



COMUNE DI EMPOLI
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO URBANISTICA

Variante normativa e di assestamento al vigente
Regolamento urbanistico

Empoli 5-11-2008

Le ragioni di questo incontro

in questa fase precedente l'adozione della variante alle Norme del Regolamento Urbanistico, tutti sono invitati a conoscere i contenuti e gli indirizzi delle norme oggetto di modifica maggiormente rilevanti.

La partecipazione è parte integrante del processo decisionale con la finalità di consentire a ciascun soggetto interessato di contribuire alla decisione, arricchendo il quadro conoscitivo con informazioni utili alla valutazione, esprimendo il proprio punto di vista e proponendo idee per lo sviluppo di obiettivi e alternative.

Fasi	Procedimenti e processi
Orientamento	Avvio del procedimento
Fase iniziale	Avvio processi partecipativi, di pianificazione e valutazione
Fase intermedia	Elaborazioni e confronto
Sintesi	Documento di Sintesi
Deposito atti	Deposito atti
Adozione	Procedimento di adozione
Deposito atti	Invio atti alla Regione, Provincia e Circondario
Osservazioni	Osservazioni Enti sovraordinati (60gg)
Pubblicazione	Delibera di adozione
Osservazioni	Raccolta delle osservazioni (45gg dalla Pubb. BURT)
Osservazioni	Controdeduzioni
Approvazione	Procedimento di approvazione
Pubblicazione	Delibera di approvazione

La variante acquista efficacia con la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione.



Dall'avvio del procedimento di Variante (Del. G.C. n. 34 del 26/02/2006) si sono verificati i seguenti avvenimenti:

- **Modifica della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio”**
- **Pubblicazione dei Regolamenti attuativi della L.R. 1/2005**
- **Pubblicazione del Piano di Indirizzo Territoriale**
- **Emanazione di norme nazionali e regionali sul contenimento dei consumi energetici**

Ciò ha comportato ulteriori verifiche di coerenza e nuovi processi valutativi dell'apparato normativo

Le modifiche introdotte sono di tre tipi:

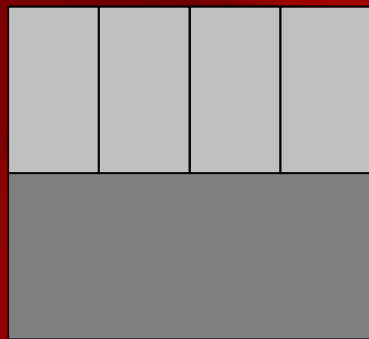
- **Meramente correttive di alcuni errori materiali riscontrati nell'articolato normativo**
- **Di chiarimento di alcune definizioni che possono dare adito ad interpretazioni non univoche e**
- **Per definire e regolamentare alcuni interventi, o modalità di intervento, diversamente disciplinati nell'attuale Regolamento Urbanistico rispetto alla normativa regionale e statale.**

Di queste tre sono apparentemente più significative le ultime due, e di queste alcune rivestono particolare rilevanza

Le modifiche più significative:

- **Concetto di funzionalità nei parcheggi sia pubblici che privati, con la limitazione dello spazio destinato alla manovra da computare come parcheggio.**
- **L'introduzione della definizione della categoria d'intervento di sostituzione edilizia**
- **Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento alle zone agricole**

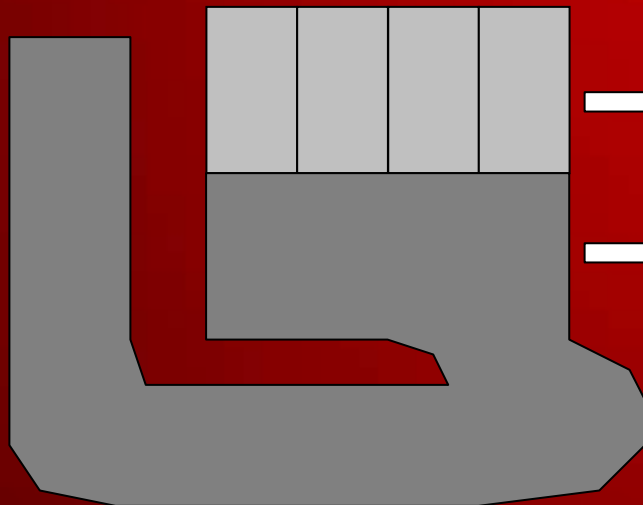
Concetto di funzionalità nei parcheggi sia pubblici che privati (parcheggi fuori terra)



→ Spazio di parcheggio effettivo

→ Spazio di manovra

Si contabilizza per intero

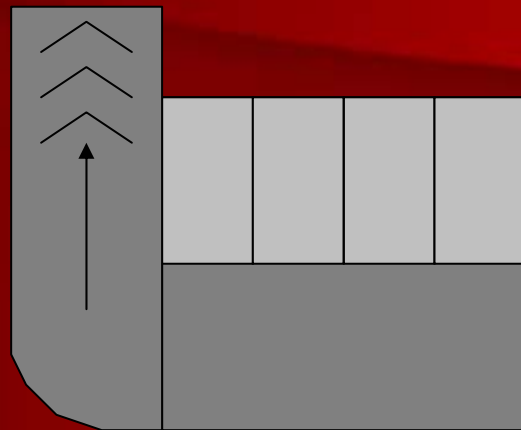


→ Spazio di parcheggio effettivo

→ Spazio di manovra

Si contabilizza una percentuale

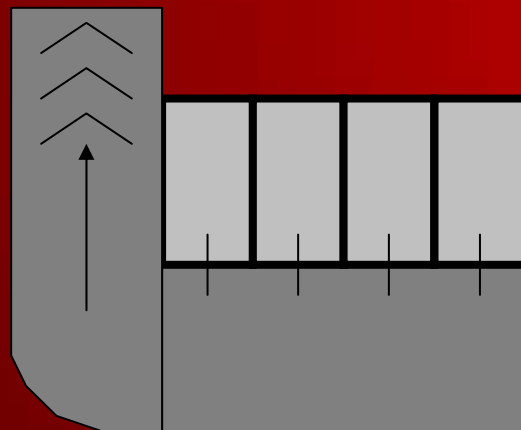
Concetto di funzionalità nei parcheggi sia pubblici che privati (parcheggi entro terra)



→ Autorimessa non suddivisa in box

→ Spazio di manovra

Si contabilizza per intero



→ Autorimessa suddivisa in box

→ Spazio di manovra

Si contabilizza una percentuale

L'introduzione della definizione della categoria d'intervento di sostituzione edilizia

La sostituzione edilizia comporta due ordini di valutazione:

1. qualificazione tecnico giuridica della tipologia d'intervento
2. modalità attuative

Qualificazione tecnico giuridica della tipologia d'intervento

Legge regionale Toscana n.1/2005

Art. 78 punto h

Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire

gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso,

Questo è un istituto di creazione regionale. Nella legislazione nazionale non è codificato il concetto di sostituzione edilizia.

Nella sostanza la sostituzione edilizia consiste in un intervento che ancora fa riferimento ad un organismo edilizio preesistente, ma consente la sua demolizione e ricostruzione, mantenendo invariato solo l'elemento del volume.

La sostituzione edilizia non comporta nuovo impegno di suolo, in quanto è un intervento che presuppone necessariamente la preesistenza di un organismo edilizio e non consente né aumenti di volume né la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

All'Art. 12 co. 3 del Regolamento 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Norme in materia di interventi relativi al riutilizzo dei manufatti dismessi siti nel territorio rurale

3. Eventuali interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica consentiti dal regolamento urbanistico sugli edifici e manufatti di cui al comma 1, sono dimensionati prendendo a riferimento la superficie utile lorda legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.

Similitudini

Ristrutturazione

Trasformazione di un esistente
Conferma il legittimamente acquisito
Non necessita la verifica d'indice

Nuova costruzione

Crea un nuovo organismo
Sono consentiti gli ampliamenti
Ha il medesimo atto abilitativo (Pdc)
Si verifica il rispetto di tutti gli altri parametri (SC, Hmax, VUL, ecc.)

Differenze

Ristrutturazione

Si può cambiare sagome planivolumetriche in modo sostanziale

Si può cambiare sedime dell'edificio
Non fa salvi i diritti acquisiti relativi a distanze, o servitù non trascritte
Cambia l'atto abilitativo

Nuova costruzione

Non viene considerata la Sul in eccedenza rispetto a quella massima consentita sul lotto

La sostituzione edilizia permette di realizzare anche in zona agricola il recupero a parità (o anche in diminuzione) di superficie utile lorda, attraverso la demolizione totale di un fabbricato e la sua ricostruzione non fedele, anche in posizione diversa.

Non si tratta di una nuova zonizzazione del territorio comunale, ma intende esclusivamente adottare, in particolare per le zone agricole, una disciplina più restrittiva di quella attualmente in vigore.

Modalità attuative DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE



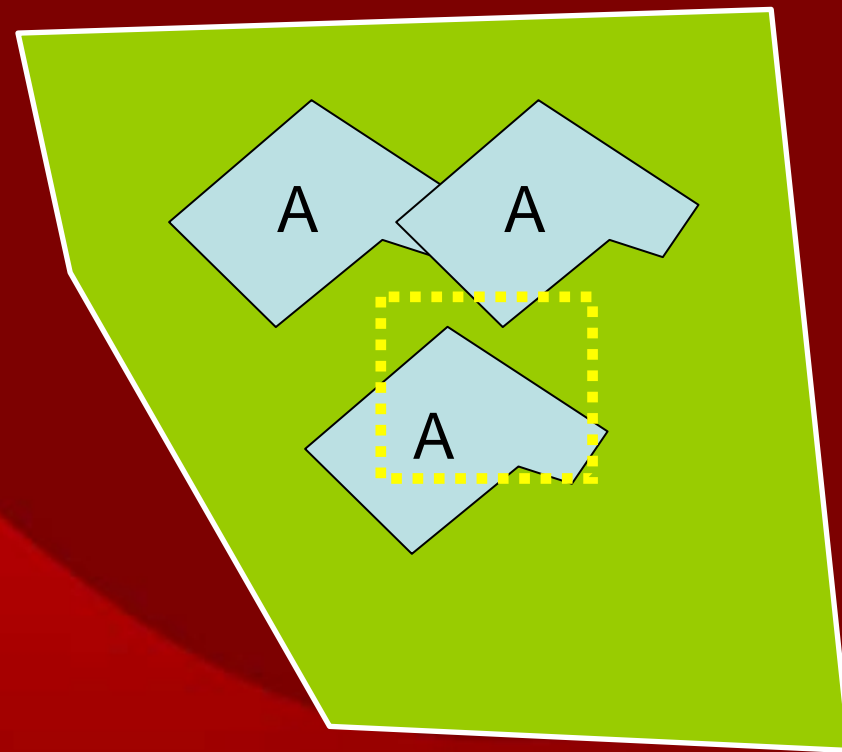
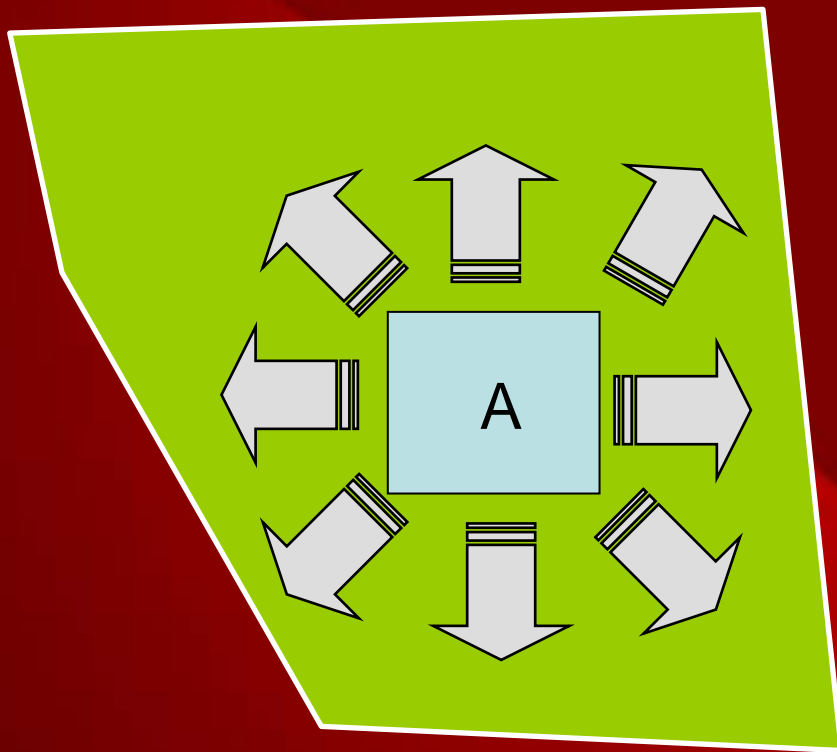
Modalità attuative TRASLAZIONE O VARIAZIONE DI SEDIME



IL CAMBIAMENTO DI SEDIME NELLA SOSTITUZIONE EDILIZIA

Ambiti urbani

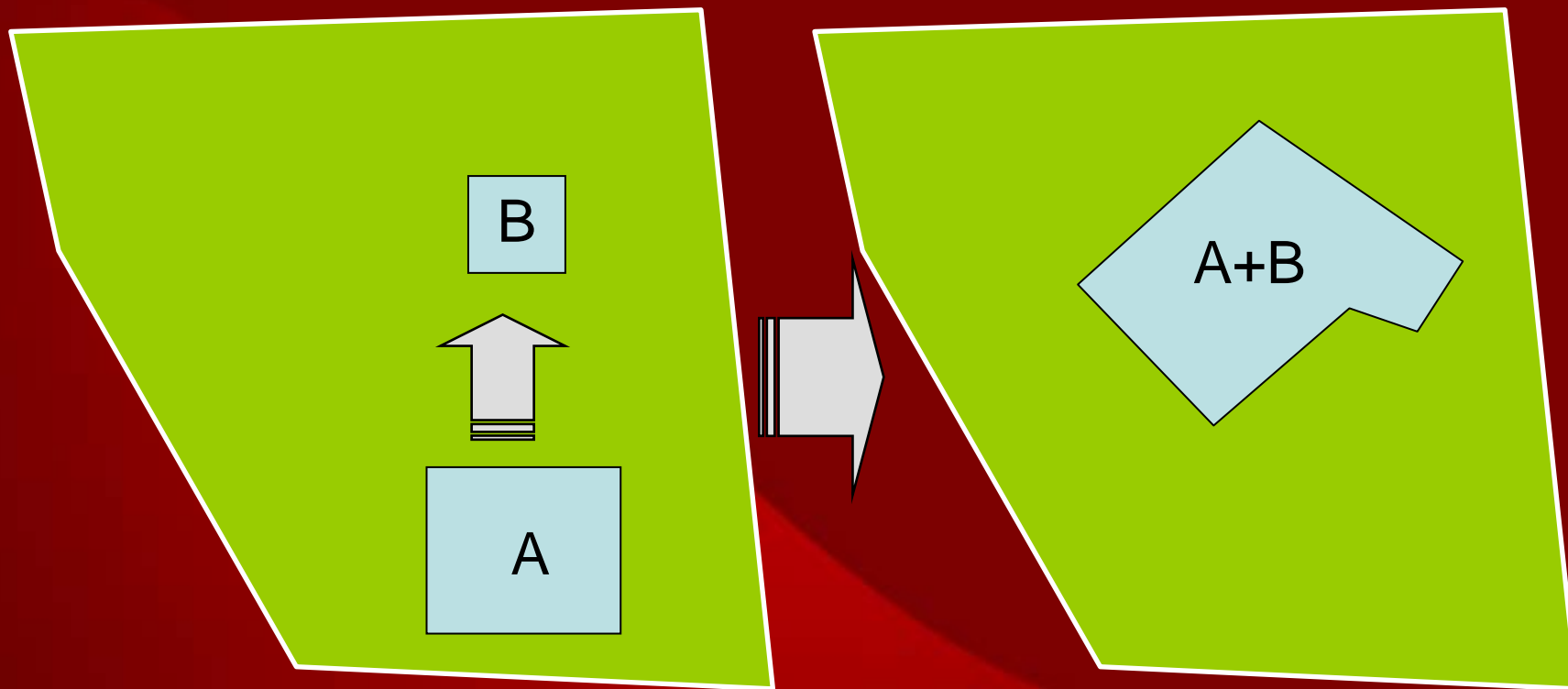
Lotto edificabile



IL CAMBIAMENTO DI SEDIME NELLA SOSTITUZIONE EDILIZIA

Ambiti urbani

La sostituzione edilizia è limitata ad un solo edificio
autonomamente funzionale



Contestualmente al cambiamento di sedime è possibile accorpare
altri edifici ricadenti sul lotto

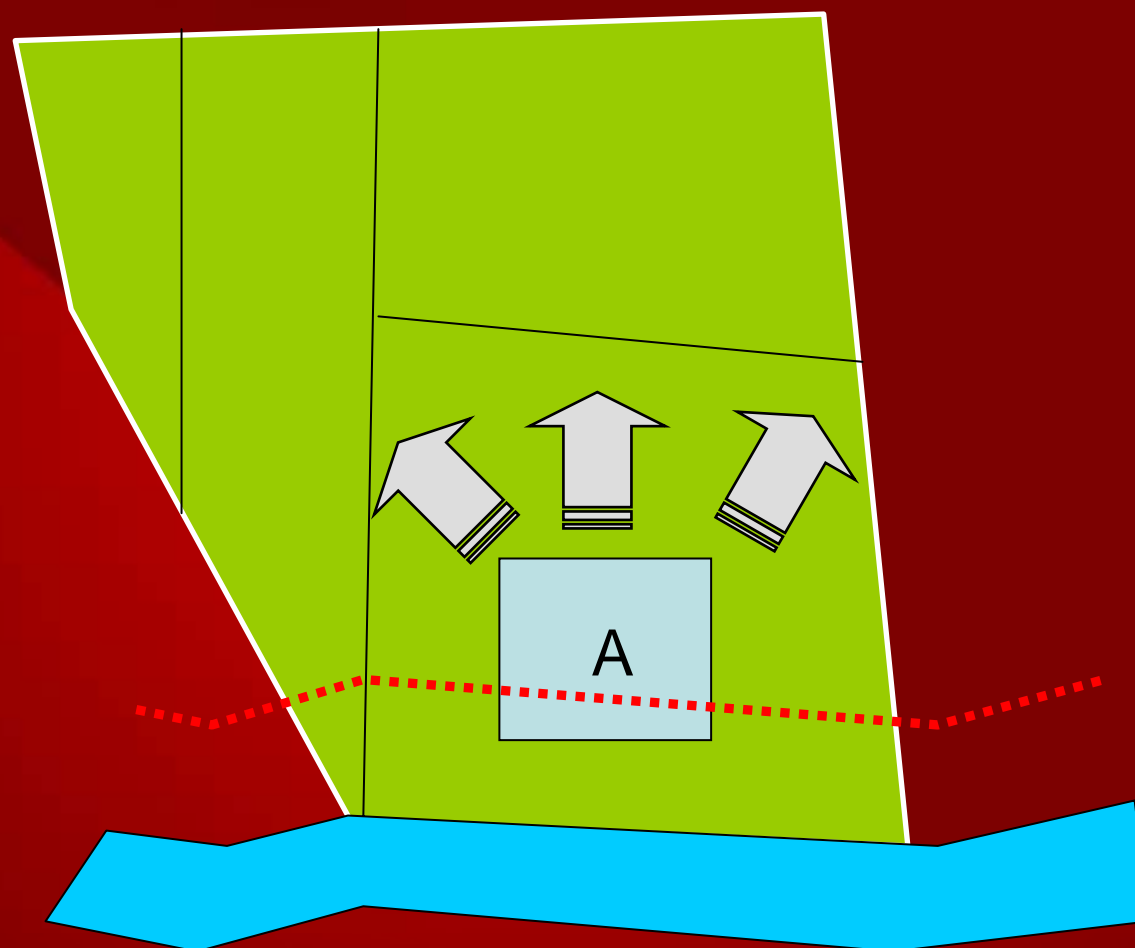
IL CAMBIAMENTO DI SEDIME NELLA SOSTITUZIONE EDILIZIA Zone agricole

Scopo del possibile mutamento di sedime del fabbricato, rispetto al sedime originario, sarà quello di ottenere un più appropriato posizionamento del fabbricato, al fine di ripristinare distanze regolamentari dalle strade, dalle ferrovie, confini e fabbricati vicini, compatibilmente con lo stato di edificazione e l'orografia del luogo, nonché se finalizzati a migliorare il grado di utilizzazione degli edifici e renderli maggiormente coerenti con il contesto stesso, mantenendo le principali caratteristiche tipologiche, morfologiche, linguistiche e materiche del contesto anche con il riutilizzo dei materiali recuperabili.

IL CAMBIAMENTO DI SEDIME NELLA SOSTITUZIONE EDILIZIA

Zone agricole

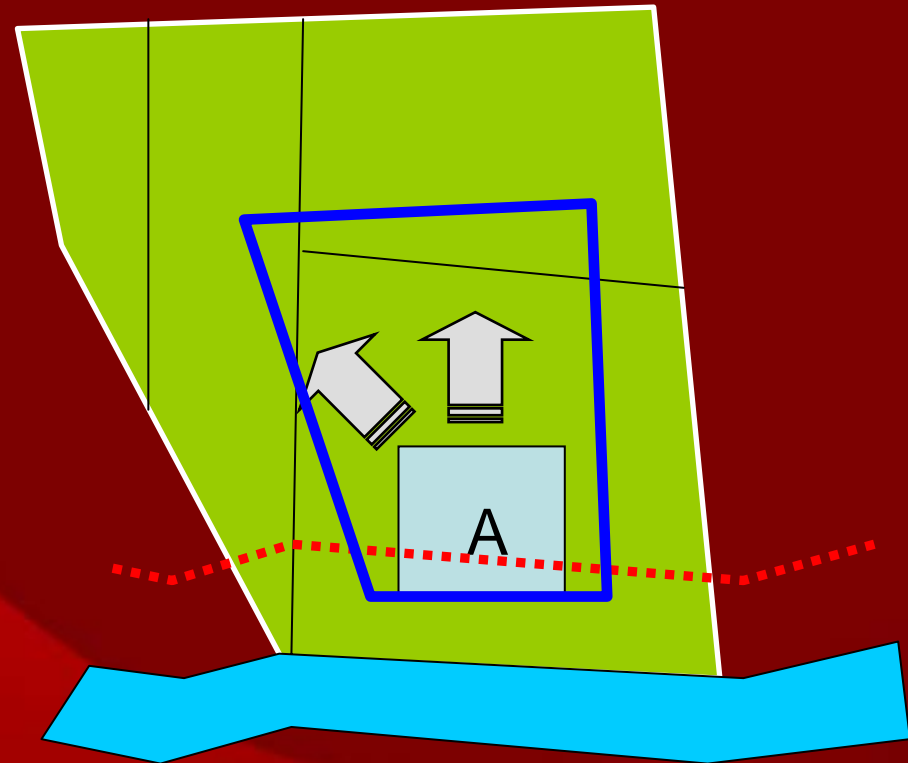
Proprietà



IL CAMBIAMENTO DI SEDIME NELLA SOSTITUZIONE EDILIZIA

Zone agricole

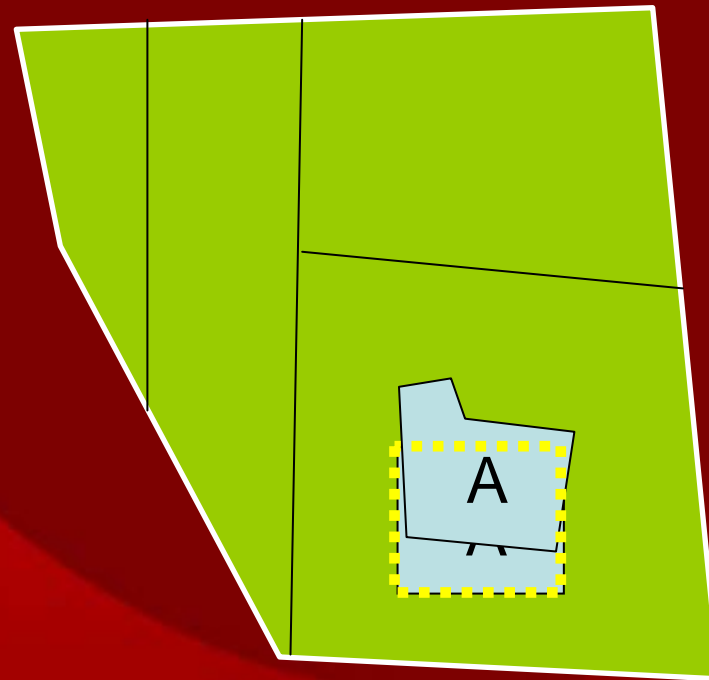
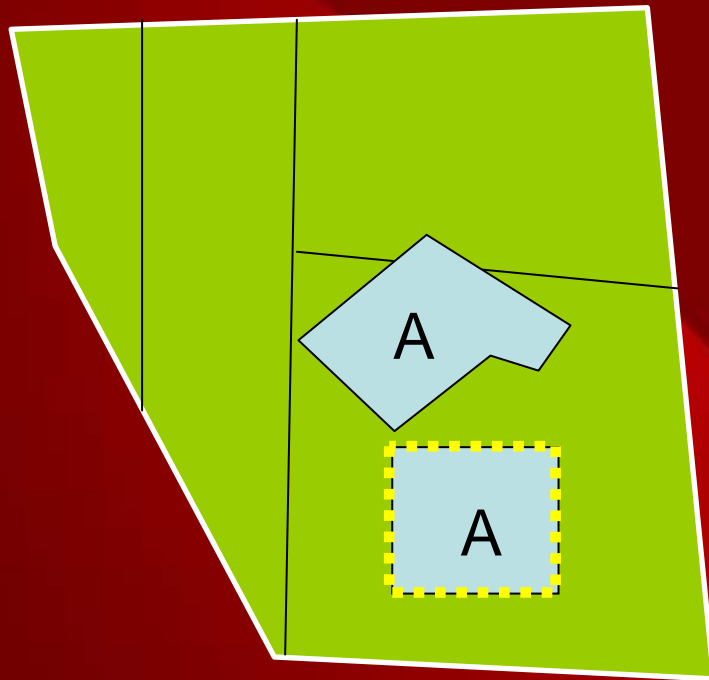
In alcune zone il mutamento di sedime è limitato ad un'area individuata in rapporto all'edificio preesistente



IL CAMBIAMENTO DI SEDIME NELLA SOSTITUZIONE EDILIZIA

Zone agricole

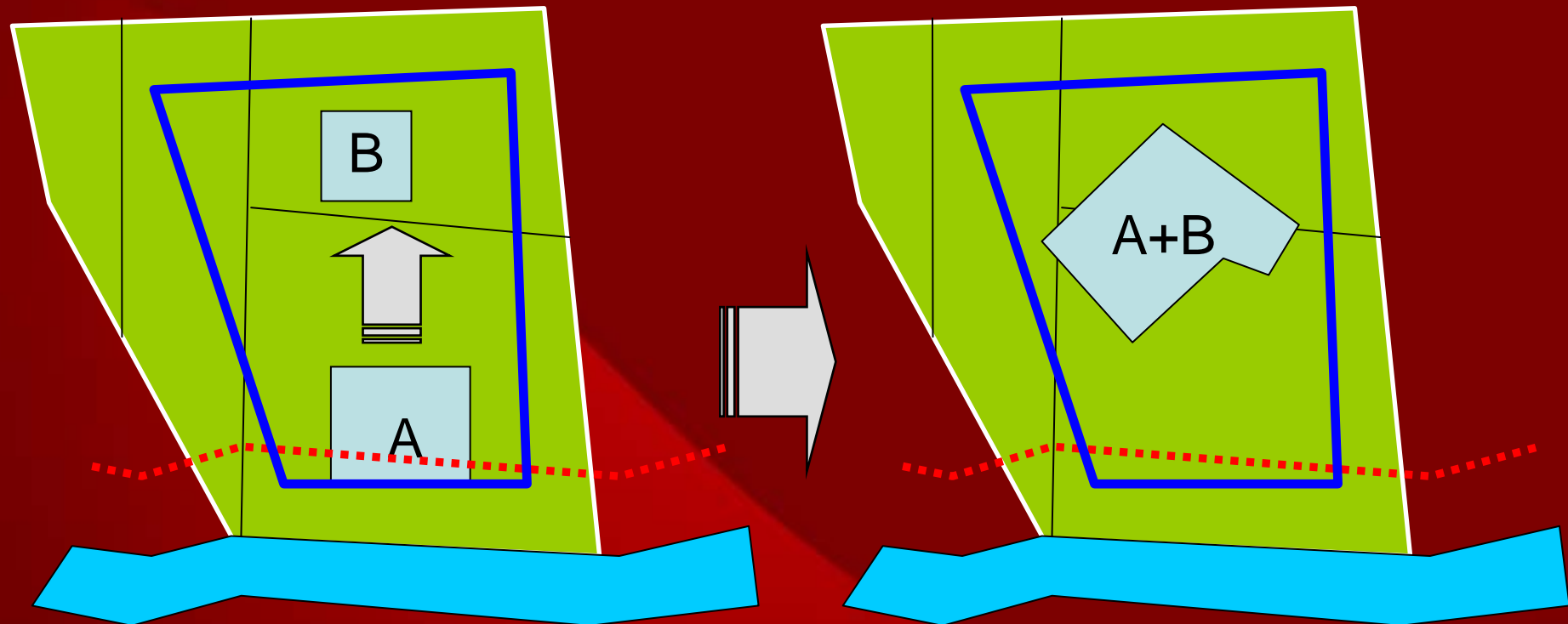
Il mutamento di sedime non è
indiscriminato ma differente
per le diverse zone agricole



IL CAMBIAMENTO DI SEDIME NELLA SOSTITUZIONE EDILIZIA

Zone agricole

La sostituzione edilizia è limitata ad un solo edificio
autonomamente funzionale



Contestualmente al cambiamento di sedime è possibile accorpare
altri edifici ricadenti sull'area individuata

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

- **INTERVENTI MANUTENTIVI**
- **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**
- **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE “FEDELE”**
- **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE “NON FEDELE”**
- **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**
- **FRAZIONAMENTO IN PIU’ UNITA’ IMMOBILIARI**
- **CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO**

Tutte queste tipologie non comportano nuovi impegni di suolo

Possono determinare un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

1. aumento delle superfici utili degli edifici;
1. mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
2. aumento del numero di unità immobiliari.

La Variante normativa intende sottoporre a verifica e controllo questi effetti, in particolari ambiti urbanistici.

- Misurandone la sostenibilità
- Limitando un uso non consapevole delle risorse
- Mitigando gli eventuali effetti di criticità

L'aumento delle superfici utili

La Ristrutturazione edilizia “entro sagoma” può comportare aumento delle superfici utili lorde, pur rimanendo invariato il volume utile lordo dell'edificio.

La Sostituzione edilizia non può comportare aumento delle superfici utili lorde

Per entrambe sono fatte salve le “addizioni in deroga”

La variante normativa sottopone a verifica gli aumenti di superficie utile lorda oltre una certa soglia di sostenibilità.

Ciò non significa necessariamente che tali interventi non sono ammessi.

Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili

Fatta salva la compatibilità della destinazione finale con l'ambito urbanistico, il cambio di destinazione d'uso è condizionato.

Negli ambiti urbanizzati è subordinato al soddisfacimento della dotazione di parcheggi ex art. 15 del R.U. La variante normativa sottopone a verifica i cambi di destinazione d'uso, limitando la possibilità dell'intervento edilizio diretto entro una certa soglia di sostenibilità.

Nelle zone agricole la variante normativa sottopone a verifica i cambi di destinazione d'uso, limitandoli oltre una certa soglia di sostenibilità o limitando la possibilità dell'intervento edilizio diretto.

Ciò non significa necessariamente che tali interventi non sono ammessi.

L'aumento del numero di unità immobiliari

Deriva da un frazionamento conseguente ad un intervento edilizio

Negli ambiti urbanizzati è subordinato al soddisfacimento della dotazione di parcheggi ex art. 15 del R.U.

Un particolare regime è previsto nella Ristrutturazione urbanistica

Nelle zone agricole la variante normativa sottopone a verifica il numero massimo di unità derivabili a destinazione residenziale, limitandoli oltre una certa soglia di sostenibilità o limitando la possibilità dell'intervento edilizio diretto.

Ciò non significa necessariamente che tali interventi non sono ammessi.

Conclusioni

Il testo definitivo delle norme e tutta la documentazione relativa al processo di valutazione integrata sarà reso disponibile contestualmente alla presentazione in Consiglio comunale per la sua adozione

Il processo partecipativo, in attesa dell'adozione, continua nei prossimi giorni.

In questo periodo è possibile far pervenire all'Amministrazione contributi per arricchire il quadro conoscitivo con informazioni utili alla valutazione, esprimendo il proprio punto di vista e proponendo idee per lo sviluppo di obiettivi e alternative.

Per inviare i propri contributi o per ulteriori informazioni sono messi a disposizione i seguenti strumenti:

Garante della Comunicazione

Maria Assunta Cappellini

C/o Palazzo Comunale - Via G. del Papa 43 - CAP 50053

Tel. 0571 7571 - Fax 0571 757910

Settore Pianificazione Territoriale – Servizio Urbanistica

C/o Palazzo Comunale - Via G. del Papa 43 Stanza 215 piano
secondo - CAP 50053 - Tel. 0571 7571

Sito Web istituzionale del Comune di Empoli
Sezione Garante della Comunicazione
www.comune.empoli.fi.it



COMUNE DI EMPOLI
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO URBANISTICA

Variante normativa e di assestamento al vigente
Regolamento urbanistico

Grazie per l'attenzione