



# 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	1
Nominativi	ANTONELLI MARCO
Protocollo generale	27665 del 19 maggio 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Richiesta di attribuzione del grado di protezione "3" in luogo di quello attuale "1" derivato da errore materiale.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Il complesso edilizio in località Ragnaia via Sottopoggio per San Donato, era inserito prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico nell'elenco dei manufatti di rilevanza ambientale e/o storico/culturale con grado di tutela "1" l'edificio principale, grado di tutela "2" l'annesso rurale (fienile).</p> <p>Il fienile era parzialmente crollato ed è stato oggetto di ricostruzione come da concessione edilizia n. 33/2003.</p> <p>Con l'approvazione del Regolamento Urbanistico è stato modificato il grado di tutela che ha attribuito: il grado di tutela "3" all'edificio principale (in precedenza "1") ed il grado "1" al fienile (in precedenza "2"). Considerato che il fienile era già in parte diruto, l'attribuzione del grado di tutela maggiore non può che derivare da un errore di attribuzione.</p>
Controdeduzioni	<p>Il grado di tutela attribuito all'annesso rurale (fienile) prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico era "2", dall'esame della documentazione agli atti è evidente che alcune parti erano crollate pertanto non era giustificabile il grado di tutela maggiore "1" attribuito dal Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>La correzione dell'errore in questo caso consiste nel riattribuire il grado di tutela "2" che l'edificio aveva in precedenza. La richiesta di attribuzione del grado di tutela "3" comporterebbe una riclassificazione dell'immobile che è estranea agli obiettivi della variante adottata.</p> <p>Si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione presentata. La stessa, se parzialmente accolta, comporta variazione cartografica come da estratto cartografico del R.U. allegato della tavola 1.26.</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.**

**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	2
Nominativi	PISTOLESI CESARE (Desmodus srl)
Protocollo generale	28177 del 21 maggio 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>1) Modificare la destinazione di parte dell'area da verde attrezzato (Art. 85 Norme) in zone a parcheggi e viabilità (artt. 90 e 91 Norme); in alternativa:</p> <p>2) Modificare l'art. 85 delle Norme, riservando a verde solo il 50% dell'area, anziché il 70% come cita il testo normativo.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>L'area proprietà del richiedente, in Loc. S. Maria via della Repubblica, ricade in zona classificata dal RU B2. Essendo interclusa avrebbe possibilità di accesso carrabile solo da P.zza Bernini dalla quale si frappone un'area con destinazione verde pubblico. Chiede, al fine di dotare il lotto di un accesso carrabile che non interferisca con il verde pubblico e per aumentare la dotazione di parcheggi nella zona, di modificare il RU come indicato nella proposta.</p>
Controdeduzioni	<p>Punto 1 (del. 35): il contenuto della variante di assestamento al Regolamento Urbanistico è stato definito nella delibera di Avvio del Procedimento (Del. G.M. n. 34 del 27/02/2006) e nella 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 ri-</p>

		<p>pianificazione dell'area ed è da ritenersi estranea agli obiettivi della variante di assestamento – variazioni cartografiche.</p> <p>Punto 2 (del. 34): la proposta di modificare l'art. 85 delle Norme Zone a verde pubblico e/o attrezzato, riducendo la percentuale minima da sistemare a verde dal 70% attuale al 50% proposto, comporta la "snaturazione" delle aree verdi che di fatto risulterebbero "urbanizzate". La proposta non corrisponde né agli obiettivi della variante di assestamento adottata né agli indirizzi di pianificazione del Piano Strutturale.</p> <p>Si propone pertanto, per le motivazioni di cui sopradi non accogliere l'osservazione.</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>



# 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	<b>3</b>
Nominativi	PISTOLESI CESARE (Desmodus srl)
Protocollo generale	28178 del 21 maggio 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Ridefinire l'ambito di tutela dell'edificio classificato sito e manufatto di rilevanza ambientale e/o storico culturale (art. 100 Norme) con grado di protezione "3", escludendo gli annessi in quanto successivi all'epoca di costruzione del corpo principale e privi d'interesse storico-architettonico.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>L'edificio proprietà del richiedente è classificato sito e manufatto di rilevanza ambientale e/o storico culturale (art. 100 Norme), con grado di protezione "3". L'analisi storica allegata evidenzia la realizzazione postuma di alcune parti attigue al corpo di fabbrica principale prive d'interesse storico-architettonico.</p>
Controdeduzioni	<p>La ridefinizione dell'ambito di tutela dell'edificio in quanto Sito e manufatto di rilevanza ambientale e/o storico culturale (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; 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	4
Nominativi	MARCHETTI LEONARDO
Protocollo generale	28399 del 22 maggio 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Correzione del perimetro edificato in Loc. Pozzale con inserimento dell'area (ex deposito vetroso) tra quelle soggette a Piano di Recupero e cambio di destinazione urbanistica della stessa.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>L'area di proprietà del richiedente, classificata zona agricola dal R.U., è stata utilizzata sin dal 1976 quale deposito di materiale vetroso, la stessa risulta completamente cementificata e non ha alcun uso agricolo.</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 comporterebbe 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>
Parere	<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	5
Nominativi	BAGNOLI FRANCESCA
Protocollo generale	30728 del 3 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Correggere la destinazione urbanistica dell'area, classificata <i>Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere</i> (art. 84 Norme), non corrispondente allo stato dei luoghi in quanto resede dell'abitazione privata.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>L'area (circa 190mq) di proprietà del richiedente, attuale resede dell'abitazione privata, risulta erroneamente classificata <i>Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere</i> (art. 84 Norme) analogamente all'adiacente complesso religioso del Sacro Cuore.</p>
Controdeduzioni	<p>La variazione della destinazione urbanistica di piccole aree la cui destinazione attuale non corrisponde allo stato dei luoghi rientra tra le correzioni cartografiche previste dalla variante di assestamento che non compromettono l'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico.</p> <p>La richiesta è accoglibile e, se accolta, comporta variazione cartografica da <i>Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere</i> (art. 84 Norme) ad <i>Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo, zona B3</i> (art. 55 Norme) 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	6
Nominativi	NARDI MARIA
Protocollo generale	32099 del 10 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA Cancellare la scritta "via Piano della Tinaia" contenuta nella rappresentazione grafica dell'area di proprietà.</p> <p>MOTIVAZIONE L'area di proprietà del richiedente in loc. Tinaia (resede esclusivo di un fabbricato) risultava erroneamente classificata in parte <i>Zona per la viabilità carrabile</i> (art. 90 Norme). A seguito di istanza presentata è stata già apportata la correzione n. 11 eliminando la previsione di viabilità e non cancellando la scritta "via Piano della Tinaia" .</p>
Controdeduzioni	<p>L'osservazione deriva da un'errata interpretazione della cartografia: il Regolamento Urbanistico utilizza una "base cartografica" contenente anche le indicazioni di toponomastica (es. Via Piano della Tinaia) sulla quale è riportato il "contenuto grafico e cromatico" del Regolamento Urbanistico quali campiture, retini, linee ecc... Il Regolamento Urbanistico o le varianti non modificano la "base cartografica".</p> <p>Il R.U. di Empoli utilizza quale base cartografica l'ultima versione della Carta Tecnica Regionale in scala 1:2000, collaudata appunto dalla Regione Toscana e contenente anche le indicazioni toponomastiche.</p> <p>La correzione n. 11, apportata a seguito dell'istanza presentata, ha esteso la campitura (colore) indicativa della "zona agricola" da cui deriva la destinazione urbanistica dell'area attestabile mediante certificato di destinazione urbanistica.</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.**

**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	7
Nominativi	CASINI VALENTINA
Protocollo generale	32331 del 10 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>1) modificare la classificazione: da zona B1 (attuale) a zona B2 (proposta); in subordine:</p> <p>2) modificare l'altezza max da 7,50ml (attuale) a 9,50ml (proposta);</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>L'edificio di proprietà del proponente, in Via Sottopoggio per San Donato, è stato edificato negli '50-'70 e non ha particolari esigenze di tutela. Sul lato opposto della strada vi è un'edificazione recente (ex lottizzazione Villanova) con altezze superiori anche a 10,50m, la classificazione dell'area <i>zona B1</i> ed il relativo limite di altezza di 7,50m sono non appropriati. Modesti incrementi di altezza dei fabbricati oggetto della richiesta non modificano l'ambiente circostante.</p>
Controdeduzioni	<p><b>Punto 1 (Del. 35):</b> il contenuto della variante di assestamento al Regolamento Urbanistico è stato definito nella delibera di Avvio del Procedimento (Del. G.M. n. 34 del 27/02/2006) e nella successiva integrazione (Del. G.M. n. 147 del 31/07/2008), in particolare le variazioni cartografiche sono limitate 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>Le variazioni da zona B1 a B2 previste dalla variante sono limitate</p>

ad ambiti del territorio comunale soggetti a rischio idraulico (zone classificate 7/1, 7/2 e 7/3 secondo la carta della fattibilità idraulica), l'area oggetto della variante non presenta queste caratteristiche l'osservazione non è quindi accettabile.

**Punto 2 (Del. 34):** le aree residenziali della frazione di Villanova sono tutte classificate zone B1 con altezza max m.7,50, fanno eccezione gli ambiti derivanti dalla realizzazione di piani attuativi o per i quali sono previsti piani di recupero.

L'edificio cui l'osservazione è riferita costituisce parte di una schiera di fabbricati in fregio alla viabilità, aventi già altezza superiore a m.7,50. Condividendo la finalità di consentire modesti ampliamenti-sopraelevazioni dell'edificio esistente, l'osservazione proposta è da ritenersi coerente con le finalità della variante di assestamento e con gli indirizzi di pianificazione generale. Occorre prevedere per le zone B1 la possibilità per i fabbricati inseriti in gruppi di edifici a schiera di raggiungere l'altezza degli edifici adiacenti fino ad un massimo di m.9,00.

L'art. 55 delle Norme (zone B1, lettera b e zone B1 lettera c) potrà essere integrato con il presente comma:

*per i fabbricati che costituiscono parte di edificazione a schiera (con lunghezza del fronte stradale maggiore di m.30), è consentita la sopraelevazione fino a raggiungere l'altezza degli edifici adiacenti, la sopraelevazione comunque non potrà superare l'altezza max di m.9,00*

**Parere**

- favorevole
- non favorevole (punto 1 – Del. 35)
- parzialmente favorevole (punto 2 – Del. 34)



# 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	8
Nominativi	CHECCUCCI RODOLFO
Protocollo generale	32489 del 12 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Richiesta di eliminazione di un tratto di viabilità storica (via di Tartagliana) riportato nel Regolamento Urbanistico e classificazione dell'area zona agricola.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Il proponente evidenzia che il tratto di viabilità oggetto della richiesta (via Tartagliana) è stato realizzato contestualmente all'abitazione nell'anno 1989 e non ha carattere storico come risulta dalla cartografia del Regolamento Urbanistico.</p> <p>A conferma della richiesta evidenzia che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il tratto in questione non è riportato nelle mappe catastali del 1938;</li><li>- l'elenco delle strade vicinali comunali del 1953 riporta via di Tartagliana come strada che inizia da via Val d'Orme, ha una lunghezza di 546 m. e non interseca nessun'altra strada.</li></ul>
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 accoglibile e, se accolta, comporta variazione cartografica come da estratto cartografico del R.U. allegato della tavola 1.32.</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	9
Nominativi	BIAGI ANDREA
Protocollo generale	32586 del 12 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si richiede di modificare l'art. 18.5 eliminando: .."nel rispetto degli altri parametri di zona edilizi ed urbanistici"</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>La sostituzione edilizia deve sì avvenire entro i limiti della SUL e VUL preesistenti, ma non può avvenire nel rispetto degli altri parametri di zona edilizi ed urbanistici, in particolare nel rispetto del rapporto di copertura altrimenti risulterebbe pressoché impossibile recuperare la maggior parte della preesistenza legittimamente acquisita.</p>
Controdeduzioni	<p>La Legge Regionale Toscana n.1/2005 all'Art. 78 punto h (fonte specifica), definisce "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, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione". Sostanzialmente la sostituzione edilizia consiste in un intervento edilizio di nuova costruzione che ancora fa riferimento ad un organismo edilizio preesistente, consentendone la sua demolizione e ricostruzione, mantenendo invariato solo l'elemento del volume.</p> <p>La norma adottata partendo dalla definizione regionale, viene rimodulata con i riferimenti ai parametri utilizzati dal regolamento urbanistico. Tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, salvo i casi deroga, sono ammissibili solo nel rispetto di tutti i parametri edilizi ed urbanistici previsti per quella determinata zona omogenea. Nella ristrutturazione la questione sussiste solo parzialmente in quanto non esiste la possibilità di modificare in maniera sensibile la sagoma esistente dell'edificio.</p> <p>È pacifico ritenere la sostituzione edilizia, al pari della ristrutturazione urbanistica, un intervento finalizzato alla realizzazione di un nuovo manufatto, non equiparabile alla ristrutturazione edilizia.</p> <p>Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), definiti dall'art.18.8, sono previsti i relativi parametri qualora l'intervento sia localizzato in una zona di saturazione (cfr. art. 55); nella zona agricola, non sussistendo un rapporto di copertura fondiario, non è ammesso l'incremento delle superfici coperte legittimamente</p>

esistenti. La limitazione della superficie coperta per parametro di zona o per preesistente legittimato è anche alla base della fattispecie contemplata all'art. 63 punto b) nella formazione di Piani di recupero.

Sullo stesso indirizzo per la sostituzione edilizia nelle zone di saturazione sia B che D, sarà consentito utilizzare l'intervento edilizio diretto (PdC), con i parametri della nuova costruzione dell'art. 55 (Uf, Rc, Hmax, n. piani, distanze) fatta eccezione per la superficie utile lorda ed il volume utile lordo che potranno essere confermati nei valori di quelli esistenti, se legittimamente acquisiti e sempre che siano al di sotto della soglia di sostenibilità.

E' sempre fatta salva la facoltà in caso di ricostruzione del lotto di utilizzare i parametri della nuova costruzione.

Tutto ciò in piena coerenza con gli indirizzi di sfruttamento superficiale del suolo delineati dal regolamento urbanistico per ciascuna zona urbanistica.

Per le aree agricole l'ulteriore limite oltre quello della Sul e Vul sarà quello della superficie coperta che non potrà mai essere superiore a quella legittimamente esistente.

Per questi motivi non si ravvisano contraddizioni nell'articolato normativo proposto dalla variante e pertanto si esprime un parere tecnico contrario all'accoglimento dell'osservazione.

**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	10
Nominativi	GORI GRAZIA
Protocollo generale	32589 del 12 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si richiede di modificare l'art. 18.5 relativamente al "rispetto degli altri parametri di zona edilizi ed urbanistici", magari considerando la necessità di considerare nella progettazione parametri edilizi ed urbanistici migliorativi dell'assetto attuale.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>In merito ad un edificio di proprietà, sul quale intende realizzare un intervento di sostituzione edilizia, la richiedente osserva che la normativa relativa alla suddetta tipologia d'intervento, risulta troppo restrittiva per quanto concerne il totale rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona, compromettendo la possibilità di ristrutturare una realtà dismessa e degradata senza dover tagliare notevolmente la volumetria legittimata per attenersi al rapporto di copertura prescritto per la zona.</p>
Controdeduzioni	<p>La Legge Regionale Toscana n.1/2005 all'art. 78 punto h (fonte specifica), definisce "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, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione". Sostanzialmente la sostituzione edilizia consiste in un intervento edilizio di nuova costruzione che ancora fa riferimento ad un organismo edilizio preesistente, consentendone la sua demolizione e ricostruzione, mantenendo invariato solo l'elemento del volume.</p> <p>La norma adottata partendo dalla definizione regionale, viene rimodulata con i riferimenti ai parametri utilizzati dal regolamento urbanistico. Tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, salvo i casi deroga, sono ammissibili solo nel rispetto di tutti i parametri edilizi ed urbanistici previsti per quella determinata zona omogenea. Nella ristrutturazione la questione sussiste solo parzialmente in quanto non esiste la possibilità di modificare in maniera sensibile la sagoma esistente dell'edificio.</p> <p>È pacifico ritenere la sostituzione edilizia, al pari della ristrutturazione urbanistica, un intervento finalizzato alla realizzazione di un nuovo manufatto, non equiparabile alla ristrutturazione edilizia.</p>

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), definiti dall'art.18.8, sono previsti i relativi parametri qualora l'intervento sia localizzato in una zona di saturazione (cfr. art. 55); nella zona agricola, non sussistendo un rapporto di copertura fondiario, non è ammesso l'incremento delle superfici coperte legittimamente esistenti. La limitazione della superficie coperta per parametro di zona o per preesistente legittimato è anche alla base della fattispecie contemplata all'art. 63 punto b) nella formazione di Piani di recupero.

Sullo stesso indirizzo per la sostituzione edilizia nelle zone di saturazione sia B che D, sarà consentito utilizzare l'intervento edilizio diretto (PdC), con i parametri della nuova costruzione dell'art. 55 (Uf, Rc, Hmax, n. piani, distanze) fatta eccezione per la superficie utile lorda ed il volume utile lordo che potranno essere confermati nei valori di quelli esistenti, se legittimamente acquisiti e sempre che siano al di sotto della soglia di sostenibilità.

E' sempre fatta salva la facoltà in caso di ricostruzione del lotto di utilizzare i parametri della nuova costruzione.

Tutto ciò in piena coerenza con gli indirizzi di sfruttamento superficiale del suolo delineati dal regolamento urbanistico per ciascuna zona urbanistica.

Per le aree agricole l'ulteriore limite oltre quello della Sul e Vul sarà quello della superficie coperta che non potrà mai essere superiore a quella legittimamente esistente.

Per questi motivi non si ravvisano contraddizioni nell'articolato normativo proposto dalla variante e pertanto si esprime un parere tecnico contrario all'accoglimento dell'osservazione.

**Parere**

- favorevole
- non favorevole
- parzialmente favorevole