

Empoli, 15 maggio 2017

Spett.le Comune di Empoli

Via pec comune.empoli@postacert.toscana.it.

**Oggetto:** osservazioni a Variante a carattere redazionale delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico adottata con deliberazione C.C. 27 febbraio 2017, n. 18, pubblicata sul BURT 15 marzo 2017, n. 11

per il **SIG. MAURO MAESTRELLI**, (C.F. MSTMRH40H03D403S) nato a Empoli il 3 giugno 1940 e residente in Vinci (loc. Sovigliana), viale Togliatti, n. 90, in proprio, e per la **SOCIETÀ ALTO COSTRUZIONI S.R.L.** (p.iva 06177680482), con sede in Empoli, via Tripoli, n. 40, in persona del legale rappresentante *pro tempore* Sig. Simone Olivieri (c.f. LVRSMN83C01D403Y), nato a Empoli il 1° marzo 1983,

#### premesso che

- il Sig. Mauro Maestrelli è titolare del compendio immobiliare sito in Empoli, via Lucchese, n. 114 (meglio individuato al NCEU Foglio 6, p.lla 383, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, ente urbano e al NCT, Foglio 6, p.lle 384, 385, 768), promesso in vendita (con atto 31 luglio 2013 successivamente integrato e modificato) alla Società Alto costruzioni s.r.l.;

- l'art. 77, comma 8, del Regolamento urbanistico adottato con deliberazione C.C. 27 febbraio 2017, n. 18, pubblicata sul BURT 15 marzo 2017, n. 11, con riferimento alle "Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola" dispone "Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero" senza porre distinzione alcuna circa la natura ed entità degli interventi previsti con la suddetta norma;

#### rilevato che

- ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. f della L.R. 65/2014 sono soggetti a permesso di costruire diretto, senza necessità della previa approvazione di strumenti attuativi "la realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica". Ai sensi del combinato disposto degli artt. 107 comma 4, lett. B) della L.R. 65/2014 ("Piani attuativi"), 74, comma 13, 79, comma 2, lett. i-bis e 64, comma 8 della L.R. 65/2014 gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti alla previa approvazione di Piano attuativo per la sola ipotesi di mutamento della destinazione d'uso originaria dell'immobile con perdita della destinazione agricola;
- anche le disposizioni di cui agli artt. 3 e 10, comma 1, lett. a) del Testo unico edilizia, confermano, inoltre che gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti ad intervento diretto, tramite permesso di costruire, senza necessità dell'approvazione di previo Piano attuativo;

#### considerato che

- non pare pertanto legittima la disposizione dell'art. 77, comma 8, del Regolamento urbanistico adottato dal Comune di Empoli con deliberazione C.C. 27 febbraio 2017, n. 18 in parte qua

SIG. MAURO MAESTRELLI

volta ad assoggettare ogni intervento di ristrutturazione urbanistica, senza distinzione alcuna, all'adozione di previo piano attuativo;

rilevato altresì che

- nel Regolamento urbanistico adottato (scheda della casa ex colonica detta alberaccio) la casa colonica e la tettoia in metallo addossata al lato ovest della medesima sono identificate con perimetro rosso, grado di protezione n° 2 – “*manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale*” e grado di intervento A1 (artt. 100.1 e 100.2 del R.U.).

Senonchè, come desumibile dalla documentazione tecnica che si allega, mentre il manufatto principale, rappresentato dalla colonica, è databile ai primi anni del XIX secolo, con conseguente rilevanza del medesimo sotto il profilo storico-culturale, la tettoia di metallo addossata al lato ovest del corpo principale è costituito da un fabbricato a se stante, costruito in epoca recente (1970 circa) e condonato tramite L. 47/85 con forma planimetrica a “L” addossata sia al lato ovest che al nord della colonica, unico piano fuori terra e copertura con un'unica falda inclinata. Tale manufatto è realizzato con materiali incongrui (lamiera, montanti metallici, copertura in lamiera e pannelli interni di polistirolo, con infissi a nastro e portelloni in metallo) e si palesa dunque priva di elementi di rilievo suscettibili di determinare l'adozione di un regime di protezione.

Non pare dunque legittima l'inclusione di tale tettoia in metallo addossata al lato ovest della casa colonica in grado di protezione 2, con applicazione del relativo regime di intervento A.1, stante l'assenza di caratteri di pregio e/o rilievo ambientale e/o storico culturale della medesima.

**Tutto ciò premesso e considerato**

il SIG. MAURO MAESTRELLI, nato a Empoli il 3 giugno 1940 e residente in Vinci (loc. Sovigliana), viale Togliatti, n. 90, e la SOCIETÀ ALTO COSTRUZIONI S.R.L. (p.iva 06177680482), con sede in Empoli, via Tripoli, n. 40, in persona del legale rappresentate *pro tempore* propongono le presenti osservazioni richiedendo a Codesta Amministrazione comunale:

- a) di modificare l'art. 77, comma 8 NTA del Regolamento urbanistico adottato al fine di allineare la disciplina ed il regime degli interventi di ristrutturazione urbanistica alle disposizioni di cui alla L.R. 65/2014 e D.P.R. 380/2001, assoggettando alla previa adozione di piano attuativo i soli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti;
- b) di modificare la scheda della casa ex colonica denominata alberaccio assoggettando a grado di protezione 2 e a conseguente grado di intervento A1 la sola casa colonica individuata catastalmente al subalterno n° 1 della particella n° 383 del foglio n° 6, escludendo dal relativo regime la tettoia in metallo addossata al lato ovest della casa colonica in quanto priva di rilevanza ambientale e/o storico culturale.

Si allega alla presente:

- relazione e documentazione tecnica in relazione alla tettoia addossata al lato ovest della colonica e ai caratteri della medesima

per SOCIETÀ AALTO COSTRUZIONI S.R.L.  
il legale rappresentante Sig. Simone Olivieri



