

VARIANTE FORMALE A CARATTERE REDAZIONALE AL REGOLAMENTO
URBANISTICO VIGENTE

Adottati con D.C.C. n. 106 del 28 Novembre 2016
(ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 65/14 e s.m.i.)

OSSERVAZIONE

Da presentare dal 07 Dicembre 2016 al 5 Febbraio 2017

Comune di Empoli
Via G. del Papa, 41
50053 Empoli

OSSERVAZIONE

N. _____

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda: *(barrare la fattispecie. Sono possibili scelte multiple)*

- ☐ Variante di minima entità al Piano Strutturale
- ☐ II° Regolamento Urbanistico
- ☐ Valutazione Ambientale Strategica *(Rapporto Ambientale – Sintesi non tecnica)*
- ☒ altro **Variante formale a carattere redazionale alle Norme tecniche attuative del Regolamento urbanistico vigente**

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

I sottoscritti **CHIARITO DANIELE** nato a Empoli (FI) il 19/06/1981 C.F. CHR DNL 81H19 D403C e **MASI MICHELA** nata a Empoli (FI) il 06/07/1981 C.F. MSA MHL 81L46 D403J entrambi residenti in Empoli loc. Tartagliana via val d'orme 437

in qualità di * **PROPRIETARI DELL'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A CIVILE ABITAZIONE POSTA IN EMPOLI – LOC. TARTAGLIANA – VIA VAL D'ORME 437**

* *NOTA a titolo indicativo: proprietario/comproprietario/usufruttuario/superficiario/enfiteuta/titolare di altro diritto di godimento (uso, abitazione, servitù)/affittuario/legale rappresentante.*

PRESENTANO

ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i., la seguente osservazione, in duplice copia (formato A4), compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

Catasto Terreni	
Foglio 47	Mappale 59
superficie (mq.)	Indirizzo VIA VAL D'ORME 437 - LOC. TARTAGLIANA
Intestati CHIARITO DANIELE, MASI MICHELA E ALTRI	

foglio	mappale
superficie (mq.)	indirizzo
intestati	

foglio	mappale
superficie (mq.)	indirizzo
intestati	

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

I sottoscritti Daniele Chiarito e Michela Masi sono pieni proprietari di una unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata in un più grande fabbricato posto in Empoli - loc. Tartagliana - via Vald'orme 437, porzione adibita a civile abitazione, attuale residenza degli Scriventi.

Avendo appreso, a mezzo di nostro tecnico di fiducia, e visionato quanto contenuto nel testo normativo della variante alle N.T.A. vigenti, siamo giunti alla conclusione di dover presentare osservazione sugli argomenti qui di seguito trattati.

La nostra abitazione è ubicata all'interno di un più ampio fabbricato posto nel territorio aperto del Comune di Empoli nella località denominata Tartagliana, in prossimità della località Casenuove.

A livello di zonizzazione del piano regolatore, il fabbricato in cui è inserita la nostra unità immobiliare ricade in "Zona Agricola di interesse Primario" e inserito tra i "Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale" - "Edificio con grado di protezione 3".

Come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata, il fabbricato in trattazione è composto da più unità immobiliari ad uso residenziale di diverso taglio e tipologia.

Il complesso immobiliare è composto da un corpo di fabbrica principale con affaccio sulla pubblica via e da altri corpi di fabbrica secondari posti in aderenza sul fronte tergale dell'edificio principale, quest'ultimi con affaccio su corte condominiale accessibile dalla pubblica via Val d'orme.

Il fabbricato principale risulta elevato per complessivi due piani fuori terra oltre sottotetto, a destinazione residenziale, e composto da tre unità immobiliari aventi ingresso indipendente.

Data la conformazione del complesso immobiliare, si evince chiaramente che l'edificio è stato oggetto di varie trasformazioni nel corso degli anni che hanno dato luogo all'ampliamento del primitivo fabbricato originario sul fronte tergale con la creazione di varie unità immobiliari a destinazione abitativa.

Con particolare riferimento al fronte laterale e tergale, si evince chiaramente che gli sfondi murari esistenti delle singole unità immobiliari non presentano gradi di finitura particolari, sono di diverso taglio e non vi è presente un allineamento significativo degli sfondi tra le rispettive unità immobiliari.

Pertanto è intenzione degli Scriventi far notare a Codesto Ufficio che il complesso immobiliare non presenta particolari gradi di finitura significativi da indurre a considerarlo colonico e con grado di protezione 3.

Inoltre, essendo intenzione degli Scriventi valutare un intervento di ristrutturazione dell'unità immobiliare di proprietà ed avendo riscontrato che nel grado di protezione 3 non è consentito la creazione di balconi a sbalzo sugli edifici di considerati "Colonici", ne la possibilità di poter realizzare delle piccole finestre atte al mero ricambio d'aria dei grandi ambienti posti all'interno del fabbricato in trattazione,

con la presente osservazione si chiede:

1) Cancellazione del vincolo di tutela con grado di protezione 3 per il complesso immobiliare ubicato in località Tartagliana e identificato dal fg. 47 p.lla 59;

2) Modificare le condizioni impartite nell'art 18.10.4 sul Grado di Intervento B2 (Ex RE2) in merito alla possibilità di poter realizzare balconi a sbalzo sui fronti tergale e laterale degli edifici colonici e di poter realizzare nuove aperture di modeste dimensioni (in piena conformità alle normative sismiche in materia) sui fronti dell'edificio privi di un affaccio prevalente, fermo restando l'obbligo di rispettare le distanze legali stabilite dal Codice Civile e dalle norme vigenti.

Per le motivazioni sopra espresse, propone pertanto opposizione allo strumento individuato, con formale richiesta di apposizione allo stesso delle seguenti variazioni:

VARIAZIONE RICHIESTA (formulata in modo sintetico)

1) CANCELLAZIONE DEL GRADO DI PROTEZIONE 3 PER L'EDIFICIO RICADENTE NEL FG 47 P.LLA 59;

2) MODIFICARE L'ART. 18.10.4 Grado di intervento RE2 (vigente) – B2 (adottato)

In aggiunta a quanto disposto per la RE1 (vigente) – B1 (adottato) sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- integrazioni dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- sostituzione anche parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote d'imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico-ambientale;
- apertura di nuovi fori di modeste dimensioni (nel rispetto della normativa sismica in materia) atti a consentire il mero ricambio d'aria per i locali privi di areazione ubicati all'interno degli edifici esistenti, limitatamente ai fronti tergali dell'edificio ovvero, per gli edifici senza un fronte prevalente, sul prospetto con minore veduta diretta o di approccio, fermo restando l'obbligo di rispettare le distanze legali stabilite dal Codice Civile e dalle presenti norme;
- il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale;
- in caso rifacimento della copertura è ammesso un incremento massimo di 30 cm per la realizzazione di un cordolo perimetrale, a condizione che sia dimostrata la compatibilità di detto intervento con la conservazione degli elementi architettonici preesistenti (solai, architravature, cornici, decorazioni, ecc.).

È vietata la demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche se fedele ed anche se attuata con interventi successivi

Fatte salve le eventuali maggiori limitazioni riferibili a particolari tutele, ove ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia RE2 su manufatti di interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, è consentito la realizzazione di balconi esclusivamente sui fronti tergali ovvero, per gli edifici senza un fronte prevalente, sul prospetto con minore veduta diretta o di approccio. L'aggetto non potrà superare la dimensione massima di 1,5 m (misurata dal filo di facciata di riferimento) fermo restando l'obbligo di rispettare le distanze legali stabilite dal Codice Civile e

dalle presenti norme. Le linee architettoniche e compositive nonché i materiali usati, dovranno essere coerenti con quelli dell'edificio anche in applicazione della "Guida agli interventi sui siti e manufatti di interesse storico e/o ambientale".

Per gli edifici appartenenti all'insediamento rurale sparso (compresi gli annessi) aventi caratteristiche di edificio colonico ~~non è ammesso l'inserimento di balconi~~ è ammessa la realizzazione di balconi a sbalzo con aggetto massimo non superiore a 1,50 ml limitatamente sui fronti tergalì ovvero, per gli edifici senza un fronte prevalente, sul prospetto con minore veduta diretta o di approccio, fermo restando l'obbligo di rispettare le distanze legali stabilite dal Codice Civile e dalle presenti norme.

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE (Formato A4)

- ☒ Documentazione catastale ☒ Documentazione urbanistica
☒ Documentazione fotografica ☐ Altro (specificare _____)
☒ Copia fotostatica del documento di identità dell'osservante

data 02.Febbraio 2017

firma Chiara Dorelli Maria Micheli

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi de D.Lgs. n. 196/03 sulla tutela dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/03, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

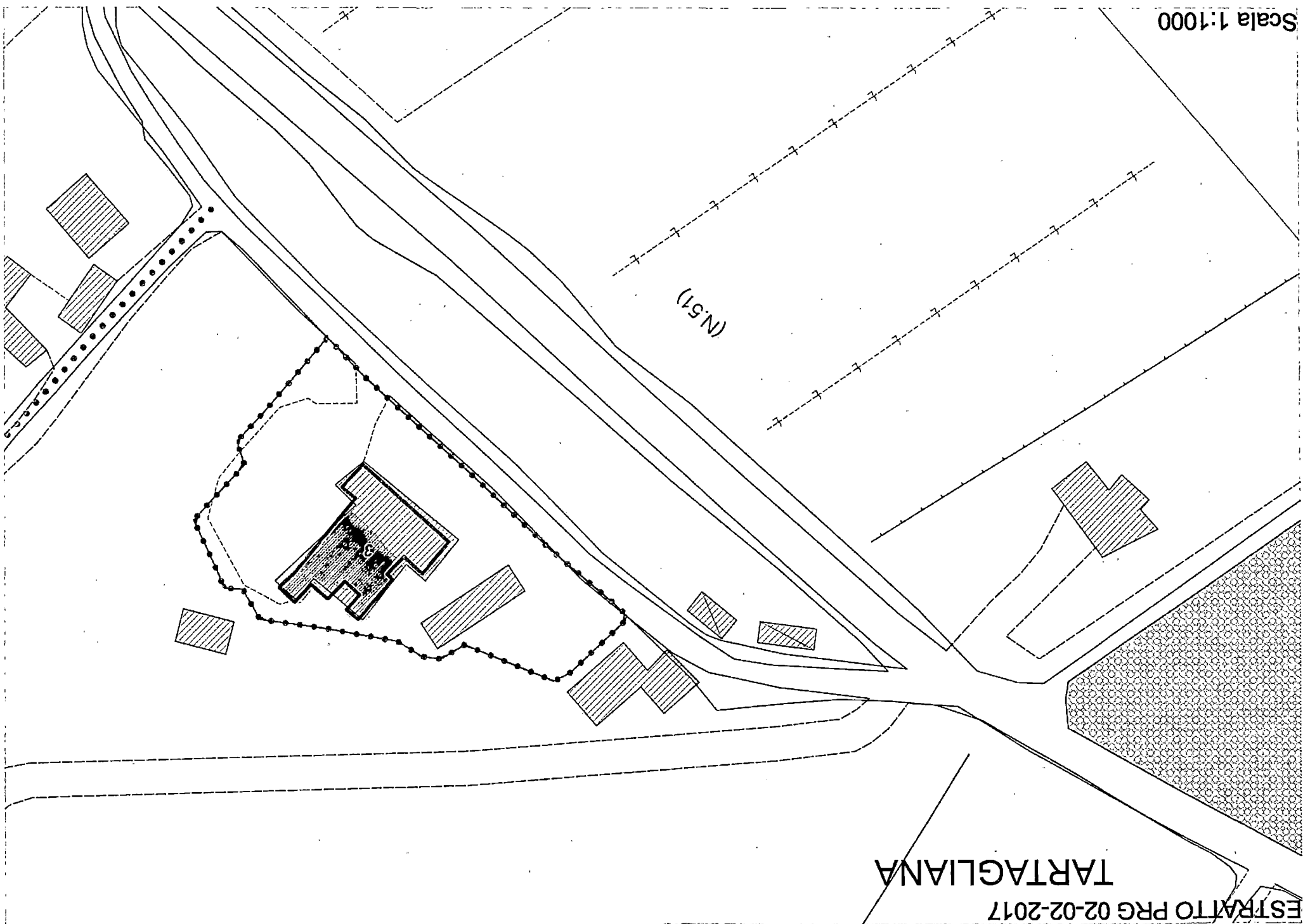
Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Empoli e il Responsabile dei dati il Responsabile del Servizio Tecnico.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 del suddetto D.Lgs.

Empoli li: 02.02.2017

firma Chiara Dorelli Maria Micheli





21-Giu-2016 17:40:6
Prot. n. T319587/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: EMPOLI
Foglio: 47

Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto 7



Cognome: CHIARILO
 Nome: DANIELE
 Data di nascita: 19/06/1981
 (Codice) 4499 Is A)
 a. Empoli)
 Cittadinanza: Italiana
 Residenza: EMPOLI
 Via: Via D. Bartolomei n. 55
 Stato civile: Artigiano
 Professione:
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura: 1,75
 Capelli: biondi
 Occhi: verdi
 Segni particolari: nessuno



Firma del titolare: Daniele Chiarilo

Empoli, 11-07-2008

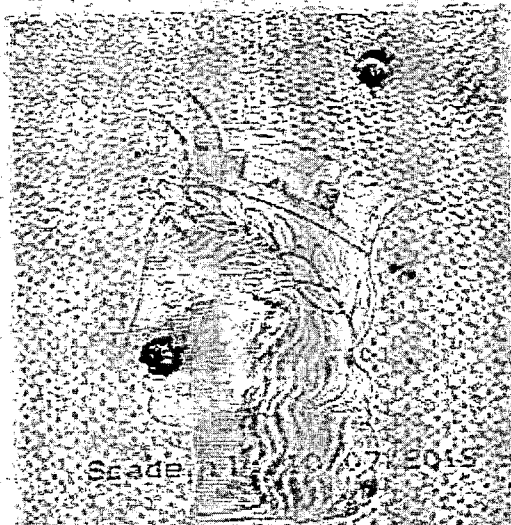
Impronta del timbro
 del Sindaco
 D. ordine del Sindaco

VIA DONAT

MP. FISSO 5,00

DIR. SEGR. 0,26

TOTALE 5,26



Scade il 11-07-2015

AO 9196050



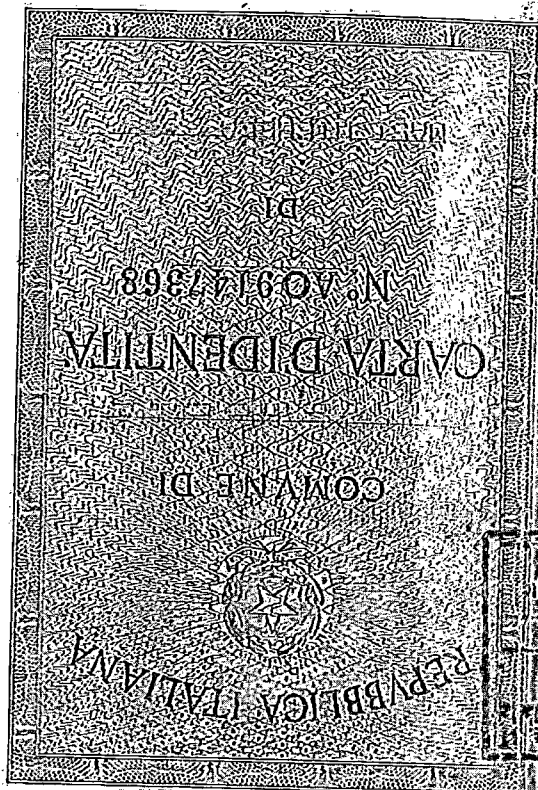
REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI


CARTA D'IDENTITA'

N° AO 9196050

DI



Stampa del titolare: *Roberto*
Emessa il: 21-03-2008
Indice sinistro
MP FISSO
DIR SEGR. 0
OTALE



Cognome: MASI
Nome: MICHELA
nato il: 06/07/1981
(alla n. 507 p. 15)
Cittadinanza: Italiana
Residenza: Via D. Bapolloni n. 25
Stato civile: Libero Professionista
Professione: Libero Professionista
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura: 1.65
Capelli: castani
Occhi: castani
Segni particolari: nessuno

