

# AL SINDACO DEL COMUNE DI EMPOLI

Oggetto: Osservazione al Regolamento Urbanistico vigente ed alla Variante Normativa pubblicata sul BURT n. 49 del 7/12/2016

Richiedente: Società "**Egan Immobiliare s.r.l.**" con sede in Firenze, via Salvador Allende, n. 19/g1, con capitale sociale € 6.000.000,00 (euro Seimilioni/00), iscritta al Registro delle imprese di Firenze, codice fiscale e partita IVA n. 05570810480, in persona del legale rappresentante Sig. Alessandro Coppi.

La sottoscritta Società Egan Immobiliare S.r.l. è promissaria acquirente di un immobile oggi costituito da un'unica unità immobiliare, sito in Empoli (FI) con accesso da Via Tinto da Battifolle ai civici dal 12 al 24 compresi, Via Socco Ferrante civici 1 e 3, e Piazza Gramsci civico 3, costituito da un fabbricato avente ad oggi destinazione di cinematografo attualmente con esercizio dismesso, il tutto corredato dalla proprietà esclusiva di annessa piccola corte esterna prospiciente su Piazza Gramsci e piccola area di resede posta in angolo al fabbricato tra le vie Tinto da Battifolle e Ferrante Socco. L'immobile nel suo complesso risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli sul foglio 17 mappale 4917 dalla maggior consistenza del subalterno 543 descritto con categoria D/3 e rendita catastale definitiva di Euro 20.156,20.

*Premesse:*

Attualmente l'immobile ricade a norma del vigente Regolamento Urbanistico all'interno dell'U.T.O.E. di riferimento numero 1 (La Città Compatta), aree interne al perimetro dei centri abitati, in ambiti suscettibili di completamento B0.

E' intenzione della sottoscritta società Egan Immobiliare S.r.l. procedere alla ristrutturazione dell'immobile allo scopo di renderlo idoneo ad ospitare ed attivarvi una Media Struttura di Vendita al dettaglio nel settore alimentare e non alimentare, mantenendo un'unica unità immobiliare per una SUL complessiva di circa mq. 1.100 e superficie di vendita di circa mq. 470 e comunque inferiore a mq. 500. Considerata la tipologia dell'immobile e la carenza

degli attuali spazi esterni di corredo alla proprietà, si rende necessario procedere alla monetizzazione dei parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione al fine di soddisfare i requisiti richiesti dalle attuali normative vigenti. Attualmente il RUC adottato al quale si riferisce la presente osservazione all'art. 130 delle N.T.A. stabilisce per ogni UTOE le dotazioni necessarie di parcheggi e le percentuali di abbattimento in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza, ed ammette, altresì la possibilità di monetizzazione delle dotazioni di parcheggio.

*Esame del quadro normativo adottato:*

Nel caso di specie si rileva innanzitutto che nella scheda riferita all'U.T.O.E. 1 (Città Compatta) per la zona B0 in riferimento alle medie distribuzioni, la quantità di parcheggi per la sosta di relazione e quella stanziale sono previste nella dotazione massima, senza alcun abbattimento previsto, salvo la sola eventuale monetizzazione dei parcheggi di sosta stanziale fino ad una SUL di mq. 600 per singola unità immobiliare. La zona B0 però risulta individuata quale *"ambito urbano suscettibile di completamento ... parzialmente o totalmente edificate, consolidate"* e nel caso di specie l'immobile risulta ubicato al limite dell'area storica del centro edificato di Empoli. Tale circostanza, unitamente alla già completa saturazione del lotto, come pure i circostanti dell'isolato del quale è parte, pone nell'impossibilità normativa di poter operare una trasformazione edilizia dell'edificio con cambio di destinazione d'uso a commerciale, in rapporto alle dimensioni dello stesso che si attestano con una SUL di circa 1.100 mq.. Allo stato dei fatti, ed in mancanza di spazi esterni di corredo, oltre l'impossibilità oggettiva di reperire nelle vicinanze lotti liberi da utilizzare per il reperimento sia degli spazi di sosta stanziale che di relazione, l'unica possibilità per il recupero dell'immobile ai fini commerciali è individuata, sul piano normativo attuale, con la possibilità di realizzazione di un esercizio commerciale di vicinato e con una SUL massima di mq. 600, l'unica soluzione che ad oggi può scontare il totale abbattimento dei parcheggi per sosta di relazione al 100%. La realizzazione di un esercizio commerciale di vicinato nell'attuale consistenza dell'immobile, considerando il valore immobiliare dell'edificio ed i costi relativi alla sua ristrutturazione e adattamento, non garantirebbero a qualsiasi attività commerciale la sopravvivenza economica, che inevitabilmente porterebbe in tempi rapidissimi alla chiusura dell'esercizio stesso, diventando un intervento sotto l'aspetto economico fallimentare. Tale circostanza risulta evidente e sottolineata dai dati oggettivi costituiti dalla reale impossibilità della proprietà attuale che nel corso degli anni si è prodigata per la cessione dell'immobile, senza però



avere alcun esito positivo dal mercato, costringendo l'abbandono di qualsiasi recupero dell'involucro che oggi risulta in completo stato di degrado. Lo spirito del richiedente non risulta comunque individuato nella volontà di realizzare una media struttura di vendita costituita da tutta o gran parte della SUL esistente (circa 1100 mq), ma piuttosto la manifesta volontà di recuperare l'immobile a fini commerciali con una superficie di vendita di limitate dimensioni, di tipo rionale, e comunque di molto inferiore al limite massimo consentito per la media struttura di vendita (mq. 1.500) che al tempo stesso, consenta però sul piano commerciale e finanziario, a qualsiasi attività commerciale la sopravvivenza economica. Tale limite di superficie di vendita viene individuato dal richiedente nella misura di massima di mq. 500 di superficie di vendita, che peraltro rientra nello spirito già espresso dalla definizione di esercizio commerciale di tipo "rionale", che di fatto si pone nel panorama del mercato, quale struttura di tipo rionale a servizio diretto del cittadino e della comunità residente in adiacenza al centro storico, senza operare perciò una sleale concorrenza attrattiva verso gli altri esercizi commerciali esistenti e futuri presenti nella zona, ma altresì creando un servizio.

Tale proposta, da allargarsi a tutte le zone adiacenti al centro storico potrebbe incentivare l'apertura di varie attività commerciali di vario genere, sempre di dimensioni medio piccole con superficie di vendita inferiore a mq. 500, tali da offrire un servizio reale al cittadino residente, ed al contempo senza attrarre grossi flussi di traffico veicolare, proprio in considerazione che l'offerta economica così introdotta risulterebbe sempre e comunque largamente al di sotto di quella proposta da attività commerciali di più grandi dimensioni.

Inoltre lo slancio economico consequenziale gioverebbe a tutte le attività commerciali presenti non solo nella zona, ma anche e soprattutto per quelle ubicate all'interno dell'area pedonale del centro storico, dove negli ultimi anni la difficoltà al mantenimento di attività di carattere rionale, risulta sempre più evidente dalle molteplici cessazioni e chiusure, piuttosto che nuove aperture.

Il residente del centro storico e delle aree immediatamente a ridosso, sceglie questa soluzione abitativa, che comporta comunque inevitabilmente alcuni disagi logistici, a dispetto della periferia o della campagna aperta per la comodità di "avere sotto casa" tutti servizi essenziali; pertanto in mancanza di quest'ultimi il cittadino preferisce diverse soluzioni abitative. E' emblematica la realtà del centro storico di Empoli come del resto di molte altre cittadine, che si stanno sempre più trasformando registrando il progressivo calo dei residenti che non trovando più a portata di mano i minimi servizi essenziali offerti dalle attività commerciali di carattere rionale, preferiscono spostare la loro residenza altrove,

spogliando ulteriormente il nucleo cittadino che assume più le caratteristiche di una città fantasma, piuttosto che di un fulcro nevralgico di aggregazione, scambio e comunità.

Il fine della presente osservazione non si pone dunque nel mero interesse del privato, ma nel più ampio interesse generale e pubblico.

*Proposta di modifica alla Variante Normativa:*

Sulla base di quanto sopra esposto e nell'ottica di:

- recuperare e dare una nuova funzionalità all'involucro edilizio in oggetto e di altri presenti nella zona a ridosso del centro storico cittadino;
- favorire lo sviluppo economico del vicino centro storico di Empoli posto a ridosso dell'immobile in oggetto;
- favorire la rinascita commerciale del centro storico e delle aree limitrofe;
- favorire l'impiego e l'assunzione a seguito dell'apertura di nuove attività commerciali sul territorio;
- favorire lo sviluppo commerciale di medie strutture di vendita a carattere rurale (con limitata area di vendita non superiore a mq. 500) senza però interferire con le piccole attività di esercizi commerciali di vicinato esistenti e futuri;

la richiedente propone le seguenti modifiche al testo e agli allegati della Variante Normativa adottata e pubblicata sul BURT n. 49 del 7/12/2016 come segue:

- consentire nell'U.T.O.E. 1 (La Città Compatta) l'abbattimento del 100% della quantità di parcheggio di sosta di relazione per medie distribuzioni con la limitatamente a Superfici di Vendita inferiori a mq. 500 e per superfici di intervento inferiori a 1.500 mq. di SUL;
- possibilità di monetizzare i parcheggi di sosta di relazione fino ad una SUL massima di unità immobiliare di mq. 1.500;
- modificare la tabella allegata al RU U.O.T.E. 1 (La Città Compatta) relativamente alla parte PARCHEGGI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA della Z.T.O. "B" disciplinando gli abbattimenti sopra proposti.

- in seconda istanza modificare la Deliberazione di Giunta Comunale numero 44 del 6/4/2016 che attualmente limita nelle zone omogenee A e B, la possibilità di monetizzazione di aree di parcheggio a corredo di medie strutture di vendita fino alla soglia massima di mq. 600 SUL, innalzandola a 1500 mq. di SUL, sempre e comunque per superfici di vendita inferiori a 500 mq..

A miglior chiarimento, si allega

- Estratto Regolamento Urbanistico;
- Estratto Catastale;
- Deliberazione di Giunta Comunale numero 44 del 6/4/2016;
- proposta testuale di modifica dell'art. 130 delle NTA e tabella di riferimento per dimensionamento dei parcheggi riferiti all'U.T.O.E. 1 (La Città Compatta);

Fiduciosi in un benevolo accoglimento della presente, porgiamo

Distinti saluti

Firenze 3/2/2017

**EGAN IMMOBILIARE s.r.l.**  
Via S. Andrea 19/G1  
(Egan Immobiliare s.r.l.)  
00127 FIRENZE  
P.IVA 05570810480



# ESTRATTO R.U.



The floor plan is divided into three main sections. The top section contains rooms 101 through 109, with room 109 highlighted in red. The middle section contains rooms 110 through 119, with room 110 highlighted in red. The bottom section contains rooms 120 through 129, with room 120 highlighted in red. The plan includes numerous smaller rooms, corridors, and a large central area labeled 'VIA'.

# **DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 44 DEL 6/4/2016**

## ***Deliberazione***

**N. 44                                      del    06/04/2016**

**OGGETTO:      Determinazione dei valori per la monetizzazione dei parcheggi privati ai sensi dell'art. 15 e 130 del NTA del vigente regolamento urbanistico da applicare in relazione a ciascuna destinazione d'uso.**

L'anno 2016 il giorno 6 nel mese di aprile alle ore 15.30, in apposita sala della sede municipale di Empoli, convocata nei modi di legge, si è riunita la GIUNTA COMUNALE composta dai signori:

(Omissis il verbale)

		<u>Presenti</u>	<u>Assenti</u>
Barnini Brenda	Sindaco	<u>1</u>	
Mori Franco	Vice Sindaco	<u>1</u>	



Barsottini Fabio	Assessore	<u>1</u>
Biuzzi Fabrizio	Assessore	<u>1</u>
Caponi Eleonora	Assessore	<u>1</u>
Poggi Arianna	Assessore	<u>1</u>
Ponzo Pellegrini Antonio	Assessore	<u>1</u>
Taddei Andrea	Assessore	<u>1</u>

La Sig.ra Barnini Brenda, nella sua qualità di **Sindaco** assume la Presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti dichiara valida la seduta per la trattazione dell'argomento sopra indicato, con la partecipazione del Segretario Generale **Rita Ciardelli**.

LA GIUNTA COMUNALE,

Premesso:

- Che il comune di Empoli ha approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 il secondo Regolamento Urbanistico;
- Che le dotazione obbligatorie e aggiuntive dei parcheggi negli interventi edilizi diretti sono disciplinate dagli articoli 15 e 130 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- Che, fermo restando il carattere straordinario di questo istituto rispetto all'ordinario soddisfacimento delle dotazioni di parcheggio mediante l'effettiva realizzazione, è ammessa la monetizzazione sostitutiva, totale o parziale, nei casi previsti dal vigente RUC e specificatamente:
- nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (con esclusione degli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica e addizione volumetrica) nelle zone urbanistiche di RUC equivalenti alle zone A e B del D.M. 1444/68 e fino alla soglia massima di 600 mq di SUL oggetto di intervento, fermo restando le specifiche deroghe o limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza e/o contemplate all'art. 15 delle Norme del vigente RUC.

- Che la monetizzazione è ammessa nei casi in cui sussista, contestualmente, l'impossibilità accertata, totale o parziale, di reperire le superfici a ciò destinate, ossia, a titolo indicativo e non esaustivo, in presenza delle seguenti circostanze:
1. ove non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio anche realizzando dei locali interrati a causa di:
    - mancanza di un'area di pertinenza libera da costruzioni sufficiente per la formazione dello spazio di sosta richiesti;
    - mancanza o impossibilità realizzativa di una strada di accesso all'area da destinare alla sosta;
    - impossibilità tecnica di realizzazione delle dotazioni nel sottosuolo, determinata da un conseguente pregiudizio alle strutture soprasuolo esistenti, anche contermini.
  2. ove non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto in un raggio di 200 ml dall'edificio, ovvero alla distanza massima consentita per gli ambiti dei centri storici, a causa di:
    - mancanza di aree libere a ciò destinabili sufficienti per la formazione dello spazio di sosta richiesti;
    - mancanza di aree acquisibili dal privato in ordinario regime contrattuale.
  3. In tutti i casi in cui l'unica possibile area disponibile possa divenire pregiudizio a opere pubbliche (già previste e/o programmate), o crei pericolo al transito (ad es. accesso in prossimità di incrocio o di curva, in contrasto con il Codice della strada).

Visto:

- Che ai sensi dell'art. 130 del vigente RUC, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1 aprile 1968, n. 1444, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata nella misura che segue:

**parcheggi per la sosta stanziale:** all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.3.1989, n. 122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

**parcheggi per la sosta di relazione:** nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.



- Che il RUC stabilisce per ogni UTOE le dotazioni necessarie di parcheggi (quantità) e le percentuali di abbattimento in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza;
- Che è ammessa anche in questo caso la monetizzazione delle dotazioni di parcheggio richieste, fermo restando le seguenti limitazioni aggiuntive per l'applicazione dell'istituto;
- Per le medie strutture di vendita (da 300 mq < sup. vendita < 1500 mq) fino alla soglia massima di 600 mq di Superficie utile lorda;
- Che il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio per la sosta stanziale è determinato dal valore dell'area, a cui si somma l'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera;
- Che il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio per la sosta di relazione è determinato dal valore dell'area, a cui si somma l'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera;
- Che nessuna monetizzazione è ammessa per le strutture di vendita superiori a quelle medie.

Dato atto:

- Che il comune di Empoli è dotato di una disciplinare tecnico, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 5 marzo 2014, per l'applicazione dell'istituto della monetizzazione, e di specifiche schede (Scheda A e B) per la determinazione del valore di riferimento dell'area e del valore del costo di produzione dei parcheggi, stimati con metodi analitici;
- Che detto disciplinare ha definito il valore massimo di riferimento da applicare a qualunque destinazione d'uso;

Rilevato:

- Che è intenzione della Amministrazione definire dei valori specifici per le destinazioni d'uso diverse dal residenziale, più proporzionati e meno gravosi;
- Che è intenzione dell'Amministrazione agevolare quanto più possibile il recupero di contenitori dismessi nelle aree sature del territorio comunale, non soltanto in funzione residenziale, ma anche ai fini dell'insediamento di attività commerciali, direzionali, produttive e di servizio;
- Che per agevolare detti interventi di recupero occorre prevedere la possibilità, ove non sia possibile reperire aree e spazi sufficienti per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, di monetizzare detti posti auto negli stessi termini in cui detta monetizzazione è prevista dal RU;

Rilevato, inoltre:

- Che l'attuale importo da corrispondere a fronte della mancata realizzazione dei posti auto pertinenziali è stato determinato con la deliberazione sopra richiamata, come segue:

valore dell'area € 109/mq

costo di realizzazione dell'opera € 125/mq;

- Che occorre integrare le tabelle approvate con la deliberazione n. 25 del 05/03/2014, con la determinazione del valore di riferimento per il costo dell'area in caso di destinazioni diverse dalla residenza, fermo restando che il valore relativo al costo dell'opera sarà assunto pari a quello di cui sopra;
- Che al fine di determinare il valore di base anzidetto, si è provveduto a comparare i valori medi degli edifici residenziali rispetto a quelli con destinazione diversa dalla residenza, prendendo come riferimento i dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, disponibili per il primo semestre 2015:

OSSERVATORIO VALORI IMMOBILIARI - I SEMESTRE 2015												
	residenza			commerciale			terziario/turistico			produttivo		
centrale	1.600	2.300	<b>1.950</b>	1.700	2.900	<b>2.300</b>	1.600	2.400	<b>2.000</b>	800	1.200	<b>1.000</b>
periferica	1.700	2.300	<b>2.000</b>	1.600	2.500	<b>2.050</b>	1.600	2.200	<b>1.900</b>	700	1.000	<b>850</b>
suburbana	1.400	1.900	<b>1.650</b>	1.400	2.000	<b>1.700</b>			<b>0</b>	600	1.000	<b>800</b>
<b>VALORE MEDIO</b>			<b>1.867</b>			<b>2.017</b>			<b>1.950</b>			<b>883</b>
						<b>8,04%</b>			<b>4,46%</b>			<b>-52,68%</b>

- Che dal raffronto di cui sopra emerge che i valori medi immobiliari sono sostanzialmente allineati per le destinazioni residenziali, commerciali, e



direzionali/turistiche, mentre sono ridotti di circa il 50% per le destinazioni produttive;

- Che, per incentivare il reinsediamento nelle aree urbanizzate di attività suscettibili di produrre posti di lavoro, e di qualificare la vita sociale del capoluogo, e quindi di attività di tipo commerciale, direzionale, e turistico, questa Amministrazione intende ridurre i valori di riferimento per dette funzioni, nella misura del 20% rispetto al valore di riferimento adottato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 5 marzo 2014;
- Che per dare piena attuazione a quanto sopra riportato è necessario procedere alla sostituzione del disciplinare tecnico, approvato con la deliberazione n. 25/2014, con un nuovo disciplinare, che contempli le modifiche specificate (Allegato 1), ferme restando le due schede tecniche A e B (Allegato 2), allegate a detta deliberazione, che rimangono invariate, e che costituiscono parte integrante e sostanziale anche della presente deliberazione;
- Che, per una migliore comprensione delle modifiche che si intende attuare, sono state predisposte delle tabelle per la determinazione del corrispettivo di monetizzazione per l'anno 2016, con relativi esempi di monetizzazione (Allegato 3);

Tutto quanto premesso e rilevato,

Si dà atto, in termini riepilogativi:

- Che il valore, al mq, da adottare per le monetizzazioni è determinato nel modo che segue, in ragione delle diverse destinazioni d'uso:

Residenziale	valore dell'area =	€ 109
○ costo di costruzione =	€ 125	
○ <b>TOTALE</b>	<b>€ 234,00</b>	
Commerciale	valore dell'area =	€ 87,20
○ costo di costruzione =	€ 125	
○ <b>TOTALE</b>	<b>€ 212,20</b>	
Direzionale/turistico	valore dell'area =	€ 87,20
○ costo di costruzione =	€ 125	
○ <b>TOTALE</b>	<b>€ 212,20</b>	
Produttivo	valore dell'area =	€ 54,50
○ costo di costruzione =	€ 125	
○ <b>TOTALE</b>	<b>€ 179,50</b>	

- Che il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire (ovvero contestualmente alla presentazione degli altri titoli

abilitativi) e che a dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria comunale;

- Che i sopra richiamati importi, distinti per destinazione d'uso, si applicano alle istanze o agli atti presentati successivamente alla data di pubblicazione della presente deliberazione, ad esclusione delle varianti di cui all'art. 143 della LRT 65/2014, cui si applicano i valori in vigore anteriormente a detta data;
- Che in caso di procedimenti in sanatoria, le somme dovute a titolo di monetizzazione saranno conteggiate in misura doppia;

Dato atto che i proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi, saranno destinati da parte del Comune ad interventi relativi a viabilità e parcheggi;

Precisato che gli importi relativi alla monetizzazione dei parcheggi non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, eventualmente dovuti, che andranno comunque versati all'Amministrazione Comunale;

Richiamati gli articoli 15 e 130 del Regolamento Urbanistico vigente;

Visto il disciplinare tecnico allegato alla presente deliberazione (Allegato 1), che sostituisce il disciplinare tecnico allegato alla deliberazione n. 25/2014;

Viste le schede tecniche A e B, contenute nell'Allegato 2 della presente deliberazione;

Vista le tabelle e la simulazione dei costi contenuta nell'Allegato 3 della presente deliberazione;

Visti, rispettivamente, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore III Politiche Territoriali Arch. Paolo Pinarelli e parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore VI Finanziario e Servizi Informatici Dott.ssa Anna Tani, che entrano a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

A voti unanimi, resi nei modi e forme di legge;

**d e l i b e r a**



1. Di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. Di determinare i valori da adottare al mq per le monetizzazioni, nei casi disciplinati dall'art. 15 e 130 del RU, come segue:

Residenziale	valore dell'area =	€ 109
	costo di costruzione =	€ 125
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 234,00</b>
Commerciale	valore dell'area =	€ 87,20
	costo di costruzione =	€ 125
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 212,20</b>
Direzionale/turistico	valore dell'area =	€ 87,20
	costo di costruzione =	€ 125
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 212,20</b>
Produttivo	valore dell'area =	€ 54,50
	costo di costruzione =	€ 125
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 179,50</b>

3. Di approvare, di conseguenza, quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione:
  - il nuovo disciplinare tecnico (All. 1), che sostituisce il disciplinare tecnico allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 5 marzo 2014, che dovrà intendersi abrogato alla data di pubblicazione della presente deliberazione;
  - le schede tecniche A e B e i restanti contenuti di cui all'allegato 2, già allegate alla deliberazione n. 25/2014 e qui riconfermate;
  - le tabelle e gli esempi di monetizzazione di cui all'allegato 3;
4. Di stabilire che i proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi saranno destinati ad interventi sulle opere di urbanizzazione del Comune;
5. Di dare mandato agli Uffici competenti di procedere con cadenza annuale all'aggiornamento dei sopra riportati valori in base alle risultanze ISTAT;
6. Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di regolarità tecnica e contabile, di cui all'art. 49 comma 1 del "Testo Unico delle

leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

7. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

### **Indi la Giunta Comunale**

In ragione dell'urgenza di definire la procedura e quantificare di monetizzazione prevista dagli art. 15 e 16 del RU;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

### **d e l i b e r a**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.



Letto, confermato e sottoscritto

**Il Presidente**

Barnini Brenda

**Il Segretario Generale**

Rita Ciardelli

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio del Comune per gg. 15 consecutivi ai sensi dell'art. 124 – 1° comma – del Dlgs 267/2000

E comunicata ai Capigruppo Consiliari.

Empoli, 09/05/2016

\_\_\_\_\_

**Il Responsabile Archivio**

---

## Art. 130

### Dotazione, quantità e caratteristiche dei parcheggi e del verde alberato

Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1 aprile 1968, n. 1444, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata nella misura che segue:

- a) **parcheggi per la sosta stanziale:** all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.3.1989, n. 122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- b) **parcheggi per la sosta di relazione:** nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, a una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

#### 1. Per gli esercizi di vicinato:

- a) i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;
- b) i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita.

Nelle zone a traffico limitato o escluso si prescinde dal dimensionamento di cui ai precedenti punti a) e b) non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento degli esercizi di vicinato.

In ogni caso la dotazione necessaria di parcheggi in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza è definita dalle tabelle allegate che formano parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

#### 2. Per le medie strutture di vendita:

- a) Le aree per la sosta stanziale sono dimensionate nella misura prevista dal presente articolo, comma 1, capoverso a);
- b) le aree a parcheggio per la sosta di relazione delle Medie Strutture di Vendita sono dimensionate almeno nella misura minima di mq. 1,50 per ogni mq. di Superficie di vendita (Sv) prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

Le dotazioni indicate al precedente punto b) possono essere abbattute quando l'esercizio abbia carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare). Tali strutture sono identificate in quelle fino a mq 500 di Superficie di vendita (Sv) e superfici di intervento non superiori a 1500 mq di SUL.

In ogni caso Fatto salvo quanto previsto al precedente comma, la dotazione necessaria di parcheggi in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza e le percentuali di abbattimento sono definite dalle tabelle allegate che formano parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 100 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.

Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

#### 3. Per le grandi strutture di vendita:

- a) Le aree per la sosta stanziale sono dimensionate nella misura prevista dal presente articolo, comma 1, capoverso a);
- b) i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq. 2 per ogni mq. di Superficie di vendita (Sv) prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura di mq. 1,5 per ogni mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico per altre attività connesse e complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.), escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 100 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.

Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.



U.T.O.E	Z.T.O. R.U.	PARCHEGGI	
		ESERCIZI DI VICINATO	MEDIE DISTRIBUZIONI
I-LA CITTA' COMPATTA	A*	a) sosta stanziale: abbattimento 100% b) sosta di relazione: abbattimento 100%	a) sosta stanziale: abbattimento 100% per superfici <mq. 600 SUL b) sosta di relazione: abbattimento 100% per superfici <mq. 600 SUL
	B0	a) sosta stanziale: dotazione massima b) sosta di relazione: abbattimento 100%	a) sosta stanziale: dotazione massima b) sosta di relazione: dotazione massima abbattimento 100% per Sv < 500 mq e per superfici < 1500 mq SUL
	B1	a) sosta stanziale: dotazione massima b) sosta di relazione: abbattimento 100%	a) sosta stanziale: dotazione massima b) sosta di relazione: dotazione massima
	B2	a) sosta stanziale: dotazione massima b) sosta di relazione: abbattimento 100%	a) sosta stanziale: dotazione massima b) sosta di relazione: dotazione massima
	B3	a) sosta stanziale: dotazione massima b) sosta di relazione: abbattimento 100%	a) sosta stanziale: dotazione massima b) sosta di relazione: dotazione massima
	Br	a) sosta stanziale: dotazione massima b) sosta di relazione: dotazione massima	a) sosta stanziale: dotazione massima b) sosta di relazione: dotazione massima
	D4/C**	a) sosta stanziale: dotazione massima b) sosta di relazione: dotazione massima	a) sosta stanziale: dotazione massima b) sosta di relazione: dotazione massima
	D5/R	a) sosta stanziale: dotazione massima b) sosta di relazione: dotazione massima	a) sosta stanziale: dotazione massima b) sosta di relazione: dotazione massima

\* Le medie distribuzioni non sono consentite nelle aree disciplinate dalla scheda norma relativa al PUA 1.4;

\*\* Area idonea al mantenimento della grande struttura di vendita