutte le norme del RU ove si preveda l'obbligatorietà della redazione del Piano di recupero, per gli edifici ricadenti in territorio aperto aventi SUL maggiore di 400 mq.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15815

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

269/2013

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

In subordine si chiede che tale obbligo venga elevato a mq. 1000 di SUL.

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

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

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

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

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

Per le motivazioni sopra riportate si propone di non accogliere sia la richiesta di eliminazione del limite oltre il quale richiedere il piano di recupero, che quella in subordine, di innalzare detto limite a 1000 mq.

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

15815

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

269/2013

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. 9 par. 9.1 Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'articolo 9, punto 9.1 del nuovo testo di R. U. adottato inserisce ed aggiunge l'obbligo, per gli atti privati convenzionatori in materia di distanza dai confini, che la scrittura privata debba essere, per avere validità urbanistica, registrata e trascritta. Ad avviso dello scrivente si ritiene che la formula adottata dal precedente R.U. della sola registrazione, fosse più che mai sufficiente a garantirne la validità ed efficacia. Interventi sono già stati eseguiti, anche dallo scrivente in veste di Progettista o Direttore dei Lavori, senza alcun tipo di problema. Aggiungere e far gravare ulteriori costi sul cittadino è sbagliato e perfettamente inutile, esulando dai doveri che l'Amministrazione ha nei confronti di uguale trattamento per tutti i cittadini. Il "salvo diritti dei terzi" contenuto in ogni permesso autorizzativo rilasciato dal Comune, chiama fuori quest'ultimo da qualsiasi azione di responsabilità, facendone ricadere l'onere solo e soltanto sul titolare della richiesta. Pertanto non si ritiene necessario richiedere la trascrizione di un documento quando i due proprietari confinanti hanno sottoscritto un idoneo documento e lo hanno sottoposto a registrazione.

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

Si richiede che venga depennato l'obbligo di trascrizione per gli atti convenzionatori in tema di distanze dai confini.

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

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15815

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

269/2013

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

Tale deroga si attua solo tramite atto pubblico, la cui trascrizione garantisce la pubblicità ai successivi aventi causa del contenuto dell'accordo intervenuto tra privati in merito alla ripartizione tra i rispettivi fondi del distacco da osservare; accordo che assume la natura di negozio giuridico costitutivo di servitù ai sensi dell'art. 1058 del c.c., e che come tale richiede la forma scritta a pena di nullità. Non è sufficiente pertanto né un accordo verbale e né una scrittura unilaterale del proprietario del fondo vicino che autorizza a realizzare in deroga alla distanza (cioè un atto meramente ricognitivo).

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

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

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

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

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

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

15816

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

270/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: VAGLINI	Nome: ANDREA	Con altri
Residente nel comune di: SAN MINIATO		Stato/Provincia PI
Via/Piazza: VIA DELLE SIEPI		n° Civ. 33
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 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° 2 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15816

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

270/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località	indirizzo VIA SALAIOLA	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

Lo scrivente è titolare di una richiesta di Permesso a costruire per un intervento di nuova costruzione da realizzare in lotto di proprietà, parzialmente edificato, con accesso da via Salaiola e via Bottego, ricadente in zona di saturazione residenziale B, sottozona B2.

Il Permesso a Costruire ha seguito il consueto iter istruttorio, ma prima di essere approvato e rilasciato, è stato adottato il RU che ha ulteriormente disciplinato gli interventi ricadenti nelle zone B, introducendo la norma del "Progetto Unitario Convenzionato", art. 54.

Tale nuova procedura appare inappropriata e illegittima e contrasta con la definizione del vigente PRG per le zone B. Tale definizione è contenuta ed immutata sia nel Vigente Regolamento che in quello adottato.

E' logico quindi ritenere che gli interventi in tali zone debbano uniformarsi a tale principio ritenendo l' eventuale nuova edificazione, ove possibile realizzarla, quale opera di completamento tessuto edilizio già esistente, indipendentemente dalla entità volumetrica realizzata.

Le nuove edificazioni in tali zone sono quindi per definizione a completamento del tessuto urbano già saturo, già dotato di opere di urbanizzazioni adeguate e sufficienti, non producendo alcuna incidenza sul carico insediativo previsto a livello della intera pianificazione territoriale.

La pretestuosa richiesta che oggi il RU propone è quella di consentire una sorta di Traslazione delle aree ove gli interventi sono possibili, da zone B a zone C, prevedendo l'applicazione degli stessi parametri di tali zone e delle aree di recupero (P.U.A.), con realizzazione e reperimento degli standard urbanistici conseguenti.

Visto lo stato oggettivo delle aree residuali ricadenti nella zona "B", molto spesso conformate in maniera tale da rendere molto difficile se non impossibile il reperimento degli standard richiesti, la norma introdotta ha di fatto reso inattuabili gli interventi previsti oppure, ne ha diminuito sensibilmente l'entità.

Il reperimento degli standard urbanistici in tali luoghi precluderebbe a priori qualsiasi possibilità realizzativa.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15816

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

270/2013

La possibilità di monetizzazione degli standard prevista all'articolo 21/bis lettera f) non agevola la possibilità di esecuzione degli interventi ma ne ostacola ancor più la realizzazione, sommando ulteriori costi su quelli già importanti relativi agli oneri di urbanizzazione dovuti all'A. C. all'atto del rilascio dei permessi

E' quanto mai miope da parte dell'Amministrazione Comunale pensare che la "rmonetizzazione" sia un modo di agevolare l'esecuzione degli interventi in siffatti contesti; sarà sufficiente far incrementare anche di poco i costi per rendere inutile e non produttivo un investimento immobiliare, con le conseguenti ricadute sul tessuto sociale locale, ben facilmente immaginabili

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

Si richiede che vengano depennate tutte le norme del RU ove si preveda l'obbligatorietà della redazione del PUC, per gli interventi ricadenti negli ambiti urbani B (sottozone B1, B2 B3).

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

In subordine si richiede che venga elevato il valore minimo della SUL a cui sottoporre l'obbligo del PUC, da mq. 400 a mq 1000.

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.

Dato atto che l'attuale formulazione dell'art. 21 bis non 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.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15816

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

270/2013

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

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

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

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

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: 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

15816

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

270/2013

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. 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

Si rileva la necessità di chiarire riguardo all'art. 15 del nuovo RU, in tema di spazi a parcheggio, la possibilità o meno di poter ricavare posti auto in area di proprietà, limitrofa a quella oggetto di edificazione, ricadente in zona agricola periurbana e non in zona B.

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

Si richiede di chiarire, riguardo all'art. 15 del nuovo RU, in tema di spazi a parcheggio, la possibilità o meno di poter ricavare posti auto in area di proprietà, limitrofa a quella oggetto di edificazione, ricadente in zona agricola periurbana e non in zona B.

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

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

La richiesta finalizzata a consentire la realizzazione in territorio aperto (area agricola periurbana), di parcheggi privati a servizio di edifici ricadenti in ambito urbano (zona B), 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 12/07/2013.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15816

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

270/2013

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

15818

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

271/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: MORINI	Nome: RICCARDO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA G. DEL PA		n° Civ. 41
In qualità di: Responsabile struttur	in propri/del/della GRUPPO CONSILIARE CITTADINI PER MASSIMO MARCONCINI	
Con sede in: VIA G. DEL PAPA		n° Civ. 41

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

DOCUMENTAZIONE	ALLEGATI
Osservazione al PIANO STRUTTURALE <input type="checkbox"/>	Osservazione al QUADRO CONOSCITIVO <input type="checkbox"/>
Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/>	Osservazione alle NORME TECNICHE <input 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

15818

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

271/2013

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 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

Si rileva che la stesura del nuovo secondo comma dell'ARTICOLO 65 delle nta del RU, non sia sufficientemente chiara. Si ritiene necessario inserire precisazioni, viste le recenti situazioni incresciose che si sono determinate (per casi simili e per norme similari e riconducibili tra l'altro alla norma in questione) nei vicini Comuni di Castelfranco di Sotto e di Santa Maria a Monte e i disagi che sono stati arrecati a tanti cittadini in questi Comuni per installazioni di Impianti di Inceneritori, di Pirogassificatori, di Biogassificatori e di Impianti similari.

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

Si richiede che all'ARTICOLO 65 - secondo comma, dopo le parole:
" Gli Ambiti della produzione compatta sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:
- insediamenti industriali ed artigianali, compresi gli impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti soggetti ad autorizzazione semplificata ai sensi del D.LGS. 152/2006, art. 214 e s.m.i. "
Siano aggiunte le seguenti parole:
" ad esclusione di Impianti di combustione. "

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

Parere di Ufficio	data: 20/06/2013	Sintesi parere ufficio: Accolta
-------------------	------------------	---------------------------------

La modifica introdotta al dispositivo dell'art. 65 come adottava, intendeva ricordare le prescrizioni relative alle funzioni insediabili negli ambiti produttivi con le previste discipline afferenti utilizzazioni specialistiche soggette a procedure



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15818

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

271/2013

autorizzative semplificate. Ciò nel tentativo di una maggiore semplificazione nella gestione del Regolamento urbanistico per talune attività la cui verifica di compatibilità urbanistica, viene effettuata con atto separato ma sui medesimi presupposti e contenuti delle norme del Regolamento urbanistico.

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

La suddivisione in zone e sottozone dell'ambito produttivo, permette di definire criteri generali di compatibilità dell'insediamento, tenendo conto della loro della natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto alla struttura del territorio del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili.

Il complesso delle valutazioni di carattere ambientale condotte, accanto ai sistemi di monitoraggio e controllo garantiscono per gli ambiti della produzione compatta, la capacità di assorbire gli effetti cumulativi indotti dall'attuazione delle previsioni del RUC.

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

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

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

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

15819

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

272/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: MACII	Nome: ROBERTO	Con altri
Residente nel comune di: MONTECATINI-TERME		Stato/Provincia PT
Via/Piazza: VIA LE AMENDOL		n° Civ. 50
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della SOC. I.M. SRL	
Con sede in: PIAZZA USILIA		n° Civ. 31

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

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

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15819

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

272/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località TERRAFINO	indirizzo VIA PRIMO MAGGIO	N.C.
-----------------------	-------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 21	Particella/e 381,383,385,387,293,354.	Area Agricola <input type="checkbox"/> Area Urbana <input checked="" type="checkbox"/>	descrizione breve area L'area fa parte della Lottizzazione del Terrafino.

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale Aree per il contenimento rischio idraulico Individuazione Comunale	UTOE 12
Zona Regolamento urbanistico Art. 65.1 Zone di espansione da attuare D1/E	DM 1444 D1E

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Scheda Norma
TEMATICA SECONDARIA PUA 2° RU
Disposizione normativa di riferimento 12_3
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

Art. 102 Le riserve fluviali ed il contenimento del rischio idraulico|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Relativamente alla scheda norma in oggetto si rileva quanto segue:

- La Società richiedente ha presentato il 31/07/2006 il progetto di Piano Urbanistico Attuativo, con variante al comparto P.U.A. 12.3 (Prat. 2006/63 e successive integrazioni fino alla soluzione finale del 12.03.2011 Prot.0013560, cui si riferisce la presente osservazione);
- La soluzione progettuale oggetto della suddetta proposta è stata approvata con DGC n.181 del 05.11.2009 (vedi Allegato B all'osservazione) con la quale è stato determinato di avviare il procedimento di "Variante al Regolamento Urbanistico in località Terrafino - via I° Maggio: scheda norma PUA 12.3" ;
- La Società richiedente è proprietaria ed ha la piena disponibilità dell'area suddetta (vedi approvazione nella D.G.C. 181/09) che è catastalmente individuata come riportato nell' Allegato C all'osservazione, che complessivamente costituisce il comparto urbanistico individuato nella scheda normativa P. U.A. 12.3 del R.U.
- Nella tavola 16 (vedi allegato A) del II° Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n1 del 19.01.2013 l'area in oggetto è stata rappresentata secondo il vecchio regolamento, senza tener conto di quanto precedentemente Deliberato dalla G.C. in data 05.11.2009 al n.181.

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

Si richiede che il Regolamento Urbanistico adottato adegui la perimetrazione del P.U.A. 12.3 così come deliberato dalla G.C. in data 05.11.2009 al n° 181, in quanto il perimetro adottato non delimita correttamente le aree previste in cessione per l'area a verde pubblico adiacente al comparto, già definita con la convenzione rep. 535 del 14/12/2002. E quindi invita l'Amministrazione Comunale a correggere il perimetro e la consistenza (mq 22.825) del P.U.A. 12.3 così come già approvato nella richiamata delibera della G.C. n.181/09.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15819

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

272/2013

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

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

La rettifica della perimetrazione al PUA 12.3 si configura come modifica di minima entità, che non incide sugli obiettivi e le finalità della scheda norma.

Si propone conseguentemente di accogliere quanto richiesto, mediante la modifica della scheda norma e della 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.

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

15820

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

273/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: SPERA	Nome: ANNA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA MASINI		n° Civ. 100
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della PALAGINI SRL	
Con sede in: VIA R. MARTINI		n° Civ. 70

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

15820

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

273/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località	indirizzo VIA DEI CAPPUCCINI	N.C.
----------	---------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 15	Particella/e 1369,1370,1366, ecc.	Area Agricola <input type="checkbox"/> Area Urbana <input checked="" type="checkbox"/>	descrizione breve area

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree di specifica previsione RUC	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale Dal 1940 alla data di aggiornamento carta	UTOE 12
Zona Regolamento urbanistico Art. 66.2 Ambiti della produzione promiscua Zone di completamento D2/C	DM 1444 D2C

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Scheda Norma
TEMATICA SECONDARIA PUA 2° RU
Disposizione normativa di riferimento 3_6
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

La soc. Palagini srl è proprietaria dell'area oggetto dell'osservazione, per una superficie complessiva catastale di circa mq 24.840,00; tali terreni fanno parte del comparto urbanistico individuato nella scheda normativa PUA. 3.6 e di altre aree contigue inserite in zona di completamento D2/C.

Il 23/01/2012 la proprietà ha presentato una proposta di adesione all'Avviso Pubblico, dove si prevedeva la ripermimetrazione del PUA 3.6 allargando il comparto alle aree contigue in proprietà e rielaborando di conseguenza una nuova scheda normativa (vedi allegato B); ma tale proposta non è stata accolta dall'Amministrazione Comunale e quindi la Giunta Comunale ha previsto di inserire il P.U.A. 3.6 nel quadro previsionale strategico del 2° Regolamento Urbanistico con i limiti ed i contenuti della scheda norma decaduta.

Si obietta però che il comparto 3.6 nello stato adottato è irrealizzabile per i seguenti motivi:

1) Sulla base dei parametri della scheda norma adottata non è possibile sfruttare la potenzialità edificabile consentita. Difatti secondo la documentazione già prodotta all'Amministrazione Comunale in data 16/03/2007 Prat. 2007/14, si riesce ad utilizzare soltanto una SUL di mq 4.381 contro i mq 5.431 ammissibili, pari ad una riduzione di circa il 20% e considerando che nello stato esistente l'area è edificata con una SUL di circa mq 7.747, la riduzione finale di SUL rispetto a quanto esistente è pari al 40%, il che evidenzia la bassa economicità di risultato.

2) L'area per la sua precedente destinazione produttiva di "conceria" necessita di un intervento di bonifica, che è già in fase di definizione con ARPAT, che presuppone uno sforzo economico notevolissimo, stimato intorno ad € 1.000.000 e quindi con alti costi di intervento, oltre a quelli della ordinaria urbanizzazione, che male si coniugano con una potenzialità edificabile limitata.

3) Intervenire secondo la previsione adottata per il P.U.A. 3.6, a causa della sua conformazione a "cul de sac", produce, un tessuto urbano che non si può integrare con il contesto circostante, non risolve il degrado di tutti i retri della cortina di case attestata su via dei Cappuccini e non produce alcuna soluzione alla viabilità, che con l'aggravio di carico urbanistico del



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15820

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

273/2013

nuovo intervento si andrebbe a cumulare con la situazione tragica esistente (vedi impianto sportivo su via Martini). Pertanto viene osservato che il P.U.A. 3.6 adottato non ha gli elementi sufficienti a determinare l'interesse della proprietà ad attuarlo, a causa della scarsa possibilità edificatoria, dell'estremo dispendio per la realizzazione dell'intervento e della bassa qualità del risultato urbanistico.

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

Per le motivazioni espresse, si richiede di rivedere la decisione presa e di valutare più obiettivamente quanto già proposto con l'adesione all'Avviso Pubblico del 23/1/2012 prot. 3566 proposta n.14, con la quale si ampliava il perimetro del comparto urbanistico alla contigua area sempre di proprietà "Palagini" srl, dando la possibilità di realizzare un piano con maggiori sviluppi urbanistici per la città in termini di una efficace e funzionale viabilità e di riqualificazione dell'intero isolato, con ampi spazi pubblici a verde e a parcheggio.

Pertanto l'invito che viene rivolto all'Amministrazione Comunale è di prendere in considerazione queste possibilità nei termini che saranno ritenuti più opportuni come tempi e come modi, tenendo conto che l'adottato PUA 3.6 sicuramente non potrà avere uno sviluppo concreto e quindi risulterà una previsione assolutamente sterile senza benefici per la proprietà dell'area e nemmeno per la città, che subirà a tempo indeterminato la presenza di un rudere ex industriale inutilizzato, come già tanti altri nel centro urbano.

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

Parere di Ufficio	data: 20/05/2013	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 (in ampliamento al PUA 3.6) comporta, oltre alla ripianificazione dell'area, anche l'inserimento delle nuove quantità edificatorie nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale come sopra definito; Ritenuto che le modifiche alla Sup. territoriale proposte (da circa 7.700 mq a circa 24.500 mq) debbano essere valutate nell'ambito di una più generale revisione delle strategie del PS;

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: 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

15821

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

274/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: ANCILLOTTI	Nome: ANDREA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIALE PETRARCA		n° Civ. 34
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della IMMOBILIARE NAVICELLI SAS	
Con sede in: PIAZZA MATTEOTTI		n° Civ. 35

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

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

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15821

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

274/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località EMPOLI	indirizzo VIA TOSCO ROMAGNOLA	N.C.
--------------------	----------------------------------	------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 9	Particella/e 743,798	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 Strade classe E (Invariante)	UTOE 15
Zona Regolamento urbanistico Art. 90 Zone per la viabilità carrabile	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Attrezzature e servizi
TEMATICA SECONDARIA espropri
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

Art. 106 bis Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette d'interesse locale|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Viene osservato che la previsione della nuova viabilità ortogonale alla S.S. Tosco-Romagnola, interferisce notevolmente con il reticolo di pertinenza dei fabbricati di rilevanza ambientale/storico/culturale recentemente recuperati, con danni economici ingentissimi alla proprietà.
L'esproprio recherebbe un grande danno ambientale all'area in oggetto, avendo la stessa un notevole valore dopo l'intervento di riqualificazione alla quale è stata sottoposta e non trattandosi di una semplice area incolta ma di un giardino con piantumazioni di pregio.

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

Si richiede che venga rivisto il tracciato del nuovo svincolo stradale, prevedendo una soluzione che non danneggi in modo così evidente la proprietà dell'osservante.

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

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

Premesso che:

- la viabilità oggetto dell'osservazione, di cui si chiede una revisione dell'intersezione in corrispondenza dell'incrocio con la S.R. n. 67, è individuata come "viabilità di rilievo sovracomunale" nella carta dello statuto dei luoghi del PTCP;
- dette viabilità sono disciplinate dall'art. 30 delle NTA allegata al PTCP che impone ai Comuni il loro recepimento all'interno dei propri strumenti urbanistici;



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15821

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

274/2013

precisato che, per motivi di sicurezza stradale, l'intersezione della nuova viabilità con la S.R. n. 67 dovrà necessariamente essere realizzata in asse rispetto all'intersezione esistente con via dell'industria e ferma restando la possibilità, in sede di progettazione dell'opera pubblica, di valutare soluzioni di dettaglio volte a ridurre l'impatto nell'ambito oggetto dell'osservazione;

tutto ciò premesso si propone 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 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
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15822

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

275/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: PERUZZI	Nome: RICCARDO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA MAREMMANA I TRATTO		n° Civ. 39
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della LIPER DI PERUZZI RICCARDO	
Con sede in: VIA G. BATTISTA VICO		n° Civ. 27

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

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

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15822

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

275/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località EMPOLI	indirizzo VIA GIAN BATTISTA VICO	N.C. 27
--------------------	-------------------------------------	------------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 24	Particella/e 487,263	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 Strade Classe B (Invariante)	UTOE 3
Zona Regolamento urbanistico Art. 90 Zone per la viabilità carrabile	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Attrezzature e servizi
TEMATICA SECONDARIA espropri
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Si rileva che l'area in oggetto è interessata in piccola parte dal tracciato di una nuova strada, che ricade sul resede della Ditta richiedente, dove si trovano vari impianti e serbatoi per il Gas liquido, che non possono essere spostati, salvo affrontare costi enormi.

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

Si richiede una leggera deviazione della strada di progetto, per motivi di sicurezza, dovuti al fatto che sull'area in oggetto insistono serbatoi di Gas liquido.

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

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

L'attuale giacitura della carreggiata nel tratto dalla nuova rotatoria prevista nella zona di Carraia e la rotatoria esistente su via dei Cappuccini prevede l'occupazione di una modesta porzione della particella di proprietà dell'istante, in prossimità di alcuni serbatoi di gas dell'azienda Liper.

Lo spostamento richiesto dovrebbe avvenire verso Sud dove sono presenti alcuni manufatti che costituiscono, insieme al punto di innesto obbligato sulla rotatoria di via dei Cappuccini, un vincolo di scelta che potrà essere risolto solo in sede di progettazione definitiva del tracciato.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15822

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

275/2013

Il progetto preliminare della nuova viabilità è, infatti, stato sviluppato solo per il primo lotto (dallo svincolo della S.G.C. FiPiLi all'inizio della zona industriale di Carraia) e pertanto la previsione del Regolamento urbanistico è esclusivamente localizzativa del più probabile sedime in cui verrà collocata la nuova viabilità. Non rappresenta la sua esatta collocazione che si avrà solo con l'approvazione del progetto definitivo.

A conferma del necessario grado di tolleranza delle previsioni urbanistiche localizzative di infrastrutture, sussiste, accanto ad ogni previsione di nuova viabilità, l'ambito normativo del "corridoio infrastrutturale" di cui all'art. 90 delle norme.

Tale ambito consente la "fluttuazione" al suo interno della carreggiata di nuova previsione, senza che ciò porti alla necessità di adottare una nuova variante urbanistica.

Per le motivazioni sopra esposte questo ufficio ritiene opportuno non intervenire in questa fase di approvazione della variante e di non procedere alla modifica della previsione adottata. Le condizioni al contorno di dettaglio saranno affrontate in sede di progetto definitivo.

Se in fase di redazione del progetto definitivo lo spostamento della nuova viabilità risultasse compatibile, anche in considerazione del principio di arrecare il minor danno alle proprietà contermini, ciò sarebbe attuabile senza necessità di una nuova variante di azzonamento.

Di conseguenza il particellare di esproprio allegato al progetto definitivo sarà maggiormente dettagliato tenendo conto sia delle doglianze rilevate in questa sede sia delle condizioni di fattibilità tecnica.

Tutto ciò premesso si propone 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 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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15823

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

276/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: ANCILLOTTI	Nome: FOLCO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA XI FEBBRAIO		n° Civ. 113
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 checked="" type="checkbox"/>
Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>	Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>
Osservazione a:	Osservazione a:

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15823

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

276/2013

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

Si osserva che la drastica riduzione di possibilità di intervento diretto nelle zone di completamento "B" introdotta dal nuovo strumento P.U.C. sia eccessiva in quanto il limite minimo di SUL di mq 400, corrispondente a 4-5 alloggi, è estremamente limitato ed in pratica va ad interessare la maggior parte degli interventi; visto poi in confronto al limite del precedente R.U., che era di mq 1200/mc 4500 (pari al triplo), l'evidenza è ancora maggiore.

Altra considerazione da tenere presente è poi come tutti i provvedimenti legislativi di questi ultimi tempi abbiano teso giustamente ad introdurre sistemi semplificativi (DIA/SCIA ecc.) e meno burocratizzati e quindi appare veramente fuori tempo un meccanismo così complicato di progetti preliminari e passaggi in Giunta Comunale/Convenzioni, per interventi in zone di completamento già urbanizzate, di così lieve entità, specialmente considerando che questo avrà la conseguenza di aumentare i tempi e i costi, che pagherà come sempre il cittadino.

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

Si richiede che l'Amministrazione Comunale consideri la possibilità di rinunciare alla necessità di adottare il piano attuativo intermedio P.U.C. e nel caso lo ritenga irrevocabile e necessario possa almeno elevare il limite minimo assoggettato, per progetti con almeno 800 mq di SUL.

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

Parere di Ufficio	data: 18/07/2013	Sintesi parere ufficio: Accolta
-------------------	------------------	---------------------------------

Premesso:



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15823

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

276/2013

- 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.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15823

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

276/2013

urbanizzazione, eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, ovvero l'assunzione di specifici obblighi, si dovrà procedere alla revisione della qualificazione tecnico giuridica dell'intervento e troveranno applicazione i disposti di cui all'art. 21 bis.

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

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

15824

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

277/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: ANCILLOTTI	Nome: FOLCO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA XI FEBBRAIO		n° Civ. 113
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 checked="" type="checkbox"/>
Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>	Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>
Osservazione a:	Osservazione a:

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15824

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

277/2013

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. 15 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Si osserva che quanto disciplinato dall'art. 15, relativamente alla dotazione di parcheggi privati, anche se apprezzabile, è assolutamente esagerato, e che questa prescrizione avrebbe il risultato di avere edifici circondati esclusivamente da piazzali di sosta; questo porterà a risultati forse peggiori della congenita carenza di parcheggi che mancano soprattutto nel centro storico, dove questa norma influirà ben poco.

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

Si propone per le motivazioni espresse, la modifica dell'art. 15, poiché una dotazione di parcheggio ogni 60-70 mq di Sul con un minimo di 1 parcheggio per ogni alloggio potrebbe già essere sufficiente e già andrebbe ad incrementare la quantità minima attualmente vigente.

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.

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

15824

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

277/2013

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: 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

15825

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

278/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: ANCILLOTTI	Nome: FOLCO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA XI FEBBRAIO		n° Civ. 113
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 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

15825

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

278/2013

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

In merito al p. 8.15 "superficie accessoria", lettera n) relativa ai sottotetti, dell'art. 8 delle nta del RU, si rileva che non sia legalmente corretto stabilire il limite d'altezza dei locali accessori nei sottotetti pari a m. 1,80, e che oltre tale limite la superficie sia considerata Superficie Utile Lorda.
Non appare giusto infatti dover pagare oneri edilizi per parti della costruzione che formalmente non siano regolarmente utilizzabili.

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

Si richiede che l'Amministrazione Comunale, per le motivazioni espresse, riconsideri il limite di 1.80 m, riportando l'altezza massima consentita per i locali accessori sottotetto a m 2.40.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15825

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

278/2013

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 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

15826

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

279/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: ANCILLOTTI	Nome: FOLCO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA XI FEBBRAIO		n° Civ. 113
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 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

15826

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

279/2013

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 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

Si rileva che nelle Nta del RU adottato non è prevista la possibilità di realizzare alloggi per il personale addetto alla sorveglianza, mentre invece tale possibilità era consentita addirittura nel vecchio PRG, dove l'art. 23 prevedeva la possibilità, per le Zone D, di "realizzare...alloggi solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa, nonché abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza, per il direttore dell'azienda o per i proprietari, in misura non superiore ad un alloggio per impianto".

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

Si richiede che nelle Zone "D" e relative sottozone possa essere introdotta nuovamente, come nel precedente PRG, la possibilità di realizzare un alloggio per il custode/personale addetto alla sorveglianza, o per la proprietà, secondo la consistenza e le modalità che l'Amministrazione Comunale riterrà più opportuni.

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

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

Quanto rilevato dall'osservazione relativamente alla possibilità di prevedere, all'interno dei singoli insediamenti industriali ed artigianali, un alloggio per il proprietario/sorvegliante necessita di un'attenta valutazione sia sotto il profilo funzionale, di compatibilità e di tutela della salute.

La previgente previsione contenuta nel piano regolatore comunale, non fu riconfermata dal primo Regolamento urbanistico in quanto sussistevano ragioni di opportunità legate ad un'applicazione della norma che non sempre garantiva nel tempo la sua



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15826

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

279/2013

finalità.

Ciò era dovuto soprattutto alla possibilità di controllare e assegnare uno specifico ambito di legittimità che fosse in grado di seguire le sorti di questi alloggi, la durante le fasi di frammentazione o dismissione dell'insediamento industriale.

Non è infatti applicabile la stessa logica valevole per gli ambiti rurali (p.e. fissazione di un termine temporale) in quanto il settore industriale, specie negli ultimi tempi, si contraddistingue per una spiccata mutevolezza funzionale e forte propensione alla diversificazione.

Durante la redazione del primo Regolamento urbanistico si era inoltre verificato che la maggiore concentrazione di insediamenti industriali, ricadeva in zone sensibili dal punto di vista della pericolosità idraulica. In tale situazione non era consigliabile creare i presupposti per una maggiore esposizione al rischio per persone, non direttamente impegnate nel ciclo produttivo, in condizione di permanenza prolungata.

Il Regolamento urbanistico, nella sua attuazione degli indirizzi strategici del sistema della produzione del Piano strutturale, ha successivamente suddiviso in zone e sottozone l'ambito della produzione in base alla valutazione delle situazioni già in essere e della reciproca compatibilità funzionale e di congruità con l'ambito generale.

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.

Non tutte le zone e sottozone possono essere pertanto disciplinate nella medesima forma.

Nel caso in specie alcuni insediamenti appartenenti alle c.d. zone D si configurano potenzialmente adeguate per dimensione, specialità e stabilità dei processi produttivi a giustificare l'esigenza di un all'alloggio per la conduzione o sorveglianza e nello stesso possono garantire nel tempo quella permanenza di necessaria connessione interdipendenza.

Altre invece in quanto contraddistinte da una piccola dimensione e inserite in contesti multifunzionali sono soggette a maggiori mutamenti anche fisici che possono generare, nel tempo, problematiche di gestione non facilmente controllabili.

Sussiste poi l'esigenza di garantire la compatibilità della funzione abitativa (permanenza di persone per tempi prolungati) con particolari cicli produttivi per quanto attiene alla salubrità e alla sicurezza.

Pur prendendo atto che la richiesta avanzata dall'osservante è caratterizzata da elementi condivisibili, la stessa richiede un'attenta valutazione, soprattutto in termini di effetti, non affrontabile con lo strumento delle controdeduzioni

L'Amministrazione comunale ha già avviato una serie di interventi finalizzati a rispondere alle problematiche evidenziate anche dagli attori locali, finalizzate al rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali del territorio e per la conseguente riorganizzazione di questi ambiti.

In attesa di una adeguata e funzionale riorganizzazione della materia è comunque parzialmente accoglibile la richiesta circoscrivendola ad alcuni ambiti e con adeguate garanzie gestionali.

Si ritiene che l'eventuale alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva esistente o costruenda non assolve alla funzione principale di spazio abitativo ma serve a consentire un diffuso controllo e una costante vigilanza sui manufatti utilizzati per la lavorazione, gli impianti e lo stoccaggio ed il deposito dei materiali, a fronte di una destinazione principale di tipo produttivo.

Per questo motivo si propone di ammettere, accogliendo parzialmente l'osservazione, per gli ambiti della produzione compatta (D1) e parzialmente per quelli della produzione specializzata (D3), la presenza di alloggi di custodia, alle condizioni seguenti.

Art. 65 Ambiti della produzione compatta (D1)

-[...]

È ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie utile netta superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione.

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile netta.

L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della superficie coperta.

Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando tutte le condizioni e norme, nessuna esclusa, in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, quelle specifiche relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e quelli derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologiche del sito.

L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto d'obbligo regolarmente registrato a favore del Comune, con il quale l'unità abitativa viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale, che ne impedisca la vendita o l'affitto frazionato dall'attività produttiva.

In ogni caso non sarà ammessa la continuità della funzione abitativa oltre un anno dalla eventuale cessazione dell'attività.

67.1 Zona per rottamazione e recupero (D3/RR)

[...]

dele "In queste zone non è consentito realizzare alcun nuovo alloggio e" la destinazione d'uso è unica e non modificabile.

È ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie utile netta superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15826

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

279/2013

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile netta. L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della superficie coperta. Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando tutte le condizioni e norme, nessuna esclusa, in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, quelle specifiche relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e quelli derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologici del sito. L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto d'obbligo regolarmente registrato a favore del Comune, con il quale l'unità abitativa viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale, che ne impedisca la vendita o l'affitto frazionato dall'attività produttiva. In ogni caso non sarà ammessa la continuità della funzione abitativa oltre un anno dalla eventuale cessazione dell'attività.

67.2 Zona per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi (D3/RC)

[...]

Dele: "In queste zone non è consentito realizzare alcun nuovo alloggio e" la destinazione d'uso è unica e non modificabile. È ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie utile netta superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione.

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile netta. L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della superficie coperta. Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando tutte le condizioni e norme, nessuna esclusa, in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, quelle specifiche relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e quelli derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologici del sito. L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto d'obbligo regolarmente registrato a favore del Comune, con il quale l'unità abitativa viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale, che ne impedisca la vendita o l'affitto frazionato dall'attività produttiva. In ogni caso non sarà ammessa la continuità della funzione abitativa oltre un anno dalla eventuale cessazione dell'attività.

67.4 Zone per industria alimentare D3/AL

[...]

Dele: "In queste zone non è consentito realizzare alcun alloggio al servizio dell'attività produttiva." È ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie utile netta superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione. La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile netta. L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della superficie coperta. Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando tutte le condizioni e norme, nessuna esclusa, in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, quelle specifiche relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e quelli derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologici del sito. L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto d'obbligo regolarmente registrato a favore del Comune, con il quale l'unità abitativa viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale, che ne impedisca la vendita o l'affitto frazionato dall'attività produttiva. In ogni caso non sarà ammessa la continuità della funzione abitativa oltre un anno dalla eventuale cessazione dell'attività.

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 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

15827

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

280/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: POLLI	Nome: ANDREA	Con altri SI
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA G.B. VICO		n° Civ. 55
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 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
15827

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
280/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località EMPOLI	indirizzo VIA GIAN BATTISTA VICO	N.C. 55
--------------------	-------------------------------------	------------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 14	Particella/e 155	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 3
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

Sull'area interessata dall'osservazione, che nel Ru adottato è classificata come zona D1/C - ambiti della produzione compatta, è stato realizzato nel 1953 un fabbricato rurale, che successivamente nel 1980, essendo venute meno le esigenze di ruralità, è stato ristrutturato come civile abitazione. Considerando che l'edificio, pur essendo circondato da funzioni prevalentemente produttive, ha sempre mantenuto la destinazione residenziale e che nelle vicinanze, su via Bartoloni, è presente la classificazione "B", si ritiene più congruo per l'area in oggetto, il riconoscimento come zona residenziale "B".

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

Si richiede, per le motivazioni espresse, che l'area oggetto dell'osservazione sia classificata come zona "B".

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

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

Considerato che la modifica della zoonizzazione richiesta (da zona D a zona B) comporta il consolidamento e l'ampliamento di destinazioni d'uso non compatibili all'interno di un comparto produttivo esistente, si propone di non accogliere quanto richiesto, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

Si precisa, tuttavia che, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 25 sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non compatibile sono comunque ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento delle unità immobiliari.

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

15827

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

280/2013

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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15834

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

281/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: BACCELLINI	Nome: DAVID	Con altri
Residente nel comune di: VINCI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA PIETRAMARINA		n° Civ. 140
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 checked="" 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° 4 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15834

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

281/2013

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

Da un confronto tra la tavola 6.2 "pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53R/2011", in scala 1:10.000 e la Carta Tecnica Regionale, in scala 1:2000, si sono riscontrate numerose aree collocate all'interno della perimetrazione delle zone con pericolosità idraulica molto elevata "I4" e a pericolosità idraulica elevata "I3", che risultano avere in realtà delle quote altimetriche superiori rispetto alle quote del "pelo libero massimo (W.S. Elev)" riportate nei tabulati dei calcoli idraulici (allegato 2) per tempi di ritorno di 30 e 100 anni.

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

Si richiede di riportare una perimetrazione più attenta delle aree a rischio idraulico I4 e I3, tenendo conto delle quote altimetriche riportate nella CTR in scala 1:2.000, perché alla luce della L.R. 21/2012 non sono ammesse trasformazioni o edificazioni di immobili nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata.

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 riferisce l'osservazione sono superfici in cui le esondazioni si propagano per tempi di ritorno Tr30 e TR100 ma "transitano" solamente senza accumulo ed è sulla base di tali risultanze che 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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15834

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

281/2013

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 riportare 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

15834

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

281/2013

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

Viene presentata osservazione in merito all'art. 18.4 ter " Norme per il recupero dei sottotetti" che specifica che per i soli sottotetti esistenti alla data del 12.02.2010 ovvero alla data di entrata in vigore della L.R. N.5 del 2010, è consentito il recupero a fini abitativi, ma che comunque in caso di nuova costruzione oppure in caso di addizione funzionale (art. 18.4 comma 6) mediante rialzamento del sottotetto a fini abitativi, devono essere rispettati requisiti minimi di cui al D.M. 05.07.1975, ovvero altezza minima 2,40 ml. E media 2,70 ml.

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

Si richiede di sostituire l'altezza, passando da ml 1.80 a ml. 2.40 (art. 8, p. 8.15, c.1, lettera n).

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;



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15834

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

281/2013

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 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

15834

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

281/2013

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 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

Si presenta osservazione visto l'art. 18.10, p. 18.10.2 che al comma 1, paragrafo 4, precisa che non sono consentite introduzioni di partizioni che interrompono spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico ed inoltre non è previsto l'inserimento di gruppi scala, che però molto spesso si rendono necessari per una migliore fruizione degli spazi.

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

Si richiede di riformulare l'art. in oggetto nel seguente modo:

La suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari è ammissibile, qualora non vengano suddivisi od interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettoni dipinto, la grande cucina negli edifici colonici, "a meno che non vengano utilizzate partizioni reversibili in materiale leggero, opache fino ad un'altezza limitata e trasparenti nella parte superiore;" di norma non potrà determinare l'inserimento di nuovi gruppi scala, "ad eccezione di modeste scale collocate in ambienti privi di pregio architettonico e comunque eseguite con struttura leggera e del tipo reversibile (es. legno e ferro)".

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 dipinto, la grande cucina negli edifici colonici, mediante partizioni reversibili, nonchè alla



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15834

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

281/2013

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 adeguate e diversificate 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

15834

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

281/2013

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 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

Si rileva che per gli edifici esistenti attestanti direttamente sul marciapiede pubblico non è consentita la realizzazione del cappotto esterno, in quanto si andrebbe a realizzare un'opera direttamente sul suolo pubblico.

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

Stante la scarsa efficacia delle prestazioni di un "cappotto" interno, con seri rischi anche di formazione di condensa interstiziale, si richiede di prevedere per gli edifici attestanti direttamente sul marciapiede pubblico la possibilità di realizzare il cappotto esterno, purchè 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
------------------------	------------------	----------------------------------

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15834

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

281/2013

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

15835

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

282/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: CAMPINOTI	Nome: SIMONE	Con altri
Residente nel comune di: MONTESPERTOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DELLE ROSE		n° Civ. 23
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della SOCIETÀ CEAM IMMOBILIARE DI GIACOMELLI ASSUNTA CAMPINO	
Con sede in: VIA VALDORME		n° Civ. 291

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

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

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15835

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

282/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località POZZALE-CASE NUOVE	indirizzo VIA VAL D'ORME	N.C. 291
--------------------------------	-----------------------------	-------------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 6	Particella/e 236	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 7
Zona Regolamento urbanistico Art. 65.5 Zone di completamento per impianti produttivi singoli D1/S	DM 1444 D1S

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

TEMATICA PRINCIPALE Aree urbane esistenti
TEMATICA SECONDARIA Modifica parametri
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione riguarda un complesso immobiliare ad uso artigianale ubicato a Pozzale, che ricade in zona D1/S, ambiti della produzione compatta – zona di completamento per impianti singoli. I parametri previsti per tale zona non consentirebbero di soddisfare le attuali esigenze aziendali, poiché permetterebbero la realizzazione di soli 222.46 mq di sup. coperta, mentre invece si renderebbe necessario poter ampliare di circa 380 mq.

La classificazione dell'area come lotto soggetto a Piano attuativo permetterebbe di poter derogare dagli attuali indici urbanistici, ivi comprese le distanze dai confini.

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

In prima istanza viene richiesto l'inserimento e la classificazione del lotto come Piano attuativo, al fine di poter derogare dagli indici urbanistici, comprese le distanze dai confini, e soddisfare quindi le necessità aziendali.

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

In seconda istanza si chiede la completa saturazione del lotto avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 3 bis della LR 24/2009, con i seguenti parametri:

- potenzialità del lotto mq. 742.54
- fabbricati regolarmente concessionati mq. 520.08
- a saturazione mq. 222.46
- in ampliamento ai sensi della LR 24/2009 (20% di mq. 742.54) mq 148.51

Parere di Ufficio	data:	11/09/2013	Sintesi parere ufficio:	Parzialmente accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	----------------------



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15835

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

282/2013

Con riferimento alla richiesta di individuare un nuovo ambito soggetto a PUA in loc. Pozzale, al fine di consentire l'ampliamento di un'attività produttiva esistente o in secondo ipotesi di poter utilizzare gli ampliamenti previsti dall'art. 3 bis della LR 24/09, si evidenzia quanto segue.

L'art. 3-bis della L.R. n. 24/2009 (c.d. Piano casa), consente l'incremento straordinario della SUL, fino al 20% di quella esistente, purché l'immobile sia posto in zona industriale o artigianale e all'interno del centro abitato.

Questa norma straordinaria, in quanto tale, è destinata a trovare applicazione anche nel Comune di Empoli, nonostante che il RU prenda a riferimento il diverso parametro della superficie coperta, essendo pur sempre possibile determinare la SUL degli immobili esistenti anche in forza della definizione contenuta nell'art. 2, comma 1, lett b), della stessa L.R. n. 24/2009.

L'attuazione di tali interventi di ampliamento non è, peraltro, condizionata, a differenza degli edifici con destinazione abitativa, dalle limitazioni apposte come "condizioni generali di ammissibilità degli interventi" dall'art. 5 della stessa L.R. n. 24/2009.

Queste condizioni, per espressa indicazione dell'art. 5, erano originariamente applicabili agli interventi di cui all'art. 3 e 4 della legge, con destinazione di tipo abitativo, e quando il legislatore regionale ha inserito l'art. 3-bis per consentire l'incremento straordinario anche per gli edifici con destinazione industriale/artigianale, non ha inserito anche tali interventi fra quelli soggetti alle condizioni dettate dall'art. 5.

L'inoperatività delle condizioni stabilite dall'art. 5, oltre a discendere dal tenore letterale della norma, ha, peraltro, anche una sua intrinseca logica, posto che molte delle condizioni stabilite dall'art. 5 sono dettate evidentemente avendo a riferimento edifici con destinazione abitativa.

Tutto ciò premesso, si propone di non accogliere l'istanza di inserimento nel RU di un nuovo piano attuativo, considerato che le esigenze di incremento manifestate possono essere soddisfatte attualmente, in via straordinaria, con il ricorso alla normativa regionale sopra ricordata.

Si ritiene, al contrario, opportuno, al fine di evitare interpretazioni non univoche delle norme, chiarire che limitatamente alle attività produttive è ammesso cumulare gli incrementi di superficie coperta consentiti dagli indici di zona con gli ampliamenti effettuati ai sensi del Piano casa.

Tutto ciò in coerenza con l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale di porre le condizioni per la ripresa del sistema economico produttivo, assecondando le misure urgenti e straordinarie per il rilancio dell'economia promosse a livello nazionale e regionale.

Relativamente alle questioni poste in merito alle distanze dai confini si segnala che le stesse sono dettagliatamente disciplinate all'art. 9 "Distanze e allineamenti obbligati e fasce di rispetto.

Si segnala, infine, che l'area oggetto dell'osservazione ricade in classe di pericolosità idraulica 3 e pertanto la fattibilità degli interventi sono condizionati al rispetto delle disposizioni specifiche in materia.

Nel complesso l'osservazione risulta, nei limiti sopra indicati, parzialmente accolta.

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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15837

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

283/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: GIOVANNETTI	Nome: LORIANA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA ALAMANNI		n° Civ. 41
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 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

15837

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

283/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località EMPOLI	indirizzo VIA LUIGI ALAMANNI	N.C. 41
--------------------	---------------------------------	------------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 12	Particella/e 451	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 2
Zona Regolamento urbanistico	DM 1444

GRUPPI OMOGENEI OSSERVAZIONE

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

Altre tutele

Art. 108 Aree a verde privato|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Nella tav. 1.10 del RU, la particella catastale oggetto dell'osservazione è raffigurata con due campiture distinte, parte (circa 700 mq) come zona B2 e parte (circa 500 mq) come verde privato. Al catasto fabbricati l'intera particella in oggetto è individuata come resede di unità residenziale e commerciale, e si fa presente che tutta l'area è recintata e che su via Alamanni vi è un cancello carrabile dal quale si accede all'area indicata come verde privato. Inoltre si rileva che la zona è già urbanizzata e sono state realizzate di recente alcune rotonde stradali, per cui non si evincono ulteriori necessità infrastrutturali che potrebbero indurre ad eventuali espropri.

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

Si richiede, viste le considerazioni esposte, di includere nella zona B2, tutta la particella di cui l'osservante è comproprietaria. L'estensione della zona B2 sarebbe limitata ad una porzione di circa 500 mq sulla quale in futuro potrebbero essere realizzati dalla richiedente degli ampliamenti del fabbricato esistente, in vista di una futura divisione patrimoniale.

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;



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15837

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

283/2013

- 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;
Ritenuto, peraltro, non opportuno procedere alla densificazione dell'edificato lungo via Alamanni anche al fine di non incrementare il livello di traffico e non incidere sul livello di sicurezza di suddetta strada;
Tutto ciò premesso, si propone 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 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

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: MONTAGNANI	Nome: MARCO	Con altri
Residente nel comune di: LASTRA A SIGNA		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA VECCHIA PISANA		n° Civ. 173
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 checked="" 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° 7 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

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

Si rileva, per quanto riguarda la Tav. 2 – Carta delle aree allagate, la necessità di verificare la corrispondenza del colore evidenziato in legenda (grigio) e nella cartografia (azzurro) della zona "aree allagate nel novembre 1966".

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

Si richiede di verificare la corrispondenza del colore evidenziato in legenda (grigio) e nella cartografia (azzurro) della zona "aree allagate nel novembre 1966".

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

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

La richiesta si configura come modifica di minima entità per la correzione di un mero errore materiale riscontrato nella legenda della tav. 2 "Carta delle Aree allagate" del PS.

Si propone, conseguentemente, di accogliere quanto richiesto, mediante modifica della legenda della tav. 2 sopra menzionata.

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

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

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

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

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

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Al fine di perseguire una migliore rispondenza strutturale dei fabbricati, si propone di valutare l'eventualità di introdurre uno specifico articolo volto alla disciplina di interventi finalizzati al miglioramento e/o adeguamento sismico degli edifici. La Pubblica Amministrazione dovrebbe cercare di incentivare la fattibilità di tali interventi, arrivando a concedere anche deroghe ai parametri urbanistici prescritti dal Regolamento.

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

Si richiede di valutare l'eventualità di introdurre uno specifico articolo riguardante gli interventi finalizzati al miglioramento e/o adeguamento sismico degli edifici, che incentivi la fattibilità di tali interventi, arrivando a concedere anche deroghe ai parametri urbanistici prescritti da Regolamento.

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

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

L'Amministrazione Comunale ha introdotto significative "aperture" nell'applicazione delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, che possono intendersi come forme incentivanti "tout court", atte a favorire la ripresa del settore edilizio e dei mercati, quali, a mero titolo esemplificativo, la norma sui sottotetti (riportando a 2,40 l'altezza interna di piano), la norma sul rapporto di copertura fondiario (consentendo una deroga alla percentuale del 25% prevista non solo per la realizzazione dei posti auto in aggiunta a quelli obbligatori per legge, ma anche per la realizzazione di volumi tecnici interrati), una maggiore flessibilità nelle destinazioni e maggiori possibilità di intervento sugli edifici aventi rilievo storico (compresa la



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

possibilità di realizzare cordoli con aumento dell'altezza), nonché la sostanziale conferma della capacità edificatoria delle zone B.

Tutto ciò premesso non si ritiene opportuno l'introduzione di specifiche deroghe ai parametri urbanistici per gli interventi di miglioramento ed adeguamento sismico, peraltro di difficile definizione, gestione e controllo.

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
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

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 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

Al fine di perseguire una migliore rispondenza strutturale dei fabbricati si rileva la necessità di chiarire il p.18.10.3, dell'art 18.10, relativamente al punto dove vengono normati gli "interventi di ripristino, miglioramento, adeguamento ai fini del rispetto della normativa antisismica". In particolar modo si dovrebbero specificare gli interventi ammessi, eventuale possibilità di eseguire parziali demolizioni e ricostruzioni, sostituzioni degli elementi strutturali, ecc...

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

Si richiede di chiarire il p.18.10.3, dell'art 18.10, relativamente al punto dove vengono normati gli "interventi di ripristino, miglioramento, adeguamento ai fini del rispetto della normativa antisismica". In particolar modo si dovrebbero specificare gli interventi ammessi, eventuale possibilità di eseguire parziali demolizioni e ricostruzioni, sostituzioni degli elementi strutturali, ecc...

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

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

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

Non si ritiene opportuno introdurre, in questa sede ed in questa fase del procedimento, ulteriori specificazioni, che potranno



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

essere eventualmente valutate nell'ambito della redazione del nuovo Regolamento Edilizio, in cui dovrà necessariamente confluire l'intera disciplina degli interventi edilizi, dei parametri e delle definizioni.

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

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

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

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 TIPI DI INTERVENTO
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 17 a 18
Disposizione normativa di riferimento Art. 18 par. 18.10.4 Grado di intervento RE2
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Al fine di perseguire una migliore rispondenza strutturale dei fabbricati si propone di modificare l'ultimo comma del p. 18.10.4, art. 18.10, permettendo la demolizione e successiva fedele ricostruzione, per gli edifici di comprovata precarietà strutturale, o di tipologia tale da non permettere l'adeguamento sismico; o permetterlo solamente a seguito di interventi tecnici sproporzionati al grado di tutela dell'immobile.

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

Si richiede di modificare l'ultimo comma del p. 18.10.4, art. 18.10, permettendo la demolizione e successiva fedele ricostruzione, per gli edifici di comprovata precarietà strutturale, o di tipologia tale da non permettere l'adeguamento sismico; o permetterlo solamente a seguito di interventi tecnici sproporzionati al grado di tutela dell'immobile.

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

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

La modifica normativa richiesta è finalizzata a consentire la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici di antica formazione con grado di tutela 3) e c).

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

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 19/07/2013. In data 01/10/2013 la Giunta Comunale, vista l'istruttoria ed il parere dell'ufficio, propone il non accoglimento dell'osservazione presentata per le motivazioni e con le specificazioni riportare nella relativa scheda di controdeduzione.

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

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

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

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 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

Si rileva la necessità, per quanto riguarda la sostituzione edilizia, ferme restando le limitazioni di carattere generale degli articoli 78 e 106, che si faccia comunque salva la possibilità, per gli immobili potenzialmente "sostituibili" e non a distanza regolamentare, di potersi spostare oltre il limite del 20% della sagoma e solamente per lo stretto necessario al ripristino delle distanze legali. Questo farà in modo di poter effettuare la sostituzione edilizia, altrimenti impossibile (causa distanza legale), con l'obiettivo benefico che questo porterà all'intervento e conseguentemente al territorio.

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

Si richiede di modificare il c.9 dell'art. 78 in modo che si faccia comunque salva la possibilità, per gli immobili potenzialmente "sostituibili" e non a distanza regolamentare, di potersi spostare oltre il limite del 20% della sagoma e solamente per lo stretto necessario al ripristino delle distanze legali.

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

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

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

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

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

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

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

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

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 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 adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Si rileva la necessità, per quanto riguarda la sostituzione edilizia, ferme restando le limitazioni di carattere generale degli articoli 78 e 106, che si faccia comunque salva la possibilità, per gli immobili potenzialmente "sostituibili" e non a distanza regolamentare, di potersi spostare oltre il limite del 20% della sagoma e solamente per lo stretto necessario al ripristino delle distanze legali. Questo farà in modo di poter effettuare la sostituzione edilizia, altrimenti impossibile (causa distanza legale), con l'obiettivo benefico che questo porterà all'intervento e conseguentemente al territorio.

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

Si richiede di modificare il c.8 dell'art. 106 in modo che si faccia comunque salva la possibilità, per gli immobili potenzialmente "sostituibili" e non a distanza regolamentare, di potersi spostare oltre il limite del 20% della sagoma e solamente per lo stretto necessario al ripristino delle distanze legali.

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

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

L'art. 106 della NTA stabilisce il limite del 20% nella variazione di sedime dell'edificio in caso di interventi di sostituzione edilizia, in coerenza con gli obiettivi di conservazione e valorizzazione espressi per il territorio agricolo dagli indirizzi di pianificazione del PS, del PTC e del PIT.

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

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

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

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

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

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 LE GUIDE
TEMATICA SECONDARIA Artt. da 109 a 110
Disposizione normativa di riferimento Art. 109 par. 109.5 Strutture verticali e orizzontali
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Si rileva la necessità di specificare, come già fatto per le coperture (art. 109.6), la possibilità di introdurre materiali isolanti per le strutture verticali (cappotto).

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

Si richiede di specificare, come già fatto per le coperture (art. 109.6), la possibilità di introdurre materiali isolanti per strutture verticali (cappotto).

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

Parere di Ufficio	data:	11/09/2013	Sintesi parere ufficio:	Parzialmente accolta
-------------------	-------	------------	-------------------------	----------------------

La richiesta di consentire l'inserimento di materiali isolanti nelle strutture verticali in maniera analoga a quanto introdotto per la copertura è finalizzata ad aumentare la capacità di coibentazione delle strutture stesse.

Si propone conseguentemente di accogliere quanto richiesto limitatamente agli edifici in categoria C e 3, a condizione che siano salvaguardati i caratteri architettonici del fabbricato.

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.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15839

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

284/2013

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

15840

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

285/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: GENCARELLI	Nome: ROSINA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DOGALI		n° Civ. 3
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 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

15840

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

285/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località MONTERAPPOLI	indirizzo VIA DI PAGNANA	N.C. 18
--------------------------	-----------------------------	------------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 45	Particella/e 684	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 Edificato al 1820 (Invariante)	UTOE 13
Zona Regolamento urbanistico Art. 78 Ambito del territorio aperto Aree agricole d'interesse primario	DM 1444 E

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

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

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'osservazione riguarda un fabbricato colonico dotato di un ampio appezzamento di terreno, situato a Monterappoli. Il RU inserisce, il fabbricato ed il terreno in Area Agricola d'Interesse Primario, con il fabbricato compreso nell'elenco dei " siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale" e classificato tra gli "Edifici con grado di protezione 2". L'osservante rileva che su tale immobile c'era l'intenzione di intervenire con una ristrutturazione finalizzata alla suddivisione in 4 grandi appartamenti destinati ai familiari, di SUL superiore a 100 mq ciascuno, ma che per quanto disposto dall'art. 75.4, ciò è possibile solo attraverso un Piano di recupero. Tale norma preclude la possibilità di intervenire a causa di notevoli aumenti dei costi e dei tempi, e comporta che i vecchi casolari colonici restino abbandonati e in condizioni fatiscenti.

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

In prima istanza si richiede pertanto che venga eliminata la norma del RU in cui si prevede l'obbligo del Piano di recupero per gli edifici in zona agricola aventi SUL maggiore di 400 mq.

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

In seconda istanza si richiede che venga aumentato a mq. 1000 di SUL l'obbligo del Piano di recupero per gli edifici in zona agricola.

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

La disciplina del Piano di Indirizzo territoriale regionale, unitamente alla sua valenza di piano paesaggistico, hanno sancito che il recupero degli annessi agricoli (qualsiasi manufatto che non possieda più le caratteristiche di ruralità), per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione, è equivalente a nuovo impegno di suolo, scoraggiando di fatto usi diversi da



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15840

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

285/2013

quello agricolo. Per tali edifici o manufatti, si è ritenuto opportuno integrare la disciplina specifica per i cambi di destinazione d'uso e per l'incremento delle unità immobiliari (in somma il carico urbanistico), escludendo a priori qualsiasi nuova edificazione, con la definizione delle funzioni ammissibili nel rispetto delle prescrizioni statutarie previste all'art. 23 del PIT. La verifica di coerenza con i limiti del dimensionamento fissati dal Piano Strutturale Comunale e la necessaria valutazione di sostenibilità e di inserimento paesaggistico di queste trasformazioni, limita di fatto l'operatività a soli casi di carattere eccezionale.

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

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

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

Per le motivazioni sopra riportate si propone di non accogliere sia la richiesta di eliminazione del limite oltre il quale richiedere il piano di recupero, che quella in subordine, di innalzare detto limite a 1000 mq.

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

15842

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

286/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: SABATINI	Nome: LUCA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA MEUCCI		n° Civ. 44
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 checked="" type="checkbox"/>
Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>	Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>
Osservazione a:	Osservazione a:

L'osservazione è stata scomposta in n° 3 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15842

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

286/2013

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

Con il nuovo R. U. è stata introdotta una ulteriore disciplina per gli interventi edilizi di consistenza intermedia tra quelli "diretti" e quelli soggetti a Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), denominata "Progetto Unitario Convenzionato".

Con tale disciplina, si obbliga coloro i quali intendano eseguire interventi di nuova edificazione in tutte le sottozone della zona B (B1, B2, B3), a dover uniformarsi a tale nuova normativa (articolo 54), che limita in maniera considerevole gli interventi nelle aree residuali della zona di saturazione, assimilando gli interventi in zona B a quelli in zona C, vanificando in buona parte la zonizzazione di Piano vigente.

Tale nuova procedura appare inappropriata e illegittima e contrasta con la definizione del vigente PRG per le zone B.

Tale definizione è contenuta ed immutata sia nel Vigente Regolamento che in quello adottato.

E' logico quindi ritenere che gli interventi in tali zone debbano uniformarsi a tale principio ritenendo l'eventuale nuova edificazione, ove possibile realizzarla e nel limite massimo di mq. 1500 di S.U.L., quale opera di completamento del tessuto edilizio già esistente.

Le nuove edificazioni in tali zone sono quindi per definizione a completamento del tessuto urbano già saturo, già dotato di opere di urbanizzazioni adeguate e sufficienti, non producendo alcuna incidenza sul carico insediativo previsto a livello della intera pianificazione territoriale.

La nuova normativa proposta non potrà portare ad altro se non all'ulteriore blocco del settore già in forte crisi, impedendo di fatto anche l'esecuzione di quei pochi interventi che oggi il soggetto privato o la piccola impresa è in grado di sopportare.

La possibilità di monetizzazione degli standard non agevolerà l'esecuzione degli eventuali interventi ma ne costituirà un ulteriore freno, innalzando ancor più quelli che già oggi risultano avere costi proibitivi. E' quanto mai miope da parte dell'Amministrazione Comunale pensare che la "monetizzazione" sia un modo di agevolare l'esecuzione degli interventi in siffatti contesti; sarà sufficiente far incrementare anche di poco i costi per rendere inutile e non produttivo un



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15842

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

286/2013

investimento immobiliare, con le conseguenti ricadute sul tessuto sociale locale, ben facilmente immaginabili.

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

Si richiede che vengano depennate tutte le norme del RU ove si preveda l'obbligatorietà della redazione del PUC, per gli interventi ricadenti negli ambiti urbani B (sottozone B1, B2 B3).

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.

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 fideiussione. L'impegno dovrà essere registrato e trascritto, prima del rilascio del permesso di costruire, a spese del soggetto attuatore.

Il PUC troverà applicazione nelle zone ove espressamente previsto nelle 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.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15842

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

286/2013

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

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

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

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

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

15842

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

286/2013

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 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'articolo 75, punto 75.4 ultimo comma del R. U. adottato riconferma quanto contenuto nella precedente stesura. I fabbricati esistenti in territorio aperto sono stati inseriti negli elenchi meritevoli di tutela (gran parte), con differenti gradi di vincolo. Per essi il R.U. detta norme stringenti e pignole che disciplinano la consistenza e natura dell'intervento. Si prescrive che nel caso di frazionamento di edifici esistenti in più unità immobiliari, si debba rispettare il taglio di superficie minima secondo il rapporto:
"Numero di unità derivabili = Sul/80 (arrotondamento per difetto)."
Si prescrive inoltre che qualsiasi intervento di ristrutturazione concernente il contestuale cambio d'uso da rurale a civile abitazione debba essere sottoposto al pagamento degli "oneri verdi". Come se ciò non fosse sufficiente si prescrive l'obbligo di formazione del Piano di Recupero per interventi su fabbricati aventi SUL superiore a mq. 400.
La sommatoria di tali disposizioni rendono qualsiasi ipotetico intervento difficilmente realizzabile non soltanto per scopi prettamente speculativi, ma anche per chi voglia ricercare nell'ambito dello stesso edificio l'abitazione per i genitori e per le proprie famiglie.
Secondo il richiedente, il principale intendimento deve essere quello di indirizzare verso il recupero del patrimonio edilizio esistente, creando le condiziorii perché ciò possa accadere normando giustamente il più possibile gli interventi a carattere prettamente speculativo che, ovviamente, non interessano singoli edifici da 400 mq. di SUL ma complessi ben più importanti.

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

Si richiede che vengano depennate tutte le norme del RU ove si preveda l'obbligatorietà della redazione del Piano di recupero, per gli edifici ricadenti in territorio aperto aventi SUL maggiore di 400 mq.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15842

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

286/2013

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

In subordine si chiede che tale obbligo venga elevato a mq. 1000 di SUL

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

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

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

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

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

Per le motivazioni sopra riportate si propone di non accogliere sia la richiesta di eliminazione del limite oltre il quale richiedere il piano di recupero, che quella in subordine, di innalzare detto limite a 1000 mq.

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

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

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

15842

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

286/2013

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. 9 par. 9.1 Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti

L'articolo 9, punto 9.1 del nuovo testo di R. U. adottato inserisce ed aggiunge l'obbligo, per gli atti privati convenzionatori in materia di distanza dai confini, che la scrittura privata debba essere, per avere validità urbanistica, registrata e trascritta. Ad avviso dello scrivente si ritiene che la formula adottata dal precedente R.U. della sola registrazione, fosse più che mai sufficiente a garantirne la validità ed efficacia.

Interventi sono già stati eseguiti, anche dallo scrivente in veste di Progettista o Direttore dei Lavori, senza alcun tipo di problema. Aggiungere e far gravare ulteriori costi sul cittadino è sbagliato e perfettamente inutile, esulando dai doveri che l'Amministrazione ha nei confronti di uguale trattamento per tutti i cittadini.

Il "salvo diritti dei terzi" contenuto in ogni permesso autorizzativo rilasciato dal Comune, chiama fuori quest'ultimo da qualsiasi azione di responsabilità, facendone ricadere l'onere solo e soltanto sul titolare della richiesta.

Pertanto non si ritiene necessario richiedere la trascrizione di un documento quando i due proprietari confinanti hanno sottoscritto un idoneo documento e lo hanno sottoposto a registrazione.

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

Si richiede che venga depennato l'obbligo di trascrizione per gli atti convenzionatori in tema di distanze dai confini.

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

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15842

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

286/2013

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

Tale deroga si attua solo tramite atto pubblico, la cui trascrizione garantisce la pubblicità ai successivi aventi causa del contenuto dell'accordo intervenuto tra privati in merito alla ripartizione tra i rispettivi fondi del distacco da osservare; accordo che assume la natura di negozio giuridico costitutivo di servitù ai sensi dell'art. 1058 del c.c., e che come tale richiede la forma scritta a pena di nullità. Non è sufficiente pertanto né un accordo verbale e né una scrittura unilaterale del proprietario del fondo vicino che autorizza a realizzare in deroga alla distanza (cioè un atto meramente ricognitivo).

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

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

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

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

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

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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15843

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

287/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: MANNOZZI	Nome: ANDREA	Con altri
Residente nel comune di: CAPRAIA E LIMITE		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA CONIO		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 checked="" type="checkbox"/>
Osservazione al SECONDO RUC <input checked="" type="checkbox"/>	Osservazione alle NORME TECNICHE <input type="checkbox"/>
Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>	Osservazione alle TAVOLE <input checked="" type="checkbox"/>
Osservazione a:	Osservazione a:

L'osservazione è stata scomposta in n° 1 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15843

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

287/2013

OSSERVAZIONE PER PUNTI

PUNTO N° 1

OGGETTO OSSERVAZIONE (Localizzazione e sintesi)

Località	indirizzo VIA DELLA PIOVOLA	N.C. 107
----------	--------------------------------	-------------

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE		STATO DI FATTO	
Foglio 20	Particella/e 31	Area Agricola <input 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 Edificato al 1820 (Invariante)	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 grado tutela edificio
--

Disposizione normativa di riferimento
--

PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

Art. 103 Ambiti di tutela|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Con riferimento al fabbricato posto in via della Piovola n. 107, denominato Podere Bucarello, inserito nel PS in Area con esclusiva e prevalente funzione agricola e classificato come manufatto di rilevanza storico-culturale con grado di protezione storico-culturale tre (3), in forza della scheda di classificazione n° 1176, si rileva che le indicazioni riportate in detta scheda risultano ERRATE, in quanto trattasi di edificio pesantemente alterato nel corso degli anni '80, le cui caratteristiche a seguito dei successivi interventi di ristrutturazione risultano completamente modificate.

Si ritiene opportuno correggere la scheda come da rilievi di cui alla documentazione fotografica allegata rettificando le caratteristiche che ne hanno comportato il valore storico-culturale rivedendo il vincolo assegnato.

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

Si richiede la revlsione della scheda di classificazione n° 1176 con conseguente correzione del vincolo di grado di protezione storico-culturale tre (3), in considerazione di caratteristiche strutturali di fatto inesistenti e non più riscontrabili nel fabbricato.

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

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

Pur prendendo atto delle pesanti alterazioni che hanno subito i due edifici (edificio principale ed annesso) oggetto di osservazione, classificati rispettivamente nel PS come "edificato al 1820" ed "edificato dal 1901 al 1940", si ritiene opportuno mantenere 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.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15843

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

287/2013

Si propone conseguentemente di non accogliere le modifiche richieste, confermando le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica adottata.

Si precisa, infine, che si procederà all'aggiornamento della scheda di rilievo.

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

15846

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

288/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: MAZZUOLI	Nome: MARIA GRAZIA	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA DI PRUNECCHIO		n° Civ. 10
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 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
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15846

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

288/2013

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
27	50,305	Area Urbana <input type="checkbox"/>	

STATO DI DIRITTO

Area Piano strutturale Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale Dal 1940 alla data di aggiornamento carta	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 Richieste non ricomprese nelle voci precedenti
TEMATICA SECONDARIA
Disposizione normativa di riferimento
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

Art. 103 Ambiti di tutela|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

Si rileva incoerenza tra quanto riportato nella Tav. 21 "Villanova" del RU vigente e quella del RU adottato. Si riscontra infatti l'omessa rappresentazione grafica dei corpi di fabbrica individuati con "cerchiatura "rossa nell'allegato all'osservazione.

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

Si richiede l'aggiornamento della tav. 21 del RU adottato, riportando i corpi di fabbrica individuati con "cerchiatura "rossa nell'allegato all'osservazione.

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 rappresentazione di immobili non presenti in cartografia non risulta pertinente in quanto il RU 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 precisa, inoltre, che "... la base cartografica del regolamento urbanistico non ha alcuna rilevanza in merito alla legittimazione urbanistica dei manufatti, né costituisce certificazione della loro consistenza in termini planovolumetrici" (ultimo comma art. 1 NTA allegata al 2° RU).



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15846

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

288/2013

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

15847

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

289/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: IACONO	Nome: ANTONINO	Con altri
Residente nel comune di: MONTELUPO FIORENTINO		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA TOSCO ROMAGNOLA NORD		n° Civ. 3
In qualità di: Rapp. Legale	in propri/del/della A. L. COSTRUZIONI DI IACONO ANTONINO	
Con sede in: VIA TOSCO ROMAGNOLA NORD		n° Civ. 3

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° 2 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15847

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

289/2013

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 Aree di specifica previsione RUC	
Statuto dei Luoghi Piano strutturale	UTOE 0
Zona Regolamento urbanistico Art. 55 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo Zone B2	DM 1444 B2

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 adottate a sostegno - riferirsi agli atti

Lo scrivente è titolare di un preliminare avente per oggetto l'acquisto di un terreno edificabile ricadente in zona di saturazione residenziale B, sottozona B2, sul quale è prevista la costruzione di un fabbricato per civile abitazione per una S.U.L. totale di mq. 470 circa.

Ad oggi il progetto architettonico è in attesa di essere presentato, in quanto con l'adozione del nuovo R. U. sono stati ulteriormente disciplinati gli interventi ricadenti nelle zone B, introducendo la norma del "Progetto Unitario Convenzionato". Con tale disciplina, si limita in maniera considerevole gli interventi nelle aree residuali della zona di saturazione, assimilando gli interventi in zona B a quelli in zona C, vanificando in buona parte la zonizzazione di Piano vigente. Tale nuova procedura appare inappropriata e illegittima e contrasta con la definizione del vigente PRG per le zone B. Tale definizione è contenuta ed immutata sia nel Vigente Regolamento che in quello adottato.

E' logico quindi ritenere che gli interventi in tali zone debbano uniformarsi a tale principio ritenendo l'eventuale nuova edificazione, ove possibile realizzarla e nel limite massimo di mq. 1500 di S.U.L., quale opera di completamento del tessuto edilizio già esistente.

Le nuove edificazioni in tali zone sono quindi per definizione a completamento del tessuto urbano già saturo, già dotato di opere di urbanizzazioni adeguate e sufficienti, non producendo alcuna incidenza sul carico insediativo previsto a livello della intera pianificazione territoriale.

La nuova normativa proposta non potrà portare ad altro se non all'ulteriore blocco del settore già in forte crisi, impedendo di fatto anche l'esecuzione di quei pochi interventi che oggi il soggetto privato o la piccola impresa è in grado di sopportare.

La possibilità di monetizzazione degli standard non agevolerà l'esecuzione degli eventuali interventi ma ne costituirà un ulteriore freno, innalzando ancor più quelli che già oggi risultano avere costi proibitivi. E' quanto mai miope da parte dell'Amministrazione Comunale pensare che la "monetizzazione" sia un modo di agevolare l'esecuzione degli interventi



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15847

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

289/2013

in siffatti contesti; sarà sufficiente far incrementare anche di poco i costi per rendere inutile e non produttivo un investimento immobiliare, con le conseguenti ricadute sul tessuto sociale locale, ben facilmente immaginabili.

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

Si richiede che vengano depennate tutte le norme del RU ove si preveda l'obbligatorietà della redazione del PUC, per gli interventi ricadenti negli ambiti urbani B (sottozone B1, B2, B3).

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

In subordine si richiede che venga elevato il valore minimo della SUL a cui sottoporre l'obbligo del PUC.

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.

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 fideiussione. L'impegno dovrà essere registrato e trascritto, prima del rilascio del permesso di costruire, a spese del soggetto attuatore.

Il PUC troverà applicazione nelle zone ove espressamente previsto nelle 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.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15847

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

289/2013

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

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

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

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

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
15847

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
289/2013

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. 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

Si rileva la necessità di chiarire riguardo all'art. 15 del nuovo RU, in tema di spazi a parcheggio, la possibilità o meno di poter ricavare posti auto in area di proprietà, limitrofa a quella oggetto di edificazione, ricadente in zona agricola periurbana e non in zona B.

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

Si richiede di chiarire, riguardo all'art. 15 del nuovo RU, in tema di spazi a parcheggio, la possibilità o meno di poter ricavare posti auto in area di proprietà, limitrofa a quella oggetto di edificazione, ricadente in zona agricola periurbana e non in zona B.

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

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

La richiesta finalizzata a consentire la realizzazione in territorio aperto (area agricola periurbana), di parcheggi privati a servizio di edifici ricadenti in ambito urbano (zona B), 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 12/07/2013.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo
15847

Data di protocollo
02/04/2013

OSSERVAZIONE
289/2013

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

15848

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

290/2013

DATI GENERALI

OSSERVANTE (primo intestatario per altri riferirsi agli atti)		
Cognome: COLANGELO	Nome: ROBERTO	Con altri
Residente nel comune di: EMPOLI		Stato/Provincia FI
Via/Piazza: VIA MEUCCI		n° Civ. 44
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 checked="" type="checkbox"/>
Osservazione alla VAS <input type="checkbox"/>	Osservazione alle TAVOLE <input type="checkbox"/>
Osservazione a:	Osservazione a:

L'osservazione è stata scomposta in n° 3 Punti



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEDA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15848

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

290/2013

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

Con il nuovo R. U. è stata introdotta una ulteriore disciplina per gli interventi edilizi di consistenza intermedia tra quelli "diretti" e quelli soggetti a Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), denominata "Progetto Unitario Convenzionato".

Con tale disciplina, si obbliga coloro i quali intendano eseguire interventi di nuova edificazione in tutte le sottozone della zona B (B1, B2, B3), a dover uniformarsi a tale nuova normativa (articolo 54), che limita in maniera considerevole gli interventi nelle aree residuali della zona di saturazione, assimilando gli interventi in zona B a quelli in zona C, vanificando in buona parte la zonizzazione di Piano vigente.

Tale nuova procedura appare inappropriata e illegittima e contrasta con la definizione del vigente PRG per le zone B.

Tale definizione è contenuta ed immutata sia nel Vigente Regolamento che in quello adottato.

E' logico quindi ritenere che gli interventi in tali zone debbano uniformarsi a tale principio ritenendo l'eventuale nuova edificazione, ove possibile realizzarla e nel limite massimo di mq. 1500 di S.U.L., quale opera di completamento del tessuto edilizio già esistente.

Le nuove edificazioni in tali zone sono quindi per definizione a completamento del tessuto urbano già saturo, già dotato di opere di urbanizzazioni adeguate e sufficienti, non producendo alcuna incidenza sul carico insediativo previsto a livello della intera pianificazione territoriale.

La nuova normativa proposta non potrà portare ad altro se non all'ulteriore blocco del settore già in forte crisi, impedendo di fatto anche l'esecuzione di quei pochi interventi che oggi il soggetto privato o la piccola impresa è in grado di sopportare.

La possibilità di monetizzazione degli standard non agevolerà l'esecuzione degli eventuali interventi ma ne costituirà un ulteriore freno, innalzando ancor più quelli che già oggi risultano avere costi proibitivi. E' quanto mai miope da parte dell'Amministrazione Comunale pensare che la "monetizzazione" sia un modo di agevolare l'esecuzione degli interventi in siffatti contesti; sarà sufficiente far incrementare anche di poco i costi per rendere inutile e non produttivo un investimento immobiliare, con le conseguenti ricadute sul tessuto sociale locale, ben facilmente immaginabili.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15848

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

290/2013

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

Si richiede che vengano depennate tutte le norme del RU ove si preveda l'obbligatorietà della redazione del PUC, per gli interventi ricadenti negli ambiti urbani B (sottozone B1, B2 B3).

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.

Dato atto che l'attuale formulazione dell'art. 21 bis non 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 fideiussione. L'impegno dovrà essere registrato e trascritto, prima del rilascio del permesso di costruire, a spese del soggetto attuatore.

Il PUC troverà applicazione nelle zone ove espressamente previsto nelle 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.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15848

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

290/2013

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

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

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

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

15848

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

290/2013

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 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'articolo 75, punto 75.4 ultimo comma del R. U. adottato riconferma quanto contenuto nella precedente stesura. I fabbricati esistenti in territorio aperto sono stati inseriti negli elenchi meritevoli di tutela (gran parte), con differenti gradi di vincolo. Per essi il R.U. detta norme stringenti e pignole che disciplinano la consistenza e natura dell'intervento. Si prescrive che nel caso di frazionamento di edifici esistenti in più unità immobiliari, si debba rispettare il taglio di superficie minima secondo il rapporto:
"Numero di unità derivabili = Sul/80 (arrotondamento per difetto)."
Si prescrive inoltre che qualsiasi intervento di ristrutturazione concernente il contestuale cambio d'uso da rurale a civile abitazione debba essere sottoposto al pagamento degli "oneri verdi". Come se ciò non fosse sufficiente si prescrive l'obbligo di formazione del Piano di Recupero per interventi su fabbricati aventi SUL superiore a mq. 400.
La sommatoria di tali disposizioni rendono qualsiasi ipotetico intervento difficilmente realizzabile non soltanto per scopi prettamente speculativi, ma anche per chi voglia ricercare nell'ambito dello stesso edificio l'abitazione per i genitori e per le proprie famiglie.
Secondo il richiedente, il principale intendimento deve essere quello di indirizzare verso il recupero del patrimonio edilizio esistente, creando le condiziorii perché ciò possa accadere normando giustamente il più possibile gli interventi a carattere prettamente speculativo che, ovviamente, non interessano singoli edifici da 400 mq. di SUL ma complessi ben più importanti.

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

Si richiede che vengano depennate tutte le norme del RU ove si preveda l'obbligatorietà della redazione del Piano di recupero, per gli edifici ricadenti in territorio aperto aventi SUL maggiore di 400 mq.



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15848

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

290/2013

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

In subordine si chiede che tale obbligo venga elevato a mq. 1000 di SUL.

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

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

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

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

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

Per le motivazioni sopra riportate si propone di non accogliere sia la richiesta di eliminazione del limite oltre il quale richiedere il piano di recupero, che quella in subordine, di innalzare detto limite a 1000 mq.

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

15848

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

290/2013

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. 9 par. 9.1 Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona
PARTICOLARI TUTELE Rischio archeologico

Altre tutele

|||

ISTRUTTORIA E PARERI

Sintesi delle motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti

L'articolo 9.1 del nuovo testo di R. U. adottato inserisce ed aggiunge l'obbligo, per gli atti privati convenzionatori in materia di distanza dai confini, che la scrittura privata debba essere, per avere validità urbanistica, registrata e trascritta.

Ad avviso dello scrivente si ritiene che la formula adottata dal precedente R.U. della sola registrazione, fosse più che mai sufficiente a garantirne la validità ed efficacia.

Interventi sono già stati eseguiti, anche dallo scrivente in veste di Progettista o Direttore dei Lavori, senza alcun tipo di problema. Aggiungere e far gravare ulteriori costi sul cittadino è sbagliato e perfettamente inutile, esulando dai doveri che l'Amministrazione ha nei confronti di uguale trattamento per tutti i cittadini.

Il "salvo diritti dei terzi" contenuto in ogni permesso autorizzativo rilasciato dal Comune, chiama fuori quest'ultimo da qualsiasi azione di responsabilità, facendone ricadere l'onere solo e soltanto sul titolare della richiesta.

Pertanto non si ritiene necessario richiedere la trascrizione di un documento quando i due proprietari confinanti hanno sottoscritto un idoneo documento e lo hanno sottoposto a registrazione.

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

Si richiede che venga depennato l'obbligo di trascrizione per gli atti convenzionatori in tema di distanze dai confini.

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

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



Comune di Empoli
Settore III - Politiche Territoriali
SCHEMA OSSERVAZIONE

Numero di protocollo

15848

Data di protocollo

02/04/2013

OSSERVAZIONE

290/2013

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

Tale deroga si attua solo tramite atto pubblico, la cui trascrizione garantisce la pubblicità ai successivi aventi causa del contenuto dell'accordo intervenuto tra privati in merito alla ripartizione tra i rispettivi fondi del distacco da osservare; accordo che assume la natura di negozio giuridico costitutivo di servitù ai sensi dell'art. 1058 del c.c., e che come tale richiede la forma scritta a pena di nullità. Non è sufficiente pertanto né un accordo verbale e né una scrittura unilaterale del proprietario del fondo vicino che autorizza a realizzare in deroga alla distanza (cioè un atto meramente ricognitivo).

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

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

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

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

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

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