



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

**Osservazioni alla Deliberazione n° 34: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata a variante normativa e di assestamento.**

Osservazione numero	11
Nominativi	ANCILLOTTI FOLCO
Protocollo generale	32590 del 12 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si richiede di modificare gli artt. 14 e 15 inserendo che lo spazio di sosta possa essere considerato per almeno l'80%, considerando che nella normalità dei casi ha un rapporto riferito allo stallo del 100%.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Le norme sulle dotazioni di parcheggi pubblici nei PUA e parcheggi privati stabilisce che lo spazio di sosta sia considerato per un massimo del 40%, limite che compromette enormemente la possibilità di individuare nei lotti (specie quelli a destinazione industriale in cui il RC è stabilito al 50%) la superficie a parcheggio prescritta, se non a discapito delle aree a verde. Il risultato della norma sarà la realizzazione di edifici circondati esclusivamente da grandi piazzali nelle aree di espansione, dove peraltro non sussiste carenza di parcheggi, senza minimamente influire sulla criticità di parcheggi del centro storico, a cui probabilmente la norma intendeva far fronte.</p>
Controdeduzioni	<p>Lo scopo della norma è quello di aumentare le dotazioni di parcheggio effettivo. Il primo monitoraggio sull'applicazione delle norme di salvaguardia successive all'adozione, sta rilevando una difficoltà applicativa in certi ambiti urbanistici del Regolamento. L'introduzione di una differenziazione nelle dotazioni di parcheggio tra gli spazi di manovra e di parcheggio effettivo, già fortemente innovativa, richiede una applicazione graduale specie per gli interventi già in fase di attuazione.</p> <p>Come adottato il testo richiede che la proporzione tra i due spazi sia di circa il 70% di parcheggio ed il 30% di spazi di manovra. Si ritiene, almeno nella prima fase, che nella dotazione totale di superficie destinata a parcheggio, il rapporto debba essere almeno del 50% destinato a parcheggio effettivo ed il 50% a quello di spazi di manovra e/o accesso.</p> <p>L'articolato modificato assumerebbe la seguente dicitura: Art. 14 ultimo comma <i>"Le dotazioni di parcheggio devono essere garantite dalla realizzazione di aree scoperte in cui il parcheggio deve essere ottimizzato ed opportunamente organizzato; nel computo delle quantità deve essere distinta la quota di effettivo parcheggio da quello delle corsie di manovra e di accesso. Non</i></p>

sono considerate al fine della dotazione le superfici destinate alla manovra e/o accesso superiori al 50% delle superficie totale richiesta”.

Art. 15 comma 9 “Le dotazioni di parcheggio devono essere garantite dalla realizzazione di aree scoperte e/o autorimesse interrato o fuori terra a ciò destinate, in cui il parcheggio deve essere ottimizzato e opportunamente organizzato. Nel computo delle quantità deve essere distinta la quota di effettivo parcheggio da quello delle corsie di manovra e di accesso quali strade, rampe, sistemi meccanici di sollevamento o di distribuzione esclusivamente funzionali al parcheggio. Non sono considerate al fine delle dotazioni le superfici destinate alla manovra o di accesso superiori al 50% della superficie di totale richiesta”.

Per questi motivi l’osservazione e preso atto della proposta di modifica all’articolo 14 e 15, può essere parzialmente accolta.

**Parere**

- favorevole
- non favorevole
- parzialmente favorevole



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

Osservazioni alla Deliberazione n° 35: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata alla correzione di errori materiali e variazioni cartografiche.

Osservazione numero	12
Nominativi	ANCILLOTTI VITTORIO
Protocollo generale	32592 del 12 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Richiesta di modifica (rotazione) della racchetta stradale terminale di via Bronzino, a parità di superficie.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Il proponente, proprietario dell'area su cui è prevista la realizzazione della racchetta stradale, evidenzia che la previsione urbanistica attuale non è disposta ortogonalmente all'area di proprietà e comporta la formazione di una porzione triangolare in zona B2 scarsamente utilizzabile.</p> <p>La modifica proposta non comporta aumento della capacità edificatoria e farebbe ricadere l'area da espropriare internamente su un'unica proprietà.</p>
Controdeduzioni	<p>Le modifiche della cartografia a seguito di piccoli errori rientrano tra le correzioni cartografiche previste dalla variante.</p> <p>Le motivazioni e la documentazione a supporto della richiesta sono condivisibili, la stessa pertanto è accessibile e, se accolta, comporta variazione cartografica come da estratto cartografico del R.U. allegato della tavola 1.11.</p>
Parere	<p><input checked="" type="checkbox"/> favorevole</p> <p><input type="checkbox"/> non favorevole</p> <p><input type="checkbox"/> parzialmente favorevole</p>



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

**Osservazioni alla Deliberazione n° 35: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata alla correzione di errori materiali e variazioni cartografiche.**

Osservazione numero	13
Nominativi	BROGI PIERO
Protocollo generale	32593 del 12 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Richiesta di esclusione dall'ampliamento del parcheggio di una piccola area (circa mq.130) attuale resede del fabbricato industriale.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Il proponente, proprietario di un fabbricato industriale e del resede circostante in via F. Santi (Loc. Terrafino), evidenzia che la previsione di ampliamento del parcheggio ricade in parte sul resede di proprietà, già recintato, ove insistono tutti servizi Enel, Gas, Telecom e Acqua.</p>
Controdeduzioni	<p>La modifica richiesta è irrilevante rispetto all'assetto urbanistico della zona trattandosi di una piccola area (circa mq. 130) e di una zona già dotata di parcheggio.</p> <p>Le motivazioni e la documentazione a supporto della richiesta sono condivisibili, la stessa pertanto è accoglibile e, se accolta, comporta variazione cartografica come da estratto cartografico del R.U. allegato della tavola 1.17.</p>
Parere	<p><input checked="" type="checkbox"/> favorevole</p> <p><input type="checkbox"/> non favorevole</p> <p><input type="checkbox"/> parzialmente favorevole</p>



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

**Osservazioni alla Deliberazione n° 34: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata a variante normativa e di assestamento.**

Osservazione numero	14
Nominativi	CARBONCINI GIANFRANCO (Presidente Casa del Popolo W.POLIDORI)
Protocollo generale	32910 del 15 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si richiede di modificare l'art. 11.7 riferendo quanto già scritto ai soli manufatti di pertinenza di edifici a carattere residenziale, inserendo anche una misura per il distacco minimo imposto, per esempio m.1,5.</p> <p>Si richiede inoltre di inserire art. 11.7 bis "Spazi coperti di pertinenza di pubblici esercizi di somministrazione alimentare e dei circoli"; a tutela che queste strutture rimangano temporanee, suggerisce prescrizioni relative alle dimensioni di superficie coperta ed alla struttura sia verticale che orizzontale del gazebo.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>L'art. 11.7 alla voce Gazebo riunisce in un'unica disciplina il gazebo pertinenza di un edificio residenziale ed il gazebo gli spazi coperti destinati a pubblici servizi, con il risultato che viene preclusa ai pubblici servizi di dotarsi di spazi all'aperto temporanei in continuità con l'unità immobiliare e di adeguate dimensioni, stabilite in misura proporzionale alla superficie dell'esercizio (stabilendo magari un limite massimo).</p>
Controdeduzioni	<p>All'interno del regolamento urbanistico le norme che si riferiscono ad arredi sono sempre da intendersi relative a strutture fisse per le quali non sussiste un vincolo temporale per la loro permanenza od utilizzo. E' pertanto una sorta di regime in deroga di manufatti che possiedono una limitata consistenza urbanistica.</p> <p>Le strutture temporanee, ancorché su suolo privato non possono essere equiparate o paragonate a quelle fisse e tale consapevolezza emerge anche nell'osservazione. L'installazione su suolo pubblico è ammessa nel regime dell'"occupazione di suolo pubblico" che valuta caso per caso; quella su resede privato non è ammessa oltre i limiti determinati da una installazione fissa.</p> <p>La proposta avanzata nell'osservazione è discriminatoria quando prevede un regime limitato a "<i>pubblici esercizi di somministrazione alimentare e dei circoli</i>", contraddittoria in quanto non stabilisce la durata massima per la sua permanenza (criterio della temporalità); inoltre strutture con caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità contrastano con le norme di tutela della pubblica incolumità. Più che una norma da inserire nel regolamento</p>

urbanistico, sarebbe più opportuno inserire questa fattispecie nel regolamento edilizio o in un regolamento apposito consentendo, con una comunicazione preventiva al comune, l'installazione di questi manufatti per un periodo di tempo chiaramente indicato e con l'impegno a smontare la struttura a fine periodo di utilizzo che non potrà mai essere superiore a mesi 6.

**Parere**

- favorevole
- non favorevole
- parzialmente favorevole



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

**Osservazioni alla Deliberazione n° 34: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata a variante normativa e di assestamento.**

Osservazione numero	15
Nominativi	ADELAIDE GRILLI CICILIONI
Protocollo generale	32978 del 15 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>MOTIVAZIONE</p> <p>L'esponente coniugando le prescrizioni relative ai parcheggi (art. 15) con il rapporto di copertura interrato, oggi incrementabile, rispetto al fuori terra, fino al 35%, evidenzia la difficoltà a raccordare le diverse normative che a suo avviso generano una difficoltà nel soddisfare le necessarie dotazioni di parcheggi.</p> <p>PROPOSTA</p> <p>Propone di modificare il punto 7.11 dell'art. 7, incrementando l'interrato, rispetto al fuori terra, del 40%.</p>
Controdeduzioni	<p>Il rapporto di copertura nelle diverse zone territoriali omogenee varia da un minimo del 30% ad un massimo 45% nelle aree a prevalente destinazione residenziale; dal 50 %al 60% nelle zone industriali.</p> <p>Consentendo, come richiesto, di incrementare fino al 40%, avremmo superfici coperte interrate che variano dal 42% al 58% nelle prime e dal 70% al 84% nelle seconde.</p> <p>Si generano superfici coperte troppo estese che peggiorano l'utilizzo del lotto in quanto riducono le superfici permeabili e la superficie libera destinabile a verde.</p> <p>Si ritiene, di conseguenza, la proposta peggiorativa rispetto alla formulazione adottata.</p>
Parere	<p><input type="checkbox"/> favorevole <input checked="" type="checkbox"/> non favorevole <input type="checkbox"/> parzialmente favorevole</p>



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

**Osservazioni alla Deliberazione n° 34: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata a variante normativa e di assestamento.**

Osservazione numero	16
Nominativi	CERVELLI LUCA E GUERRIERI STEFANO
Protocollo generale	33262 del 16 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>L'osservazione è articolata in più punti e nel dettaglio viene richiesto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) di eliminare dall'art. 18.4.3, la limitazione del 20% d'incremento volumetrico soltanto per il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile.</li><li>b) di permettere l'utilizzo della sostituzione edilizia anche nell'area geotopo Aravecchio.</li><li>c) di ridurre all'art. 75.4 la superficie limite di riferimento a mq 60, anziché 80 mq, riproponendo così, per il territorio aperto, la stessa limitazione per gli interventi nel centro storico.</li></ul> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Il punto 3 dell'art. 18.4.3 - ristrutturazione edilizia grado 3 specifica che "le addizioni funzionali, in deroga agli indici di utilizzazione fondiaria (...) non potranno comportare un aumento di volume utile lordo superiore al 20% del volume utile lordo dell'edificio esistente". Se tale limitazione è valida anche per il rialzamento del sottotetto, gli osservanti fanno notare le difficoltà relative alla realizzazione di un sottotetto mantenendo una coerenza strutturale con il piano sottostante e con possibile risultato antiestetico.</p> <p>Si chiedono chiarimenti sulla definizione di sostituzione edilizia dell'art.18.5 onde definire la possibilità di realizzare interventi con tale tipologia tramite permesso a costruire nell'area "geotopo Aravecchio", nella quale sono vietate le nuove costruzioni.</p> <p>Infine considerato che l'art. 75.4 stabilisce un limite minimo di mq 80 alla superficie di unità abitative derivanti da frazionamenti o cambi d'uso nel territorio aperto evidenziano che una tale misura risulta esagerata considerata l'attuale domanda di mercato è relativa ad abitazioni di piccolo medio taglio 45-60 mq.</p>

## Controdeduzioni

Si ritiene necessario articolare la controdeduzione in più punti come da proposta avanzata.

Punto a)

La necessità di un chiarimento è stata evidenziata anche dallo scrivente ufficio con una propria osservazione. La precisazione risulta necessaria per uniformare le definizioni già utilizzate ed in particolare con il quadro legislativo regionale vigente. L'esclusione dal limite del 20%, nel caso si attui un rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, ha la finalità di rendere coerente la consistenza e morfologia anche strutturale del piano sottostante con la sopraelevazione. La modifica non è significativa e non richiede ulteriori consumi di suolo ineditato. La variazione proposta non incide sui principi e le finalità dell'articolato.

Punto b)

L'intervento di sostituzione edilizia, pur partendo da un edificio esistente, è considerato a tutti gli effetti nuova costruzione; pertanto negli ambiti del regolamento urbanistico in cui non è ammessa la nuova edificazione di manufatti è anche preclusa la sostituzione edilizia.

Punto c)

La limitazione contenuta nella norma rappresenta una soglia di sostenibilità degli interventi che provocano aumento del carico urbanistico. Per questo motivo, la variante ha inteso sottoporre a verifica e controllo questi effetti, in particolari ambiti urbanistici (territorio aperto):

1. misurandone la sostenibilità;
2. limitando un uso non consapevole delle risorse;
3. prescrivendo la mitigazione degli eventuali effetti di criticità.

Le azioni specifiche, tradotte in prescrizioni, adottate dalla variante sono in primo luogo la definizione della Superficie Utile Lorda minima derivabile da trasformazione. 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.

La disciplina del Piano di Indirizzo territoriale regionale, unitamente alla sua valenza di piano paesaggistico, ha 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 e ciò scoraggia 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, intermini di ricadute, che ha sempre un intervento edilizio funzionalmente non propriamente compatibile, in zona agricola.

La soglia di 80 mq deriva da considerazioni basate sulla valutazione delle pratiche edilizie presentate in questi anni e relative a questo tipo d'interventi; tale quantità rispecchia la situazione la più frequente.

L'ufficio ritiene, come ampiamente espresso nel documento di valutazione integrata, che l'abbassamento di tale soglia possa provocare un aggravio non facilmente sostenibile e gestibile se rapportato alla fragilità del territorio aperto.

Parere

- favorevole (punto a)
- non favorevole (punti b e c)
- parzialmente favorevole



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

**Osservazioni alla Deliberazione n° 35: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata alla correzione di errori materiali e variazioni cartografiche.**

Osservazione numero	17
Nominativi	MENICONI STEFANO
Protocollo generale	33352 del 16 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Richiesta di modifica (ridefinizione) dell'ambito di tutela dell'edificio inserito tra i <i>manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale</i> con grado di tutela "3", escludendo le parti prive di valore architettonico.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Il proponente, proprietario di un insieme di edifici in via Delle Volpi (Loc. Terrafino), evidenzia che l'edificio inserito tra i <i>manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale</i> con grado di tutela 3, è composto un fienile a due piani, da un ampliamento realizzato nel 1959 e da corpi secondari di recente costruzione. Soltanto il fienile è meritevole di tutela, le restanti parti sono prive di qualsiasi valore architettonico.</p>
Controdeduzioni	<p>La ridefinizione dell'ambito di tutela dell'edificio in quanto <i>Sito e manufatto di rilevanza ambientale e/o storico culturale</i> (art. 100 R.U.) rientra tra le correzioni cartografiche previste dalla variante.</p> <p>Le motivazioni e la documentazione a supporto della richiesta sono condivisibili, la stessa pertanto è accoglibile e se accolta e comporta variazione cartografica come da estratto cartografico del R.U. allegato della tavola 1.16.</p>
Parere	<p><input checked="" type="checkbox"/> favorevole</p> <p><input type="checkbox"/> non favorevole</p> <p><input type="checkbox"/> parzialmente favorevole</p>



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

**Osservazioni alla Deliberazione n° 35: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata alla correzione di errori materiali e variazioni cartografiche.**

<b>Osservazione numero</b>	<b>18</b>
<b>Nominativi</b>	DESIDERI LUCIANO
<b>Protocollo generale</b>	33707 del 17 giugno 2009
<b>Sintesi dell'osservazione</b>	<p>MOTIVAZIONE</p> <p>Richiesta di cambio di destinazione urbanistica dell'area di proprietà da agricola (attuale) a industriale (richiesta).</p> <p>PROPOSTA</p> <p>Il proponente, proprietario di alcuni terreni in via del Castelluccio, chiede che sia modificata la destinazione degli stessi da zona agricola a zona industriale, considerate le caratteristiche della zona ove già sono presenti diversi complessi produttivi.</p>
<b>Controdeduzioni</b>	<p>Il contenuto della variante di assestamento al Regolamento Urbanistico è stato definito dalla delibera di Avvio del Procedimento (Del. G.M. n. 34 del 27/02/2006) e dalla successiva integrazione (Del. G.M. n. 147 del 31/07/2008), in particolare le variazioni cartografiche sono riferite a:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Correzione di errori;</li><li>2) Zone attualmente classificate B1 ricadenti in ambiti a rischio idraulico;</li><li>3) Variazioni degli azzonamenti di ambiti derivanti da Piani Urbanistici Attuativi attuati: zone Ba, Ca e D1/A;</li><li>4) Aggiornamento degli immobili tutelati dal D.Lgs. n.42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.</li></ol> <p>La proposta contenuta nell'osservazione comporta la ripianificazione dell'area, operazione estranea agli obiettivi della variante di assestamento – variazioni cartografiche.</p> <p>Si propone di conseguenza di non accogliere l'osservazione.</p>
<b>Parere</b>	<p><input type="checkbox"/> favorevole</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> non favorevole</p> <p><input type="checkbox"/> parzialmente favorevole</p>



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

Osservazioni alla Deliberazione n° 35: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata alla correzione di errori materiali e variazioni cartografiche.

Osservazione numero	19
Nominativi	PIACENTINI ALDO
Protocollo generale	33747 del 17 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Richiesta di variazione del grado di tutela dell'edificio interno al centro storico di Pontorme da "e" – <i>edifici e manufatti morfologicamente incompatibili con il tessuto circostante</i>, a "d" <i>edificato di recente costruzione</i> o "c" <i>edificato d'interesse tipomorfologico</i>.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Il proponente, proprietario di un magazzino interno al centro storico di Pontorme, classificato con grado di protezione "e" - <i>edifici e manufatti morfologicamente incompatibili con il tessuto circostante, o che occupano spazi impropri</i>, evidenzia che l'immobile è l'unico all'interno del centro storico ad avere tale classificazione e che altri edifici aventi le medesime caratteristiche sono classificati "c" o "d".</p>
Controdeduzioni	<p>La documentazione fotografica presentata a supporto della richiesta evidenzia che le caratteristiche costruttive dell'edificio classificato "e" sono analoghe a quelle di edifici posti in prossimità di quello oggetto di richiesta, interni al centro storico di Pontorme, classificati "d" o "c".</p> <p>L'edificio è un immobile ad uso magazzino ad un piano, condonato con concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 1992.</p> <p>Per gli immobili classificati "e" la disciplina urbanistica vigente prevede la demolizione senza possibilità di ricostruzione, per gli immobili classificati "d" prevede il mantenimento dell'edificio e possibilità d'intervento anche con ristrutturazione edilizia.</p> <p>Le motivazioni e la documentazione a supporto della richiesta sono condivisibili, la stessa pertanto è accoglibile con attribuzione del grado di tutela "d" all'edificio, trattandosi di edificato di recente costruzione.</p> <p>L'accettazione dell'osservazione comporta variazione</p>

		cartografica, come da estratto cartografico del R.U. allegato, della tavola 1.47 (Centro storico Pontorme).
	<b>Parere</b>	<input checked="" type="checkbox"/> favorevole <input type="checkbox"/> non favorevole <input type="checkbox"/> parzialmente favorevole



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

**Osservazioni alla Deliberazione n° 34: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata a variante normativa e di assestamento.**

Osservazione numero	20
Nominativi	GORI ROBERTO
Protocollo generale	33776 del 18 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>La norma che fissa la soglia minima di SUL in mq 80 per cambio d'uso ad abitativo, appare eccessiva; tanto che anche il Comune di Castelfiorentino che nel RU del 2003 aveva fissato la soglia a 60 mq, con la variante del 2007, ha ridotto il limite a 45 nelle zone agricole di margine.</p> <p>L'osservante allega le foto di un capanno agricolo del quale intenderebbe effettuare il recupero.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Si richiede di ridurre la SUL limite fissata nell'art. 75.4. o almeno, diversificare la soglia minima per i casi oggetto di cambio di destinazione d'uso e i casi oggetto di frazionamento.</p>
Controdeduzioni	<p>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.</p> <p>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, escludendo a priori qualsiasi nuova edificazione, con la definizione delle funzioni ammissibili nel rispetto delle prescrizioni statutarie previste all'art. 23 del PIT.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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 , intermini di ricadute, che ha sempre un intervento edilizio funzionalmente non propriamente compatibile, in zona agricola.

Siamo d'accordo che l'aumento del carico urbanistico si misura soprattutto, laddove sia negato l'ampliamento delle superfici, nel numero di unità immobiliari derivanti da frazionamento ma è innegabile che le dinamiche di mercato spingono ad avere unità abitative sempre più piccole facilmente ricavabili da superfici complessive medie. La situazione delineata dalla norme è la più frequente e come tale la più importante da monitorare.

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

È evidente che la finalità della norma 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.

**Parere**

- favorevole
- non favorevole
- parzialmente favorevole