



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	31
Nominativi	BAGNOLI ALESSANDRO
Protocollo generale	34119 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>I proprietari dei terreni cui è riferita l'osservazione, in via del Borghetto loc. Avane, chiedono che sia modificata la destinazione urbanistica degli stessi da <i>zona agricola</i> a <i>zona edificabile B2</i>.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>L'area in questione, in via del Borghetto nella frazione di Avane con estensione di circa 9600 mq, è l'unica area agricola circondata da zone di completamento. Se resa edificabile, anche per mezzo di un piano particolareggiato, l'area assolverebbe il fabbisogno abitativo delle famiglie proprietarie.</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">1) Correzione di errori;2) Zone attualmente classificate B1 ricadenti in ambiti a rischio idraulico;3) Variazioni degli azzonamenti di ambiti derivanti da Piani Urbanistici Attuativi attuati: zone Ba, Ca e D1/A;4) Aggiornamento degli immobili tutelati dal D.Lgs. n.42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio. <p>La proposta contenuta nell'osservazione comporterebbe la ripianificazione dell'area, operazione estranea alla variante di assestamento – variazioni cartografiche.</p> <p>Si propone pertanto di respingere 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	32
Nominativi	TADDEI RICCARDO
Protocollo generale	34149 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Estendere l'area classificata zona edificabile B2 dal RU, in via Valdorme, loc. Pozzale con conseguente ampliamento del lotto di proprietà.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Necessità di incremento abitativo per esigenze familiari</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">1) Correzione di errori;2) Zone attualmente classificate B1 ricadenti in ambiti a rischio idraulico;3) Variazioni degli azzonamenti di ambiti derivanti da Piani Urbanistici Attuativi attuati: zone Ba, Ca e D1/A;4) Aggiornamento degli immobili tutelati dal D.Lgs. n.42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio. <p>La proposta contenuta nell'osservazione comporterebbe la ripianificazione dell'area, operazione estranea alla variante di assestamento – variazioni cartografiche.</p> <p>Si propone per tanto 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° 34: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata a variante normativa e di assestamento.

Osservazione numero	33
Nominativi	DELLA BELLA CRISTINA
Protocollo generale	34179 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Evitare una procedura complessa ed onerosa del Piano di Recupero per il cambio d'uso a residenziale di quei fabbricati rurali di dimensioni inferiori agli 80 mq di SUL che in passato svolgevano funzione di annesso di azienda agricola e che nel tempo hanno svolto una funzione autonoma, spesso di residenza rurale.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Si richiede di riconsiderare i commi 5 e 7 dell'art. 75.4 relativi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti del territorio aperti, limitando l'applicazione ed il soddisfacimento della formula: n° di unità derivabili = $Sul/80$ (arrotondato per difetto), esclusivamente alle proposte di frazionamento delle unità immobiliari, in modo da consentire il cambio di destinazione d'uso senza frazionamento a tutte le unità immobiliari autonome aventi SUL inferiore ad 80 mq, senza dover affrontare la complessa procedura del Piano di Recupero.</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</p>

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.

Siamo d'accordo che l'aumento del carico urbanistico si misura soprattutto, la dove 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



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	34-1
Nominativi	COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE
Protocollo generale	34188 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Art. 8.2 comma 1 - piani fuori terra e art. 8.3 comma1- piano interrato</p> <p>Propone: sostituire le parole "<i>sistemazione preesistente</i>" con "<i>sistemazione finale</i>";</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Per una più chiara e comprensiva redazione della verifica tecnica (tavola urbanistica di progetto) occorre riferirsi alla sistemazione finale del lotto, sempre riscontrabile;</p>
Controdeduzioni	<p>Gli articoli richiamati definiscono se il piano di un edificio è "fuori terra" o "interrato" mettendo in relazione la quota del pavimento (o l'intradosso del soffitto a seconda dei casi) con la quota del terreno circostante. La quota assunta a riferimento è quella del terreno nello stato "preesistente" con possibilità di variazione di cm. 15 (art. 8.21 RU), fanno eccezione gli ambiti trasformazione per i quali il riferimento è la sistemazione "finale".</p> <p>Assumere il riferimento della <i>sistemazione finale</i> del terreno anche negli ambiti urbani consolidati o suscettibili di limitate trasformazioni, condurrebbe ad alterazioni dello stato dei luoghi che la norma vuole evitare.</p> <p>Per le considerazioni di cui sopra, si propone 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° 34: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata a variante normativa e di assestamento.

Osservazione numero	34-2
Nominativi	COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE
Protocollo generale	34188 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si propone all'Art. 8.15 – superficie accessoria- di reinserire nella superficie accessoria lo spessore delle murature per la parte eccedente i cm 30, fino ad massimo di ulteriori cm 25, per ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgsl.115/2008 e successive modificazioni, certificata con le modalità indicate dallo stesso decreto.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Per uniformità d'interpretazione del Dlgs ai fini della certificazione energetica, come imposto dalle leggi nazionali.</p>
Controdeduzioni	<p>L'intervento della variante in merito all'art. 8.15 è stato quello di cercare una maggiore coerenza con le definizioni date rispetto a quelle contenute in altri articoli che trattavano, anche se indirettamente la stessa materia. La specifica cassazione del capoverso è stata ritenuta necessaria sia per gli ulteriori rimandi degli artt. 8.11 ed 8.19 per evitare la doppia lettura di prescrizioni o modalità attuative rispetto al quadro normativo nazionale e regionale.</p> <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>Il Regolamento urbanistico, che implicitamente recepisce di fatto le norme sovraordinate non è pertanto "obbligato" a riportare nel proprio apparato normativo ogni possibile riferimento alle norme tecniche nazionali. Ciò oltre che di difficile attuazione visto la continua produzione di nuove leggi e norme, risulterebbe</p>

ridondante e inefficace.

Non appare nello specifico che quanto contenuto nelle norme di Regolamento urbanistico contrasti con quanto affermato nelle direttive citate e nel D.lgs 115/2008 visto che:

- è chiara la prevalenza della norma statale nella casistica prevista dalla specifica applicazione ;
- le norme del Regolamento urbanistico che riferiscono di una diversa computazione di Superfici e/o volumi utili lordi in caso di certificazione energetica, si riferiscono alla normale applicazione della norma statale vigente in materia, senza richiedere il raggiungimento di maggiori aliquote.

Nello specifico sussistono norme sovraordinate che il Regolamento urbanistico implicitamente recepisce di fatto come il D.lgs 115/2008 che prevede specifiche deroghe (alcune richieste nell'osservazione) solo quando sia certificato il raggiungimento di una classe di prestazione energetica maggiore a quella minima imposta.

Le norme del Regolamento urbanistico che riferiscono di una diversa computazione di Superfici e/o volumi utili lordi in caso di certificazione energetica, si riferiscono alla normale applicazione della norma statale vigente in materia, senza richiedere il raggiungimento di maggiori aliquote.

Prevedere regimi particolari o già specificatamente previsti nella legislazione sovraordinata (tra l'altro sempre in continua evoluzione) appare pertanto ridondante e a rischio di interpretazioni non univoche. Si ritiene l'osservazione avanzata non accoglibile sul piano tecnico.

Parere

- favorevole
- non favorevole
- parzialmente favorevole



COMUNE DI EMPOLI

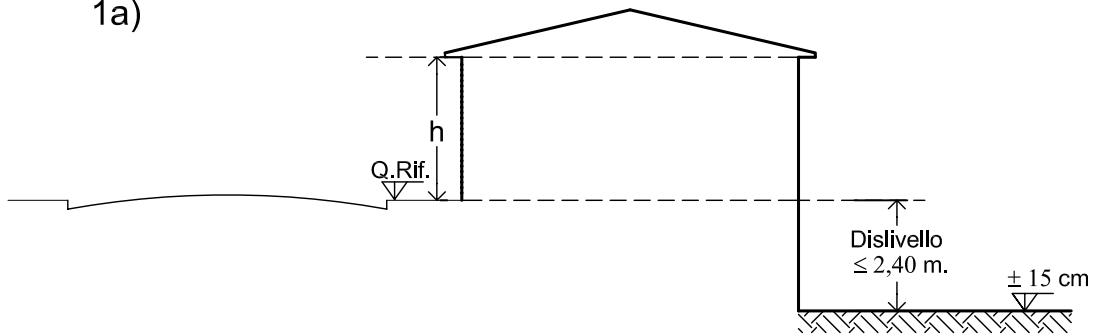
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO URBANISTICA

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.

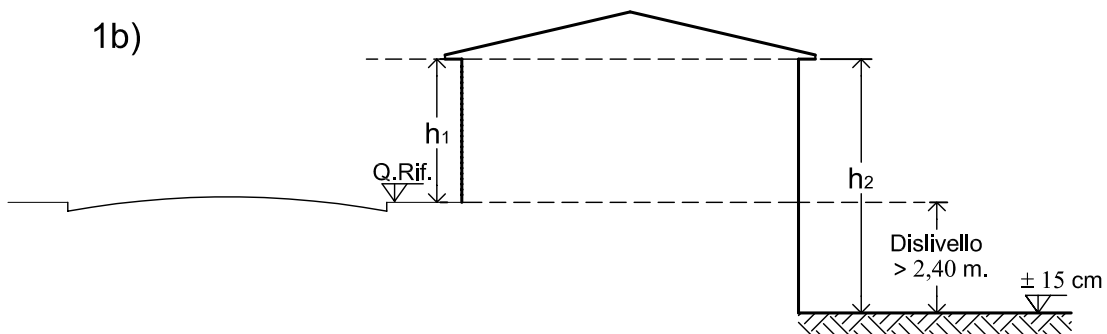
Osservazione numero	34-3
Nominativi	COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE
Protocollo generale	34188 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Art. 8.21 – altezza dei fabbricati</p> <ul style="list-style-type: none">co 1 – specificare con richiami ed esempi grafici il riferimento a “ciascun fronte”;co 2 lett. c – sostituire le parole “<i>sistemazione preesistente</i>” con “<i>sistemazione finale</i>”;co 4 lett. e – specificare con richiami ed esempi grafici;co 4 ex lett. f – reinserire l'ex lett.f “<i>la maggiore altezza del fabbricato in corrispondenza delle rampe (garage...) non verrà considerato...</i>”;
Controdeduzioni	<p>MOTIVAZIONE</p> <p>Per una più chiara interpretazione della norma</p> <ul style="list-style-type: none">Co 1 – si accoglie la richiesta allegando disegni esemplificativi (Fig. 1.1) di calcolo dell'altezza riferiti alle casistiche principali da inserire anche nel testo delle norme;Co 2 – si propone di non accogliere la richiesta rinviando alle motivazioni contenute nell'osservazione 34-1;Co 3 – I limiti prescritti dalla norma di profondità massima e di estensione degli arretramenti dei fronti risultano necessari per garantire l'omogeneità percettiva dei prospetti degli edifici altrimenti facilmente compromettibile con un significativo arretramento realizzabile per la maggior parte del fronte di contro ad un eventuale edificio contiguo che non avesse realizzato alcun arretramento del prospetto. <p>Si accoglie la richiesta allegando un disegno (Fig. 1.2) esemplificativo da inserire anche nel testo delle norme;</p> <ul style="list-style-type: none">Co 4 – la richiesta non è accoglibile ritenendola comunque superata dai disegni esemplificativi riportate per il punto 1.
Parere	<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> favorevole (punti 1 e 3)<input checked="" type="checkbox"/> non favorevole (punti 2 e 4)<input type="checkbox"/> parzialmente favorevole

EDIFICIO PROSPETTANTE SU STRADA E DISLIVELLO SUL RETRO

1a)

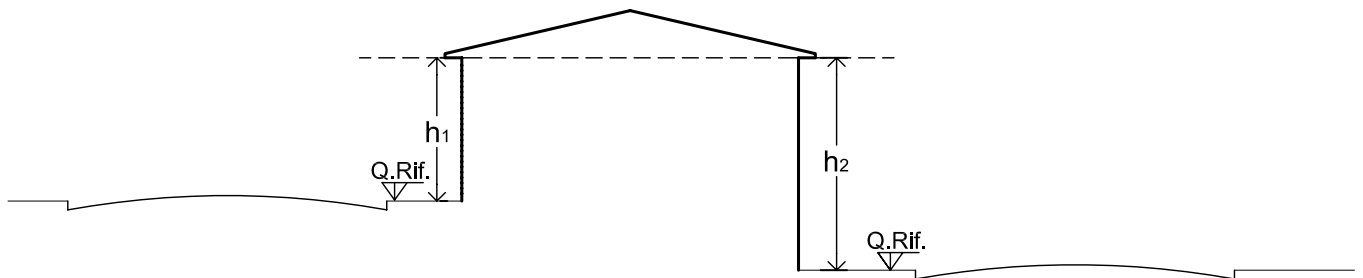


1b)



2)

EDIFICIO TRA DUE STRADE



3)

EDIFICIO D' ANGOLO

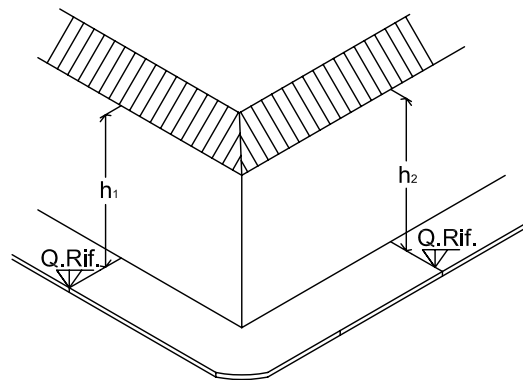


Figura 1.1

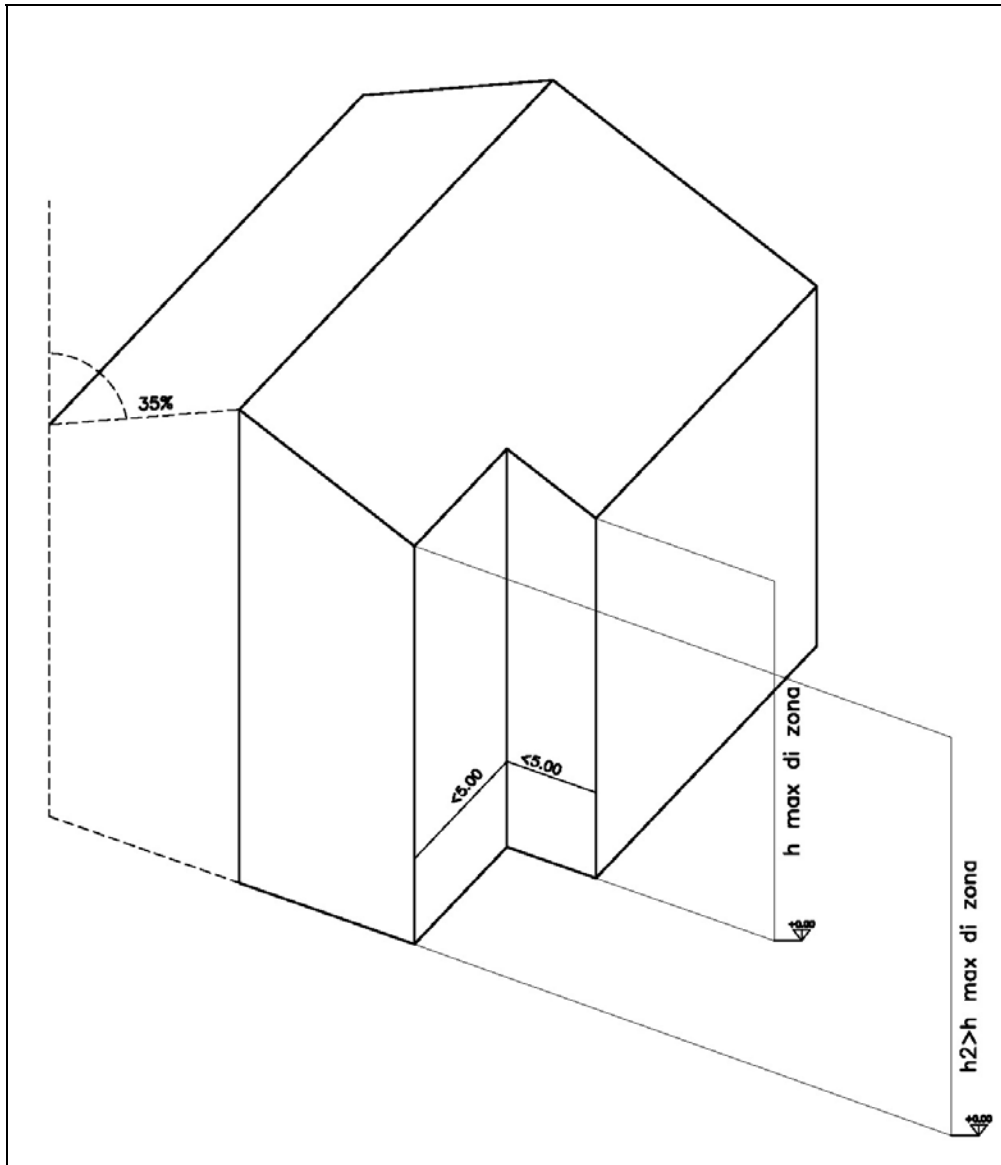


Fig. 2.1



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	34-4
Nominativi	COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE
Protocollo generale	34188 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Gli esponenti chiedono di chiarire l'art. 9.3 "distanza minima" tra fabbricati".</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>A loro avviso non è chiaro come occorre comportarsi in caso di sopraelevazione di fabbricati posti tra loro a distanze inferiori a m 10 aventi altezze diverse.</p>
Controdeduzioni	<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 deve 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 a tutelare, in via generale ed astratta, le esigenze collettive connesse ai bisogni di salubrità e di sicurezza.</p> <p>La scelta di cassare nell'articolo del regolamento urbanistico il riferimento alle pareti finestrate, ha come finalità quella di rendere prescritta la distanza minima tra le costruzioni a m 10.00 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.</p> <p>Ciò vale anche nel tessuto urbano consolidato ancorché sussistano già distanze inferiori tra le costruzioni ed è motivato dal fatto che in caso di ristrutturazioni "pesanti" o di nuove costruzioni</p>

		<p>non si aggravi la situazione esistente.</p> <p>Porre una distanza tra le 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.</p> <p>In pratica si sostiene contemporaneamente la salvaguardia di una posizione giuridica soggettiva del "controinteressato" oltreché l'interesse pubblico sotteso alla normativa urbanistica.</p> <p>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, marzo 2008, n. 5741)</p> <p>Per le motivazioni sopra esposte si ritiene l'osservazione avanzata non accoglibile sul piano tecnico.</p>
Parere		<ul style="list-style-type: none"><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	34-5
Nominativi	COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE
Protocollo generale	34188 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si propone all'Art. 11.13 – scala di sicurezza l'eliminazione delle parole "tra fabbricati" all'ultimo comma.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Pare opportuno derogare la distanza tra fabbricati nei casi di interventi di adeguamento sul patrimonio edilizio esistente.</p>
Controdeduzioni	<p>L'oggetto dell'osservazione è già stato valutato da parte dell'ufficio in sede del monitoraggio, attivato sin dalla fase di presentazione della variante ed è stato ritenuto che risulta necessaria una precisazione per uniformare le definizioni già utilizzate. Tale elemento è stato oggetto anche dell'osservazione di ufficio.</p> <p>Il riferimento alla distanza dai fabbricati può indurre a considerare contesti non applicabili e già regolati in altri articoli.</p> <p>Resta inteso che la struttura della scala di sicurezza non deve configurare volumi completamente chiusi e suscettibili di altri utilizzi tali da ritenerli parte in ampliamento del fabbricato.</p> <p>La variazione proposta non incide sui principi e le finalità dell'articolato, se ne propone pertanto l'accoglimento.</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	34-6
Nominativi	COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE
Protocollo generale	34188 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si propone all'art. 15 – dotazione di parcheggi privati in relazione agli interventi - di consentire il cambio di destinazione d'uso dei fondi ai piani terreni per attività diverse dal residenziale e commerciale, sia in zone A che B, anche monetizzando la superficie a parcheggio. Nei centri storici, permettere il cambio dell'uso in destinazioni compatibili con la residenza, sempre permettendo la monetizzazione del parcheggio.</p>
Controdeduzioni	<p>MOTIVAZIONE</p> <p>Consentire di riqualificare zone con fondi ai piano terreno in disuso da tempo.</p> <p>L'art. 15 necessita di un'attenta lettura anche raffrontandolo con le discipline previste per le diverse zone urbanistiche e per la normativa di settore.</p> <p>Per le attività classificabili come artigianato di servizio alla residenza e alla persona (tra l'altro ampliate nella presente variante) il Regolamento urbanistico consente già delle deroghe alle dotazioni di parcheggio.</p> <p>Per quanto riguarda invece altre destinazioni risulta necessaria una valutazione più ampia e di indirizzo strategico.</p> <p>L'ufficio pur condividendo la possibilità entro soglie determinate di sostenibilità, di consentire specifiche deroghe per attività terziarie di servizio alla persona, ritiene che una tale proposta esuli l'ambito di questa variante che ha una finalità meramente correttiva e di assestamento. L'intero quadro va pertanto valutato nell'ambito di una specifica variante che tenga conto di un quadro conoscitivo specifico della normativa di settore.</p> <p>In base alle considerazioni di cui sopra, si propone 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° 34: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata a variante normativa e di assestamento.

Osservazione numero	34-7
Nominativi	COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE
Protocollo generale	34188 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si propone all'Art. 39 – Risparmio energetico e utilizzo fonti rinnovabili che venga rispettato quanto previsto dalle ultime normative in materia; che siano contemplate forme d'incentivazione per l'utilizzo di energie rinnovabili con progettazioni anche estese a valutazioni d'impatto ambientale per il fotovoltaico e l'eolico, in caso d'interventi estesi.</p>
Controdeduzioni	<p>MOTIVAZIONE</p> <p>Si rileva un contrasto con quanto previsto dalle normative vigenti e dal Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59;</p> <p>L'Amministrazione comunale, attraverso gli atti di governo del territorio, fruisce di un'ampia discrezionalità nel definire la tipologia delle utilizzazioni delle singole parti del territorio (salvo non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità o siano manifestamente incompatibili con le caratteristiche oggettive del territorio). 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>Un atteggiamento maggiormente restrittivo rispetto alla norma superiore potrebbe essere invocato e adeguatamente motivato per ragioni di salvaguardia, tutela di interessi generali o sicurezza e salute pubblica specifiche di un contesto locale. Tale previsione è solitamente contenuta nella norma di principio.</p> <p>Il Regolamento urbanistico, che implicitamente recepisce di fatto le norme sovraordinate non è pertanto "obbligato" a riportare nel proprio apparato normativo ogni possibile riferimento alle norme tecniche nazionali. Ciò oltre che di difficile attuazione visto la continua produzione di nuove leggi e norme, risulterebbe</p>

		<p>ridondante e inefficace.</p> <p>Non appare nello specifico che quanto contenuto nelle norme di Regolamento urbanistico contrasti con quanto affermato nella legislazione nazionale citata in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none">- è chiara la prevalenza della norma statale nella casistica prevista dalla specifica applicazione ;- le norme del Regolamento urbanistico integrano il quadro normativo nazionale. <p>Il Comune di Empoli persegue le finalità di incentivare l'interesse e la diffusione di sistemi per favorire il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili prescrivendone l'ambito di applicazione agli interventi di maggiore impatto. Tutto ciò in aggiunta a quanto previsto dalla normativa statale e regionale che rimane il principale riferimento anche in considerazione della continua evoluzione della materia.</p>
	Parere	<ul style="list-style-type: none"><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	34-8
Nominativi	COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE
Protocollo generale	34188 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si propone all'Art. 75.4 – Patrimonio edilizio esistente di sostituire il testo "piano di recupero" con il testo "progetto unitario sostenibile", permettendo così anche ai geometri la valutazione e la progettazione degli interventi di cui alla norma.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Permettere ai geometri la valutazione e la progettazione degli interventi di cambio d'uso e frazionamento di unità immobiliari di SUL inferiore a 80 mq nel territorio aperto, laddove esiste un legame diretto con l'attività svolta dal geometra.</p>
Controdeduzioni	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Attualmente il Regolamento urbanistico non prevede altre fattispecie.</p> <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 (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.</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.

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.

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.

E' proprio il numero di pratiche presentate, la loro valutazione e soprattutto gli effetti che ne sono derivati, che ha spinto l'ufficio a determinare quelle quantità limite.

Siamo d'accordo che l'aumento del carico urbanistico si misura soprattutto, la dove 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.

Per quanto attiene al maggiore onere derivante per le dotazioni di 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.

Un ulteriore precisazione potrebbe essere fatta considerando gli edifici ristrutturati che subiscono modifiche alla destinazione d'uso o aumenti di superficie utile lorda (rimanendo però invariato il volume utile lordo), in relazione alla realizzazione di nuove superfici e diverse destinazioni rispetto a quello preesistente e legittimato.

Per quanto attiene la procedura per l'approvazione del Piano di recupero, certamente più gravosa, le attuali norme sulla semplificazione del procedimento amministrativo consentiranno una riduzione dei tempi e la loro definizione più certa.

Rispetto alla richiesta si sottolinea che la valutazione tecnico giuridica ed amministrativa di un intervento è regolata dall'ordinamento differenziato in base all'atto abilitativo relativo. E' improprio sottoporre a valutazioni preventive atipiche per interventi edilizi diretti che, come sottolinea il nome, non possono essere gravati da valutazioni non previste dalla prassi.

L'ambito delle valutazioni ambientali e strategiche, delle modalità di acquisizione preventiva di pareri e contributi è invece il processo tipico che attiene allo strumento attuativo.

Ribadiamo infine che il Consiglio rappresenta l'organo a cui è

	attribuito, dalle norme del T.U. EE.LL., l'esclusiva competenza degli atti fondamentali tra i quali sono ricompresi i piani territoriali ed urbanistici tra cui gli strumenti di pianificazione e di governo del territorio ed il patrimonio agricolo è senza alcun dubbio meritevole di attenzione e dove meglio si devono esprimere le scelte pianificatorie che investono profili di discrezionalità amministrativa, riservata appunto per legge all'organo consiliare.
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	34-9
Nominativi	COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE
Protocollo generale	34188 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Gli esponenti chiedono di modificare i comma 1 e 2 dell'art. 75. 4.1 "Autorimesse pertinenziali e locali interrati "eliminando il divieto di realizzare rampe e di chiarire se nella limitazione di 1/10 del volume lordo sono compresi o meno gli spazi di manovra.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Facilitare soluzioni tecniche per l'accesso alle autorimesse interrate realizzabili ad avere una norma più chiara e con un'interpretazione univoca.</p>
Controdeduzioni	<p>Il principio informatore della norma è la conservazione dei connotati conformativi del territorio e del paesaggio, del mantenimento dell'assetto idrogeologico ed idraulico.</p> <p>Si ritiene che nelle zone agricole sono da evitare tipologie e forme riconducibili ad aspetti urbani e che di conseguenza debba sempre e comunque prevalere la tutela ambientale.</p> <p>Per quanto è relativo alla precisazione sulle modalità di calcolo del 10% l'articolo indica chiaramente "compresi gli spazi di manovra".</p> <p>Per le considerazioni sopra espresse si propone 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° 34: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata a variante normativa e di assestamento.

Osservazione numero	34-10
Nominativi	COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE
Protocollo generale	34188 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si propone all'art. 75.4.2 – scale esterne e porticati- preso atto della possibilità di realizzare una sola scala esterna aderente per edificio; sarebbe opportuno specificare se la nuova realizzazione della scala è possibile anche laddove una scala esterna sia già presente. Inoltre si richiede di specificare se la nuova scala deve rispettare le distanze dai confini e non dai fabbricati.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Chiarire la norma per un'interpretazione univoca.</p>
Controdeduzioni	<p>L'articolo di nuova introduzione è stato inserito al fine di migliorare l'integrazione dell'edificato con le sue pertinenze funzionali per consentire anche in zona agricola la realizzazione di elementi accessori alla funzione abitativa con modesti incrementi della superficie coperta.</p> <p>Come evidenziato nei documenti di valutazione integrata della variante ciò ha come effetto immediato un aumento della superficie coperta che in zona agricola non è ammesso salvo si tratti di manufatti realizzati nel contesto dell'azienda agricola e nel regime normativo relativo. Le valutazioni che hanno portato alla definizione di un ambito derogatorio anche per edifici non rurali sono commisurate con la limitata incidenza di tali manufatti. Permettere una quota maggiore, sia nel numero che nelle superfici, a quella definita compromette la sostenibilità di questa tipologia di manufatti.</p> <p>Pertanto se la scala esterna è già esistente non possono esserne aggiunte altre. Considerato che la norma permette di realizzare scale dotate di copertura, non a sbalzo rispetto al filo esterno dell'edificio se ne deduce che, qualora la natura e consistenza sia rilevante (configurando un volume geometrico semichiuso), le stesse siano da considerarsi come estensione del fabbricato e pertanto rilevanti ai fini delle distanze tra confini e fabbricati. Contrariamente il manufatto sarà riconducibile all'art. 11.12 come modificato. I chiarimenti forniti non comportano la necessità di modificare la norma adottata.</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	34-11
Nominativi	COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE
Protocollo generale	34188 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Art. 78 – Aree agricole d'interesse primario co 4 – aggiungere nell'elenco degli interventi la ristrutturazione urbanistica a parità di SUL e SC; co 7 – aggiungere “salvo deroghe da valutarsi in merito alla natura dei terreni ed alle tipologie dei siti”; co 8 lett.i – consentire la tecnica del <i>rittochino</i> per il reimpianto dei vigneti in aree collinari anziché solo del <i>giropoggio</i>.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Co 4 - ammettere in tutte e tre le zone agricole gli stessi interventi; Co 7- poter valutare spostamenti maggiori a seguito di particolari problematiche geomorfologiche; Co 8 lett. i - sensibilizzare alle norme di sicurezza per le coltivazioni oltre che per poter utilizzare macchinari moderni ed innovativi.</p>
Controdeduzioni	<p>Co 4 – le aree <i>Aree agricole d'interesse primario</i> sono aree aventi particolare valore ambientale e paesistico e corrispondono alla zona collinare del territorio comunale. L'estensione della “ristrutturazione urbanistica” - categoria d'intervento tipicamente urbana e comunque finalizzata alla trasformazione - a tali aree non corrisponde agli obiettivi di conservazione e valorizzazione del territorio espressi dagli indirizzi di pianificazione del Piano Strutturale.</p> <p>Co 7 – il comma 7 dell'art.78 stabilisce il limite del 20% nella variazione di sedime dell'edificio in caso di interventi di sostituzione edilizia. La richiesta di consentire spostamenti maggiori dell'area di sedime laddove sussistono problematiche di natura geomorfologia non è accettabile in quanto condurrebbe ad alterazioni o trasformazioni del territorio in contrasto con gli obiettivi di conservazione e valorizzazione espressi dagli indirizzi di pianificazione del Piano Strutturale.</p> <p>Co 8 lett. i – premesso che l'argomento delle sistemazioni</p>

agrarie non è proprio dell'urbanistica ma dell'agricoltura dai piani aziendali ai piani sviluppo agrario a diversa scala, la norma urbanistica contiene "indicazioni" finalizzate ad orientare le trasformazioni agrarie coerentemente con gli obiettivi di pianificazione del Piano Strutturale, in particolare di conservazione e valorizzazione del paesaggio delle aree collinari e di contenimento dei fenomeni di erosivi. La tecnica del *girappoggio* risponde agli obiettivi richiamati e contribuisce alla varietà del mosaico di paesaggio collinare, al contrario la tecnica del *rittochino* impoverisce il mosaico di paesaggio e favorisce i fenomeni erosivi.

La richiesta non è accettabile per le motivazioni sopra riportate.

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	34-12
Nominativi	COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE
Protocollo generale	34188 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Art. 79 – Aree agricole periurbane Propone: da aggiungere all'elenco gli interventi di restauro e risanamento conservativo RC1 ed RC2;</p> <p>MOTIVAZIONE Ammettere in tutte e tre le zone agricole gli stessi interventi.</p>
Controdeduzioni	<p>Osservazione da accogliere considerato che la norma richiamata già prevede categorie d'intervento superiori al restauro per le aree agricole periurbane. L'art. 79 delle Norme sarà integrato inserendo RC1 ed RC2 tra le categorie d'intervento ammesse.</p>
Parere	<p><input checked="" type="checkbox"/> favorevole <input 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	34-13 NOTE AGGIUNTIVE
Nominativi	COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE
Protocollo generale	34188 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <ol style="list-style-type: none">1) Inserire una norma sulle "tolleranze nelle costruzioni" come per esempio quella in vigore a Montelupo Fiorentino.2) Recepimento della norma DLgs. 115/2008;3) Inserimento di un GLOSSARIO nel quale riportare le definizioni più significative;4) Inserire una norma che regoli gli annessi agricoli amatoriali per funzioni ammesse, dimensioni, caratteristiche costruttive e localizzative (vedasi altre esperienze comunali) (rif art. 17 commi 1e 2 Comune di Vaglia e Scarperia);5) Rivedere la normativa affinché siano ammissibili le attività direzionali nelle zone D e sia pure ammissibile un appartamento a guardiana di strutture estese e articolate per grosse capacità produttive anche a carattere artigianale;6) Rivedere la normativa affinché sia estesa l'applicazione del maggior spessore delle murature ai fini dell'isolamento termico e acustico anche per i solai, relativamente all'altezza massima dei fabbricati ed alla determinazione dei volumi. <p>MOTIVAZIONE</p> <ol style="list-style-type: none">1) Ammettere tolleranze in corso d'opera.2)-6) Efficienza energetica;3) Per una interpretazione univoca;4) Ammettere piccole strutture edilizie anche per sostituire strutture precarie a carattere amatoriale.
Controdeduzioni	<p>Le note aggiuntive presentate sono contributi che verranno presi in debita considerazione al momento della redazione di futuri varianti o atti di governo del territorio. Nel merito di ciascun punto, si precisa quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none">1) le tolleranze costruttive non sono materia pertinente le norme del Regolamento Urbanistico, in particolare della variante adottata;2)-6) si rinvia alle diverse osservazioni controdedotte nelle quali è affrontato il rapporto tra la norma urbanistica ed il D.Lgs.115/2008;3) L'aggiunta di uno specifico glossario è ritenuta non necessaria in quanto le definizioni sono già contenute

		<p>all'interno delle norme. Inoltre con l'insieme delle controdeduzioni sono stati forniti ampi chiarimenti interpretativi laddove richiesti;</p> <p>4) la possibilità di realizzazione di annessi per l'agricoltura amatoriale esula dal contenuto della variante in quanto non rientra tra gli obiettivi perseguiti dalla presente variante.</p> <p>5) in alcune zone D è già prevista sia la possibilità di realizzare attività direzionale che l'alloggio del custode; comunque, si sottolinea che l'estensione del direzionale non rientra tra gli obiettivi perseguiti dalla presente variante;</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	35
Nominativi	PERUZZI RANIERO
Protocollo generale	34190 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Richiesta di riclassificazione dell'area da Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo, zona B2 ad Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere, SQ/A associazionismo.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Il complesso in cui ha sede l'Associazione Civile Casa del Popolo di Fontanella è stato realizzato nel 1956 ed ha da sempre avuto finalità sociali e collettive.</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 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo, zona B2 (art. 55 Norme) ad Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere, SQ/A associazionismo (art. 84 Norme) come da estratto cartografico del R.U. allegato della tavola 1.44.</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	36
Nominativi	MACAIONE GIOACCHINO
Protocollo generale	34191 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Ridurre la fascia di rispetto del cimitero di Fontanella riportando la fascia alle dimensioni del precedente P.R.G.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Il proponente è proprietario di un azienda agricola, in località Fontanella, i cui terreni ricadono essenzialmente nella fascia di rispetto cimiteriale.</p> <p>La fascia di rispetto riportata dal precedente PRG non era aggiornata con l'ampliamento del cimitero realizzato nel 1964, ciò avrebbe indotto il proponente all'acquisto di un terreno per la realizzazione un annesso rurale risultato con la cartografia del Regolamento Urbanistico, interno alla fascia di rispetto cimiteriale.</p>
Controdeduzioni	<p>Le fasce di rispetto cimiteriale sono stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934, n. 1265), qualora riportate dagli strumenti urbanistici, hanno mero carattere ricognitivo.</p> <p>La recente modifica all'art. 338 - introdotta dall'art. 28 della L.166/02 - ha confermato il carattere ricognitivo delle fasce di rispetto riportate negli strumenti urbanistici comunali ed ha stabilito che in difetto di essi vale la situazione di fatto.</p> <p>La possibilità di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, previo parere dell'azienda sanitaria locale, è disciplinata dal medesimo art. 338 limitatamente a casi specifici tra i quali non rientra la realizzazione di annessi rurali.</p> <p>La richiesta avanzata non è, per le motivazioni sopra riportate, riconducibile alla correzione di errori materiali previsti dalla variante adottata pertanto non suscettibile di accoglimento.</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° 34: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata a variante normativa e di assestamento.

Osservazione numero	37
Nominativi	BAGNI GIANCARLO
Protocollo generale	34199 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>In riferimento alla possibilità di realizzare la prima casa del figlio con un intervento di cambio di destinazione d'uso di un capanno agricolo della superficie utile lorda di mq. 56,34, si chiede la modifica dell'art. 75.4 "patrimonio edilizio esistente", quinto comma che detta la soglia minima di superficie utile lorda in mq.80 per cambio di destinazione ad uso abitativo.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Il limite stabilito all'art. 75.4 appare eccessivo. Anche il Comune di Castelfiorentino che nel RU del 2003 aveva introdotto il limite minimo di superficie utile a mq.60, ha ridotto ulteriormente tale limite a mq. 45 nelle zone agricole di margine, con la variante 2007.</p>
Controdeduzioni	<p>La limitazione contenuta nella norma rappresenta una soglia di sostenibilità degli interventi che provocano aumento del carico urbanistico e non è esclusivamente relazionata ad interventi di sostituzione edilizia. Per questo motivo, la variante ha inteso sottoporre a verifica e controllo questi effetti, in particolari ambiti urbanistici (Territorio aperto):</p> <ol style="list-style-type: none">1. misurandone la sostenibilità2. limitando un uso non consapevole delle risorse3. prescrivendo la mitigazione degli eventuali effetti di criticità <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 mq. 80 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, 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</p>

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.

Per i motivi esposti si ritiene l'osservazione non accoglibile.

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	38
Nominativi	MAESTRELLI PAOLO
Protocollo generale	34236 del 19 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>1) Abolizione del punto d) dell'art.63 <i>Prescrizioni per la formazione dei Piani di Recupero</i> delle Norme R.U.;</p> <p>2) Chiarimenti in merito all'art.55 <i>Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo</i>, sull'applicabilità della soglia limite di mc.4.500 oltre la quale gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, anche nel caso di nuova edificazione o di ampliamenti.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Le limitazioni poste dall'art.55 (mc 4.500 per ristrutturazione urbanistica e mq. 1.200 in caso di cambio di destinazione d'uso) oltre le quali scatta l'obbligo della preventiva approvazione di un piano di recupero, e quelle poste dal punto d) dall'art. 63, in particolare l'indice di utilizzazione territoriale UT=0,7, sono ritenute limitative rispetto ai parametri delle zone B e quindi un grosso impedimento alla possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>Dalla lettura dell'art.55 <i>Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo</i>, non è chiaro se la soglia di mc 4.500 oltre la quale è necessaria la preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo vale anche per interventi di ampliamento (A) o di nuova costruzione (NC).</p>
Controdeduzioni	<p>Punto 1)</p> <p>Occorre premettere che i limiti alla possibilità di intervento diretto (permesso di costruire o DIA) oltre i quali una trasformazione urbanistico/edilizia necessita della preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo derivano da diverse considerazioni:</p> <p>a) interventi di un certo "peso urbanistico" hanno bisogno di "contrappesi urbanistici" quali standard, urbanizzazioni ecc... che l'intervento diretto non prevede;</p> <p>b) i procedimenti urbanistici, necessari per trasformazioni di una certa dimensione, sono supportati da quadri</p>

conoscitivi e "valutazioni" sugli effetti della trasformazione non previsti nei procedimenti edilizi;

- c) i procedimenti urbanistici, necessari per trasformazioni di una certa dimensione, consentono possibilità di "partecipazione" dei cittadini e degli enti sin dalle prime fasi del procedimento e fino alla definitiva approvazione degli atti in consiglio comunale non prevista nei procedimenti edilizi.

Il punto d) dell'art. 63 *Prescrizioni per la formazione dei Piani di Recupero*, fissa l'indice di utilizzazione territoriale con cui dimensionare i piani di recupero non espressamente previsti da specifiche schede norma $UT=0,70$ e, in caso di trasferimento di attività produttive in essere incompatibili con la zona residenziale, $UT=0,90$.

Trattandosi di indice territoriale (UT) da applicare alla superficie territoriale (comprensiva di standard e urbanizzazioni) non è direttamente confrontabile con gli indici fondiari (UF) previsti per le zone B e da applicare alla superficie fondiaria (al netto di standard e urbanizzazioni), pertanto non è evidente la limitazione richiamata dall'osservazione.

Il limite $UT=0,70$ è lo stesso limite stabilito nei piani di recupero disciplinati da specifiche schede norma, quindi coerente con un'impostazione urbanistica generale.

Lo stesso punto d), quale incentivo alla delocalizzazione di attività produttive incompatibili con la funzione residenziale, prevede un indice maggiore $UT=0,90$.

Il punto d), del quale si chiede l'abrogazione, è già stato applicato per l'approvazione di piani attuativi proposti e non ha evidenziato criticità o illogicità tali da giustificare l'abrogazione.

Punto 2)

La soglia di criticità (4.500mc) fissata dall'art. 55 oltre il quale una trasformazione urbanistico-edilizia è soggetta a piano urbanistico attuativo dipende principalmente dal risultato della trasformazione (volume di progetto) e non dalla categoria d'intervento (ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione o altro).

Il riferimento al volume di progetto quale risultato della trasformazione è stato introdotto con la variante adottata.

L'osservazione presentata, anche se formulata come richiesta di chiarimento, è accettabile prevedendo un esplicito riferimento ai casi di nuova edificazione e ampliamento, inserendo nel testo dell'art.55 il capoverso di seguito riportato con testo sottolineato da a:

Interventi di nuova edificazione o di ampliamento con volume utile lordo di progetto superiore a mc 4500 sono consentiti solo tramite piano attuativo nel rispetto dei disposti di cui al successivo art. 63.

Il titolo dell'art. 63 dovrà essere modificato da:

Prescrizioni per la formazione dei Piani di Recupero (testo vigente), a

Prescrizioni per la formazione dei Piani Attuativi non disciplinati da scheda norma (testo modificato).

Parere

- ✓ favorevole (**punto 2**)
- ✓ non favorevole (**punto 1**)
- 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	39
Nominativi	PADULA GIUSEPPE MARIO
Protocollo generale	34249 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA Chiarire se l'intervento di sostituzione edilizia senza cambio d'uso in zona D1/S di una volumetria esistente e di progetto maggiore di mc. 4500, senza interventi sulle urbanizzazioni esterne all'area, può essere attuato con intervento diretto o con piano di recupero.</p> <p>MOTIVAZIONE Interpretazione normativa</p>
Controdeduzioni	<p>Premesso che l'osservazione è circoscritta alla zona industriale D1/S, si precisa quanto di seguito:</p> <p>Nella sostituzione edilizia la condizione di soglia dei mc. 4500 non viene considerata qualora la volumetria esistente sia già maggiore del suddetto limite, nell'ipotesi che venga recuperata fino alla totalità legittimata. In tale caso si tratta d'intervento edilizio diretto, soggetto a permesso di costruire.</p> <p>Qualora s'intenda attuare cambi di destinazione d'uso, indipendentemente dal tipo di intervento e fatto salvo la compatibilità con la zona di appartenenza, trattandosi sempre di ristrutturazione edilizia è necessario valutare preventivamente gli effetti indotti dalla trasformazione.</p> <p>Il tipo di approccio metodologico è quello contenuto all'art. 62 del Regolamento urbanistico: laddove gli effetti di particolari destinazioni d'uso possono risultare rilevanti (per dinamiche di fruizione, dotazioni, sensibili alterazioni socio-economiche, ecc.), e/o al di sopra della soglia di 1200 mq di Sul mutata, l'intervento non può realizzarsi nell'ambito dell'intervento edilizio diretto ma dovrà essere preceduto da un piano di recupero che ne valuti gli effetti e proponga le adeguate misure di mitigazione.</p> <p>Con la precisazione di cui sopra si ritiene di aver fornito i necessari chiarimenti, ed in questo senso l'osservazione può essere accolta, ma l'accoglimento dell'osservazione, di fatto, non comporta la necessità di apportare alcuna modifica al testo normativo.</p>

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	40
Nominativi	MOSTARDINI RENZO E MIRELLA (Soc. OLEA s.r.l.)
Protocollo generale	34267 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Gli osservanti premettono di aver presentato un progetto di Piano Urbanistico Attuativo di recupero per l'attuazione della scheda Norma 14.2 e che in detto piano è stato richiesto, con accordo endoprocedimentale ex art. 11 L.241/90, la realizzazione di un parcheggio pubblico in aggiunta alle dotazioni di standard prescritte.</p> <p>Visto che l'art. 14 del testo modificato dalla variante in oggetto incrementa le dotazioni di parcheggio relativi agli interventi edilizi, l'osservante propone che venga integrato con la seguente disposizione <i>"le disposizioni di cui sopra possono essere derogate ove il piano attuativo preveda la realizzazione di parcheggi pubblici integrativi che soddisfino in maniera adeguata o superiore le esigenze di aree destinate a parcheggio pubblico"</i>.</p>
Controdeduzioni	<p>MOTIVAZIONE</p> <p>Non aggravare le richieste di standard laddove accordi con la PA già li soddisfino in maniera superiore.</p> <p>Fatto salvo che l'ambito giuridico di un piano attuativo è quello di "norma speciale" che, pur nella sua natura non derogatoria alle norme generali del Regolamento urbanistico, può contenere prescrizioni specifiche riferibili al Piano per una sua migliore attuazione e gestione. La norma di Piano attuativo stabilisce, tra altro, le modalità di attuazione delle opere previste nonché la loro consistenza dimensionata in base ai limiti inderogabili di legge e, ove sussistano, a specifiche condizioni pattuite volte a riequilibrare gli interessi privati e pubblici generali.</p> <p>La richiesta qui avanzata non può essere pertanto considerata pertinente rispetto all'ambito della variante ma piuttosto specifica conseguenza della sua efficacia. La specificità esposta in narrativa verrà qualificata e trattata all'interno degli accordi e delle norme previste dal piano di recupero.</p>
Parere	<p><input type="checkbox"/> favorevole <input checked="" type="checkbox"/> non favorevole <input type="checkbox"/> parzialmente favorevole</p>