



# 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	121
Nominativi	MORINI RICCARDO e PETRILLO SANDRO in qualità di consiglieri comunali della lista "CITTADINI PER MASSIMO MARCONCINI SINDACO"
Protocollo generale	34462 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	Gli esponenti propongono di modificare il punto 65.3 "Zone di completamento (D1/C)", dell'art. 65, sostituendo la dicitura: "le dotazioni potranno essere soddisfatte corrispondendo al Comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute." Con le parole "Tali spazi saranno individuati all'interno delle aree di progetto."
Controdeduzioni	<p>Le zone D1/C sono zone di completamento, per lo più sature, i lotti ancora liberi, spesso di dimensioni modeste, sono dislocati sul territorio in maniera del tutto residuale, di conseguenza modesti e casuali risulterebbero gli spazi e verde e parcheggio pubblici ceduti all'amministrazione e, se realizzati all'interno del lotto, per lo più funzionali all'utilizzatore del lotto.</p> <p>La cifra corrisposta consente invece al comune di realizzare opere pubbliche secondo le proprie necessità.</p> <p>Si ritiene migliore dal punto di vista gestionale la formulazione variata e di conseguenza si propone di non accogliere l'osservazione.</p>
Parere	<input type="checkbox"/> favorevole <input checked="" 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	122
Nominativi	MORINI RICCARDO e PETRILLO SANDRO in qualità di consiglieri comunali della lista "CITTADINI PER MASSIMO MARCONCINI SINDACO"
Protocollo generale	34463 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	Gli esponenti propongono di modificare il punto 66.2 "Zone di completamento (D2/C)" dell'art. 65, sostituendo la dicitura: "le dotazioni potranno essere soddisfatte corrispondendo al Comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute." con la dicitura: "Tali spazi saranno individuati all'interno delle aree di progetto."
Controdeduzioni	<p>Valgono per la presente osservazione le stesse considerazioni svolte per l'osservazione 121</p> <p>Le zone D2/C sono zone di completamento, per lo più sature, i lotti ancora liberi, spesso di dimensioni modeste, sono dislocati sul territorio in maniera del tutto residuale, di conseguenza modesti e casuali risulterebbero gli spazi e verde e parcheggio pubblici ceduti all'amministrazione e, se realizzati all'interno del lotto, per lo più funzionali all'utilizzatore del lotto.</p> <p>La cifra corrisposta consente invece al comune di realizzare opere pubbliche secondo le proprie necessità.</p> <p>Si ritiene migliore dal punto di vista gestionale la formulazione variata e di conseguenza si propone di non accogliere l'osservazione.</p>
Parere	<input type="checkbox"/> favorevole <input checked="" 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.**

<b>Osservazione numero</b>	<b>123</b>
<b>Nominativi</b>	MORINI RICCARDO e PETRILLO SANDRO in qualità di consiglieri comunali della lista "CITTADINI PER MASSIMO MARCONCINI SINDACO"
<b>Protocollo generale</b>	34464 del 2 giugno 2009
<b>Sintesi dell'osservazione</b>	Gli esponenti propongono di modificare il punto 75.3 "Manufatti precari", dell'art. 75 eliminando dall'ultimo capoverso le seguenti parole: "previa prestazione di idonea garanzia fideiussoria a tutela dell'effettiva rimozione del manufatto alla decorrenza del termine utile per la rimozione".
<b>Controdeduzioni</b>	La variante normativa è stata elaborata prima delle modifiche introdotte al comma 6 dell'art. 41 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1. È pertanto sarà necessario prendere atto delle modifiche introdotte ed adeguare l'articolato normativo eliminando l'obbligo della fideiussione Si propone di accogliere l'osservazione.
<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.**

<b>Osservazione numero</b>	<b>124</b>
<b>Nominativi</b>	FATICHI ANDREA
<b>Protocollo generale</b>	34465 del 20 giugno 2009
<b>Sintesi dell'osservazione</b>	<p>L'osservante proprietario di un locale di sgombero ad uso agricolo ricadente in zona B2 sarebbe intenzionato a demolirlo, trasportando la stessa volumetria in un'area agricola attigua di sua proprietà.</p> <p>L'osservante non formula un quesito specifico; si presuppone richieda l'ammissibilità dell'intervento come descritto.</p>
<b>Controdeduzioni</b>	<p>Non è ammissibile l'intervento di sostituzione edilizia inteso come demolizione edilizia di un edificio posto in una zona urbanistica omogenea e la sua successiva ricostruzione in un sedime differente appartenente ad un'altra zona urbanistica.</p> <p>La traslazione di sedime può avvenire solo nell'ambito della stessa zona omogenea con le limitazioni di contiguità e di trasferibilità degli indici di cui all'art. 12 del Regolamento urbanistico.</p>
<b>Parere</b>	<input type="checkbox"/> favorevole <input checked="" type="checkbox"/> non favorevole <input type="checkbox"/> 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	125
Nominativi	MEACCI SERGIO, TOZZI MIRELLA E TOZZI MORENO
Protocollo generale	34467 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Gli osservanti, proprietari di edifici posti in località Martignana e classificati <i>manufatti di rilevanza ambientale e/o storico/culturale</i> chiedono che:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) sia tolto il grado di protezione "3" relativo ad una porzione di fabbricato ad un solo piano;</li><li>2) sia tolto il grado di protezione "2" relativo ad un'altra porzione di edificio a due piani.</li></ol> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Il fabbricato di proprietà non presenta alcuna caratteristica storica o architettonica di particolare pregio da salvaguardare o tutelare (allegano foto); inoltre è stato oggetto di interventi recenti: concessione edilizia del 1980 e condono edilizio del 1995. Soltanto il vecchio fabbricato adiacente presenta le caratteristiche architettoniche tipiche dell'edificio rurale toscano da preservare e tutelare.</p>
Controdeduzioni	<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 "riconsiderazione" dei criteri di tutela e dei valori storico-ambientali da tutelare che esula dal contenuto e dagli obiettivi della variante adottata. Gli edifici tutelati e le aree di pertinenza costituiscono nella loro globalità componenti del paesaggio meritevoli di tutela in quanto espressione di valori ambientali, storico-culturali ed estetico-percettivi.</p> <p>La richiesta è valutabile solo nell'ambito di una revisione generale degli strumenti di pianificazione e/o di governo del territorio</p>

		coerentemente con il Piano Paesistico Regionale recentemente adottato con Del. C.R. n. 72 del 24 Luglio 2009.
	<b>Parere</b>	<input type="checkbox"/> favorevole <input checked="" 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	126-0 nota introduttiva
Nominativi	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DI FIRENZE
Protocollo generale	35432 del 23 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	Si rinvia alla lettura diretta del testo dell'osservazione ritenendo le argomentazioni riportate non sintetizzabili.
Controdeduzioni	<p>Le considerazioni critiche espresse nell'osservazione presentata dall'ordine degli Architetti sono meritevoli di considerazione sia nel merito delle argomentazioni contenute che quale ulteriore occasione per precisare finalità e contenuto della variante adotta.</p> <p>La variante segue una delibera di avvio del procedimento (Del. G.C. del 27 Febbraio 2006 n. 34) in cui sono definiti gli obiettivi da conseguire, tra i quali in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Correggere alcuni errori materiali ed alcune incongruenze riscontrate sia nelle tavole grafiche che nell'articolato normativo;</i></li><li>- <i>Chiarire ed eventualmente modificare alcune definizioni ed alcune norme per trovare univoca soluzione a problemi interpretativi o semplificarne l'applicazione;</i></li><li>- <i>Adeguare l'articolato normativo vigente ai disposti della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, con l'introduzione della sostituzione edilizia come regolata dall'art 78 lettera h della suddetta legge;</i></li><li>- <i>Ridefinire l'altezza massima ammissibile per le zone B1 soggette a rischio idraulico, che nella limitazione vigente appare eccessivamente ridotta.</i></li></ul> <p>Con successiva Del. G.C. del 31 Luglio 2008 n. 147 è stato integrato l'avvio del procedimento, avviata la Valutazione Integrata e precisati gli obiettivi della variante al RU. L'integrazione all'avvio del procedimento si è reso necessario essendo cambiato il quadro di riferimento normativo e di pianificazione regionale: sono entrati in vigore i Regolamenti di attuazione della L.R. 3 Gennaio 2005 n.1 ed il Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT).</p> <p>Rispetto alla variante è importante sottolineare "cosa" si varia, nella fattispecie si modifica il Regolamento Urbanistico quindi un "Atto di Governo del Territorio" e non uno "Strumento di Pianificazione" quale il</p>

Piano Strutturale che ha un proprio contenuto strategico. La variante è di definita di “assestamento” evidenziandone la portata limitata e non la valenza “strategica” come al contrario rilevato nell’osservazione.

La principale critica rivolta è riferita alla considerazione secondo cui la variante, accentuando i criteri restrittivi per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ne disincentiva il recupero, favorisce il consumo di suolo e la crescita della rendita fondiaria sulle aree edificabili.

La variante introduce la *sostituzione edilizia* categoria d’intervento finalizzata ad estendere le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente; stabilisce inoltre, in particolare per il patrimonio in zona agricola, limiti quantitativi e qualitativi entro i quali deve avvenire il recupero mediante interventi diretti e rinvia alla facoltà di proporre piano di recupero per interventi che non rientrano in tali limiti.

Il PIT, in particolare il Documento di Piano nella descrizione del 3° metaobiettivo – *Conservare il patrimonio territoriale della Toscana* evidenzia che l’aggressione della rendita immobiliare è attualmente rivolta principalmente alle zone rurali, non sono accettabili interventi che *pretendono la propria legittimazione in virtù dell’autovalorizzazione immobiliare specifica e peculiare dei beni che ne sono oggetto* (PIT - Documento di Piano par. 6.3.3).

I limiti introdotti dalla variante derivano dalla necessità di tradurre in norma locale gli indirizzi di pianificazione dello strumento regionale e dalla necessità di limitare le possibilità di trasformazione con intervento diretto che non sono supportate da adeguati quadri conoscitivi e valutativi degli effetti derivanti dalle stesse. Dal monitoraggio dell’attività di trasformazione edilizia attuata in questi anni è emerso che alcuni interventi di recupero realizzati con interventi diretti (DIA) presentano oggi criticità derivanti proprio dall’assenza di limitazioni.

Ad ulteriore dimostrazione che non vi è alcuna volontà nel RU e nella variante adottata di disincentivare il recupero favorendo il consumo di suolo è sufficiente un dato: nel primo quinquennio di validità del RU non risulta approvato alcun piano attuativo (PUA) relativo a zone di espansione, al contrario sono stati approvati diversi Piani di Recupero.

Altra obiezione rivolta alla variante solleva “dubbi legittimità” di alcune norme ritenute in contrasto con i principi dell’ordinamento civile. In proposito è opportuno ribadire che le norme del RU sono state redatte avvalendosi della consulenza legale di un esperto in materia e, ad oggi, non risultano esserci sentenze che ne abbiano dichiarato l’illegittimità evocata.

Infine viene evidenziato che la variante produrrà effetti economico-sociali trascurati in sede valutativa. L’obiezione non considera un aspetto importante della valutazione svolta: il processo valutativo in questo caso può vantare un’ampia partecipazione nell’ambito della quale non sono emersi possibili effetti negativi sul piano economico-sociale. Ad ogni modo una buona valutazione deve essere criticabile e, trattandosi in questa fase di valutazione “ex-ante”, non può che affidare a monitoraggio e valutazioni “ex-post” la correzione di possibili effetti negativi non desiderati.

In base alle considerazioni di cui sopra si propone di non accogliere i rilievi espressi nella nota introduttiva

**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	126-1
Nominativi	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DI FIRENZE
Protocollo generale	35432 del 23 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA art. 9.1 "distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona": chiedono la riformulazione dell'articolo per evitare che, per modeste modifiche della copertura comportanti il rialzamento della medesima fra edifici in aderenza, sia consentito l'intervento solo dopo stipula di convenzione con la proprietà confinante;</p> <p>MOTIVAZIONE prescrizione in contrasto con i disposti del Codice Civile in particolare con l'art.885;</p>
Controdeduzioni	<p>Premesso che le norme del RU sono state redatte avvalendosi della consulenza legale di un esperto in materia e, ad oggi, non risultano esserci sentenze che ne abbiano sancito l'illegittimità evocata.</p> <p>La stessa giurisprudenza in materia è spesso contraddittoria ed in alcuni casi ha assimilato modeste sopraelevazioni a nuove costruzioni.</p> <p>L'art. 885 del codice civile - <i>Innalzamento del muro comune</i> - è riferito al caso di "comunione" e non alle costruzioni in "aderenza" richiamate nell'art. 9.1 del RU, pertanto non è evidente il contrasto e non accettabile l'osservazione proposta.</p>
Parere	<input type="checkbox"/> favorevole <input checked="" 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	126-2
Nominativi	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DI FIRENZE
Protocollo generale	35432 del 23 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>All'art. 9.3 "distanza minima tra i fabbricati": riscontrano che la dicitura "...fra pareti finestrate e pareti frontistanti..." di cui al D.M. 1444/68, è divenuta "tra pareti di edifici antistanti".</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Tale differenza si ripercuote sulle trasformazioni ai fini di adeguamenti igienico-funzionali, piccoli ampliamenti, modifiche alla copertura per il recupero del sottotetto ecc.</p>
Controdeduzioni	<p>Le scelte pianificatorie che investono profili di discrezionalità, effettuate all'atto dell'approvazione di un'atto di governo del territorio e riservate per legge all'organo consiliare, costituiscono apprezzamento di merito. Ciò non vale per l'ambito normativo del Regolamento urbanistico la cui formazione avviene in coerenza con i principi della normativa comunitaria, nazionale e regionale che opera con prevalenza sulle quelle locali.</p> <p>L'ambito normativo sovraordinato fissa inoltre i limiti minimi inderogabili per i quali l'Amministrazione comunale può decidere discrezionalmente il loro incremento, salvo che non sia chiaramente specificata, nel testo di rango superiore, la prevalenza sui regolamenti locali.</p> <p>La fonte dell'articolo è chiaramente il Decreto Ministeriale del 02/04/1968 - n. 1444 nel cui titolo è chiaramente espresso la volontà di stabilire dei limiti minimi inderogabili "<i>Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi (...)</i>". Le norme o regolamenti locali possono rendere, motivandolo, questo regime (che pone di limiti minimi) maggiormente restrittivo.</p> <p>E' noto che la citata norma stabilisce la misura minima di distanza che dev'essere osservata tra le pareti finestrate degli edifici, per le diverse zone territoriali omogenee; altresì noto è che si tratta di disciplina di natura pubblicistica ed inderogabile, essendo volta ad impedire la formazione di intercapedini dannose sotto il profilo igienico-sanitario, poiché in grado di impedire la libera circolazione dell'aria e di ridurre la luminosità.</p> <p>Le distanze tra le costruzioni sono pertanto finalizzate ad a tutelare, in via generale ed astratta, le esigenze collettive</p>

connesse ai bisogni di salubrità e di sicurezza.

La scelta di cassare nell'articolato del regolamento urbanistico il riferimento alle pareti finestrate, ha come finalità quella di rendere prescrittiva la distanza minima tra le costruzioni a 10.00 ml in senso assoluto in modo da evitare che in qualsiasi tempo, da parte di chi costruisce per primo o per secondo, si possa configurare l'ipotesi di un cavedio dannoso.

Ciò vale anche nel tessuto urbano consolidato ancorchè sussistano già distanze inferiori tra le costruzioni ed è motivato dal fatto che in caso di ristrutturazioni "pesanti" o di nuove costruzioni non si aggravi la situazione esistente.

Porre una distanza tra pareti antistanti indipendentemente dalla presenza o meno di vedute, oltre ad affermare un preciso indirizzo comunale di regola compositiva dei tessuti insediativi, evita la possibilità dell'insorgenza di futuri contenziosi tra vicini anche nella semplice ipotesi di formazione di nuove aperture sulle pareti. In pratica si sostiene contemporaneamente la salvaguardia di una posizione giuridica soggettiva del "controinteressato" oltreché l'interesse pubblico sotteso alla normativa urbanistica.

La giurisprudenza che si è formata sull'argomento (a cui si invita a riferirsi per un ulteriore approfondimento) è ricca ed in larga parte non contraddittoria; unanime è considerare che rientrano nella nozione di "nuova costruzione", anche ai fini dell'applicabilità dell'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 per il computo delle distanze legali dagli altri edifici, non solo l'edificazione di un manufatto su un'area libera, *"ma anche gli interventi di ristrutturazione che, in ragione dell'entità delle modifiche apportate al volume ed alla collocazione del fabbricato, rendano l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente"* (Cass. civ., sez. II, 3 marzo 20008, n. 5741)

Per tutta la giurisprudenza e lo stesso citato art. 9 del D.M., non vi sono ragioni per escludere dall'ambito di applicabilità del decreto i fabbricati adibiti ad uso non abitativo.

Unico elemento di derogabilità alla distanza di 10 m è rintracciabile nell'art. 11 co. 1 D.Lgs. 115/2008 (a cui si rimanda la lettura) anche se permangono dubbi a livello privatistico, perché la deroga di che trattasi è ammessa dal citato D.Lgs. "nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abilitativi" senza considerazione alcuna dei disposti dell'art. 873 del Codice Civile il cui ambito giuridico non coinvolge competenze comunali.

Per le motivazioni sopra esposte si ritiene l'osservazione avanzata non accoglibile sul piano tecnico.

**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	126-3
Nominativi	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DI FIRENZE
Protocollo generale	35432 del 23/06/2009
Sintesi dell'osservazione	PROPOSTA art.11.11 "recinzioni", propongono che l'altezza massima della recinzione sia portata a m.2,00, anziché a m.1,50 nell'ipotesi di recinzione metallica su muretto di cm. 60.  MOTIVAZIONE Aumentare la "sicurezza".
Controdeduzioni	Le norme attualmente in vigore, sia l'art. 11.11 del RU che l'art.56 del Regolamento Edilizio, fissano l'altezza limite delle recinzioni che prospettano su spazio pubblico a m. 1,50, per la parte prospiciente spazi privati sono già possibili recinzioni con altezza massima di m. 3,00.  L'altezza limite di m. 1,50 per le recinzioni su spazio pubblico è in vigore da decenni ed è stata la "regola" che ha contribuito a costruire l'attuale scena urbana soprattutto delle parti di città costruite dal dopoguerra ad oggi.  Non si ritiene opportuno oggi modificare la "regola" richiamata, assecondando sensazioni di insicurezza che se alimentate saranno sempre maggiori e che, qualora fondate, sono risolvibili con altri mezzi che non alterano la scena urbana.
Parere	<input type="checkbox"/> favorevole <input checked="" 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	<b>126- 4</b>
Nominativi	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DI FIRENZE
Protocollo generale	35432 del 23 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si propone di rivedere l'intero art. 15. "Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi" disciplinando diversamente le nuove edificazioni dal recupero; oltretutto in relazione all'epoca di costruzione si sono realizzate distanze o spazi liberi che non consentono la realizzazione dei parcheggi, come oggi richiesti.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Difficoltà ad operare nel recupero edilizio con la formulazione dell'art. 15 come modificato.</p>
Controdeduzioni	<p>Dobbiamo tenere presente che i parcheggi sono per Empoli una criticità.</p> <p>Di conseguenza agire sulle norme per aumentare la dotazione dei parcheggi sia pubblici che privati, serve a mitigare le criticità: questo è stato l'obiettivo della riformulazione degli articoli 14 e 15.</p> <p>In questa fase si è ritenuto opportuno monitorare la norma al fine di introdurre, se necessario, correttivi nei nuovi atti di governo del territorio separando tra diverse tipologie di intervento.</p> <p>In questa fase l'articolo viene riscritto solo per quanto è relativo a percentuali di superfici di parcheggio e di manovra.</p> <p>Per le ragioni sopra riportate si ritiene di non rivedere i contenuti dell'intero articolo.</p>
Parere	<p><input type="checkbox"/> favorevole</p> <p><input type="checkbox"/> non favorevole</p> <p><input checked="" 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	126-5
Nominativi	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DI FIRENZE
Protocollo generale	35432 del 23 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>All'art. 18.04.03 "ristrutturazione edilizia grado 3 (RE3); propongono di eliminare per il rialzamento del sottotetto il limite del 20% del volume utile lordo preesistente almeno per i fabbricati aventi un solo piano di SUL o di modesta consistenza volumetrica.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>La norma attuale facilita il rialzamento del sottotetto nei pluripiano (grosse ristrutturazioni, ove è più facile rispettare la soglia del 20%), anziché negli edifici con pochi piani, di privati che affrontano tale operazione per necessità familiari.</p>
Controdeduzioni	<p>La necessità di un chiarimento è stata evidenziata anche da questo 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 inedificato. La variazione proposta non incide sui principi e le finalità dell'articolato. L'articolo pertanto necessita di correzione in alcuni punti, la nuova formulazione potrà essere la seguente:</p> <p><i>Per ristrutturazione edilizia grado 3 si intendono, in aggiunta a quanto disposto per la RE1 e RE2:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con lo stesso ingombro planivolumetrico (stessa sagoma geometrica e stessa area di sedime) fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;</li><li>- le demolizioni di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;</li><li>- le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi ivi</li></ul>

*comprese le pertinenze ed ove non sia escluso dalle presenti norme, per realizzare servizi igienici, volumi tecnici, le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, il rialzamento del piano sottotetto come definito al precedente art. 8.8 delle unità residenziali, esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscono nuove unità immobiliari. Le addizioni in deroga, con la sola esclusione del rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, non potranno comunque comportare un aumento del volume utile lordo superiore la 20% del volume utile lordo dell'edificio esistente*

**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	126-6
Nominativi	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DI FIRENZE
Protocollo generale	35432 del 23 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>All'art. 75.4 "patrimonio edilizio esistente": propongono che sia modificata la norma in modo da ammettere unità immobiliari con superficie inferiore agli 80 mq prescritti, in ragione delle caratteristiche dell'immobile, purchè di superficie minima prescritta inferiore a 15-20 mq rispetto agli 80 mq.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Pur condividendo l'intento della norma ad avviso degli esponenti, dovrebbero però essere tenuti presente i bisogni familiari dei proprietari, spesso ex coltivatori che hanno necessità di ricongiungere i propri figli nello stesso fabbricato a cui sarebbero sufficienti anche 50-60 mq. A questo va aggiunto che i fabbricati esistenti hanno spesso un impianto tipologico e strutturale rigido che non consente una facile frazionamento che preservi nello stesso l'organismo originario e soddisfi la quantità prevista dalla norma. Infine l'assoggettabilità a piano di recupero prevista nella norma adottata, mentre non potrà costituire un problema se l'operatore è un'impresa, danneggia il privato residente che non è in grado di sostenere questa procedura. .</p>
Controdeduzioni	<p>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 particolare nell'ambito del territorio aperto:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. misurandone la sostenibilità;</li><li>2. limitando un uso non consapevole delle risorse;</li><li>3. prescrivendo la mitigazione degli eventuali effetti di criticità.</li></ol> <p>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.</p> <p>La disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale, unitamente alla sua valenza di piano paesaggistico, ha sancito</p>

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.

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 ai 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, in termini 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.

Accettare infine un regime diverso in base "alle caratteristiche dell'edificio" comporterebbe un ulteriore grado di valutazione ex-ante prioritariamente definito da criteri oggettivi di partenza. Ricordiamo che le finalità della presente variante è quello di assestamento ed in particolare per le zone agricole di allineamento alle norme di salvaguardia e tutela di questo ambito sopravvenute. E' pertanto auspicabile che, dopo una fase di monitoraggio degli effetti della norma già prevista dal processo di valutazione, si possa procedere ad una verifica più organica e strutturale del patrimonio edilizio esistente e del governo del territorio aperto.

Ai sensi dell'art. 19 "Strumenti di attuazione" Il Regolamento urbanistico si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata ed attraverso interventi edilizi diretti (IED).

Sono diretti gli interventi ordinari di limitato rilievo trasformativo, che attengono all'uso, alla conservazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente che vanno dal restauro conservativo alla nuova costruzione.

Tutti quelli che comportano trasformazioni urbanistiche non programmabili che incidono sul carico urbanistico e sulle dotazioni di standards in maniera sensibile o oltre ad una certa soglia di sostenibilità, sono obbligatoriamente soggetti alla procedura del Piano attuativo.

Attualmente il Regolamento urbanistico non prevede altre fattispecie.

Per quanto attiene al maggiore onere derivante per le dotazioni di

		<p>standards da reperire, la loro cessione e/o monetizzazione si precisa che le aree a standards relative ai piani di recupero si calcolano non considerando gli edifici esistenti che restano invariati ed estranei a qualsiasi trasformazione o che sono assoggettati ad interventi di manutenzione, risanamento e restauro conservativo; nonché di ristrutturazione che non comporti modifiche in relazione alla destinazione d'uso o all'aumento delle unità.</p>
	<b>Parere</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> favorevole</li><li><input checked="" type="checkbox"/> non favorevole</li><li><input type="checkbox"/> parzialmente favorevole</li></ul>