



# 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	51
Nominativi	DELLA QUEVA PAOLO e BARTOLINI LUCA (Ordine degli Ingegneri di FI)
Protocollo generale	34287 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>L'osservante propone di modificare l'art. 46 "modalità d'intervento" al fine di chiarire i seguenti punti:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) quali sono «i <i>competenti organi comunali</i>» indicati al comma 5 - Commissione Edilizia o la Commissione Edilizia Integrata;</li><li>2) al comma 9, le definizioni delle categorie di restauro RC1, RC2 e di ristrutturazione RE1, RE2, RE3 per edifici con i vari gradi di protezione, in merito a quanto stabilito dalla normativa nazionale e quella regionale;</li><li>3) al comma 11, la singolarità del permettere da un lato il frazionamento «Per gli edifici di maggiore consistenza, allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi, ...», dall'altro il divieto dell'esecuzione di opere strutturali e di nuovi corpi scala, rendendo di fatto limitato se non addirittura impossibile la suddetta modifica;</li><li>4) al quart'ultimo comma la non perfetta corrispondenza delle diciture «...giardini di pregio storico - architettonico o ambientale ...» del R.U. nei grafici e nelle legende della cartografia;</li><li>5) al quart'ultimo comma «Aree scoperte: ...», se è possibile realizzare un posto auto privato anche laddove non esista un passo carrabile;</li><li>6) al penultimo comma, cosa è inteso per «spazi di qualificazione».</li></ol>
Controdeduzioni	<p>MOTIVAZIONE</p> <p>Per una migliore comprensione della norma</p> <p>L'osservazione si riferisce ad un articolo non soggetto a modifica dalla presente variante e pertanto l'osservazione risulta non pertinente.</p> <p>Ai soli fini di fornire un chiarimento in merito, si evidenzia:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) che rispetto ai competenti organi comunali citati al comma 5, la norma non intende vincolare la gestione delle istanze citate ad un organo consultivo specifico che potrebbe essere soggetto a modifiche di funzioni e/o regime e permettere così all'Amministrazione Comunale di stabilire le competenze necessarie relativamente all'oggetto della richiesta. Le competenze specifiche degli organi chiamati ad esprimersi</li></ol>

sono in materia storica, del restauro, ambientale e paesaggistica. Specificare il nome di un organo preposto potrebbe significare la necessità di dover modificare il regolamento urbanistico tramite una variante urbanistica qualora detto organo cambiasse semplicemente la denominazione; si veda ad esempio il cambiamento di titolo che ha avuto la "commissione edilizia integrata".

- 2) La definizione delle modalità d'intervento non è contemplata nell'art. 46 in quanto esistono precisi riferimenti nell'ambito del regolamento urbanistico. L'art. 18.3 definisce il restauro e risanamento conservativo in linea con quanto definito dalla normativa regionale e nazionale; parimenti, l'art. 18.4 definisce l'intervento di ristrutturazione edilizia. In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, il Regolamento Urbanistico dettaglia e definisce rispettivamente due gradi di restauro e risanamento conservativo, nonché tre gradi di ristrutturazione edilizia.
- 3) La volontà di limitare i frazionamenti è chiara e motivata dal rischio di un utilizzo improprio di un edificio nato e costruito con una funzione specifica e dal conseguente aumento del carico urbanistico, non facilmente sostenibile all'interno del centro storico. La norma permette il frazionamento laddove non siano necessarie modifiche strutturali in senso generale, al fine di mantenere la leggibilità ed integrità del manufatto architettonico ed il suo ruolo di documento storico. La modalità di intervento e la possibilità di inserire o modificare gli elementi strutturali dipende dall'applicazione di quanto previsto nei citati articoli 18.3.
- 4) Non si riscontra l'incongruenza rilevata in considerazione che la legenda degli "usi del suolo e modalità d'intervento" tav. 46, 47 e 48 del Regolamento Urbanistico, riporta la medesima dicitura contenuta nell'articolo citato.
- 5) Si chiarisce che la norma prescrive che nei giardini di pregio storico è vietata la realizzazione dei parcheggi, a maggior ragione laddove non già preesistenti e documentati dalla presenza del passo carrabile;
- 6) Gli spazi di qualificazione sono aree scoperte nelle quali gli interventi, per la loro localizzazione in un contesto rilevante, non si limitano ad essere conservativi e manutentivi dell'assetto storico ma possono anche prevedere innovazioni mirate alla riqualificazione dell'ambiente.

Per le motivazioni sopra esposte si ritiene che la norma sia sufficientemente chiara e non necessiti di chiarimenti ulteriori; pertanto si propone di non accogliere l'osservazione presentata..

**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	52
Nominativi	DELLA QUEVA PAOLO e BARTOLINI LUCA (Ordine degli Ingegneri di FI)
Protocollo generale	34289 del 20 giugno 2009.
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA Suppressione dell'intero art. 47 al fine di uno snellimento generale della materia.</p> <p>MOTIVAZIONE La suddivisione nelle tipologie indicate non trova risponidenza né nella normativa nazionale né in quella regionale e lascia dubbi sui parametri utilizzati per la classificazione tipologica.</p> <p>L'elenco degli adempimenti progettuali non attiene ai compiti del Regolamento Urbanistico, perché illustra una modalità di lavoro progettuale, peculiare del bagaglio professionale di ciascun tecnico.</p> <p>L'art. 47 potrebbe essere soppresso al fine di uno snellimento generale della materia. A conferma del fatto è rilevante che l'articolo con il titolo «<i>Tipologie</i>» non compare mai per gli altri ambiti urbani (di completamento, di trasformazione,...).</p>
Controdeduzioni	<p>L'articolo 47 "Tipologie", è uno degli articoli del capo I delle norme (artt. 44-52), <i>Ambiti della conservazione e del restauro</i>. Gli articoli che disciplinano tali ambiti non sono stati modificati dalla variante adottata se non per aspetti secondari.</p> <p>Le Tipologie definite dall'art. 47 derivano da uno studio specifico condotto in collaborazione con l'Università di Firenze, Facoltà di Architettura, <i>IL CENTRO STORICO DI EMPOLI - Analisi della forma urbana, caratteri insediativi, qualità architettoniche</i>, allegato n. 3 del Regolamento Urbanistico, visibile e scaricabile dal sito internet del Comune.</p> <p>Da tale studio derivano inoltre indicazioni per la definizione dei vari gradi di tutela (edifici classificati "a", "b" o "c") e delle finalità stesse della tutela.</p> <p>Compito del Regolamento Urbanistico è assicurare la conformità e la coerenza tra gli interventi proposti e le finalità di tutela per le diverse tipologie presenti nel centro storico, il comma terzo dell'art. 47 recita: <i>il progetto edilizio dovrà interpretare e sviluppare gli elementi risultanti dall'analisi, proponendo gli</i></p>

*interventi coerenti e comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.* La necessità di analisi della tipologia edilizia prescritta dalla norma costituisce il presupposto per garantire interventi edilizi coerenti e compatibili con le esigenze di tutela.

La cancellazione dell'articolo 47 delle norme, da cui deriva gran parte dell'impianto normativo degli *Ambiti della conservazione e del restauro*, è in contrasto con gli indirizzi di pianificazione espressi dal Piano Strutturale e non è un obiettivo della variante adottata.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione presentata.

**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	<b>53</b>
Nominativi	DELLA QUEVA PAOLO e BARTOLINI LUCA (Ordine degli Ingegneri di FI)
Protocollo generale	34290 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si richiede di apportare delle modifiche all'art. 49 "prescrizioni per la formazione dei Piani di recupero":</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. al comma 2 punto d, togliere "le distanze tra gli edifici...", essendo sufficienti le norme delle distanze da Codice Civile;</li><li>2. al comma 2 punto f, togliere " gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi..." in quanto si presta ad un'interpretazione soggettiva;</li><li>3. si richiede di chiarire se l'ultimo comma dell'art. 49 si riferisca solo ad interventi di ristrutturazione urbanistica non regolati da scheda norma o se valga in generale per tutti i tipi d'intervento.</li></ol>
Controdeduzioni	<p>MOTIVAZIONE</p> <p>Richiesta chiarimento interpretativo della norma</p> <p>Si ritiene necessario articolare le controdeduzioni seguendo l'ordine dell'osservazione:</p> <p>Punto 1)</p> <p>Le norme del Codice civile sussistono qualora non ci siano precisi e maggiori limiti o prescrizioni determinate dai regolamenti locali. È ormai pacifico riconoscere a questi ultimi la piena legittimità giuridica di stabilire, in materia di distanze, norme prescrittive più severe.</p> <p>Il comma era necessario in quanto specifica una inibizione operativa altrimenti non controllabile. Preso atto del preciso indirizzo del regolamento urbanistico, come modificato dalla norma adottata, è prescritta una distanza minima tra le pareti di edifici antistanti superiore a 10 m per tutte le zone e negli ambiti soggetti a piano attuativo, secondo il DM 1444/68, sono consentite distanze inferiori tra gli edifici all'interno del comparto</p> <p>Si ritiene che quanto previsto al punto d dell'art. 49 risulti non più necessario e pertanto è possibile procedere alla sua eliminazione.</p> <p>Punto 2)</p> <p>operare all'interno di un contesto storicizzato e con esso interagire non è un'operazione di mera applicazione di una norma ma compito di quest'ultima è fornire gli indirizzi di questa operatività. Garantire che il nuovo intervento sia contestualizzato rispetto all'esistente e con esso dialoghi in</p>

forma di reciproca qualificazione è un principio critico dove l'interpretazione della norma deve essere giustamente non esaustiva, ma tale da ingenerare un dibattito che ponga sullo stesso livello il nuovo e l'esistente.

Punto 3)

Gli interventi la cui obbligatoria attuazione sia prevista da una scheda norma hanno già una disciplina specifica (scheda norma appunto) e pertanto ad essa si devono attenere. In questo caso l'art. 49 verrà richiamato solo per quanto non specificatamente definito nella scheda norma ovvero nella sua totalità in caso di decadenza quinquennale della previsione se sostituito da una proposta avanzata da un soggetto che ne abbia titolo.

Per i motivi esposti si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente al punto 1 ossia di intervenire sull'art. 49 eliminando il punto d) del comma 2.

**Parere**

- favorevole (punto 1)
- non favorevole (punti 2 e 3)
- 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>54</b>
Nominativi	DELLA QUEVA PAOLO e BARTOLINI LUCA (Ordine degli Ingegneri di FI)
Protocollo generale	34292 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>MOTIVAZIONE</p> <p>Gli esponenti ritengono che per la parte di edifici destinata ad uffici e/o a servizi direttamente connessi con l'attività svolta, considerando un interpiano di 3,00 m, mantenendo il limite a 9,00 m come altezza massima, sia possibile consentire la realizzazione di un terzo piano, portando quindi il limite massimo di piani realizzabili a 3.</p> <p>PROPOSTA</p> <p>Modificare l'art. 65.3 e l'art. 65.5 in merito al numero massimo di piani da due a tre mantenendo l'altezza massima a m. 9,00.</p>
Controdeduzioni	<p>Le zone industriali non sono regolamentate dall'indice di utilizzazione territoriale ma dal rapporto di copertura e dalle limitazioni al numero di piani.</p> <p>Estendere la possibilità di realizzare tre piani, già ammessi nelle zone D2C, a tutte le zone di completamento 63.5 ed a tutte le zone 65.5, appare modifica più propria della revisione delle aree industriali.</p> <p>In buona sostanza respinta come osservazione per i motivi di funzionalità della struttura delle norme tecniche in vigore la proposta potrebbe essere considerata un contributo da valutare nella redazione dei nuovi atti di governo del territorio.</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	<b>55</b>
Nominativi	DELLA QUEVA PAOLO e BARTOLINI LUCA (Ordine degli Ingegneri di FI)
Protocollo generale	34294 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>In merito all'art. 75.4 "patrimonio edilizio esistente", quinto comma si richiede di eliminare la superficie utile lorda minima di 80 mq delle unità immobiliari ottenibili con frazionamento nelle zone in cui, per ragioni di fattibilità idraulica, il piano terra non possa essere abitabile ma debba essere destinato a garage o locale tecnico accessorio.</p> <p>Per le restanti zone chiede di diminuire la superficie utile lorda minima dell'unità immobiliare, ottenuta con frazionamento o da cambio di destinazione d'uso finalizzato ad uso abitativo, a mq 60</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Nelle zone in cui per ragioni di fattibilità idraulica non può essere abitabile il piano terra, la nuova norma limita la fattibilità dal punto di vista economico di interventi di ristrutturazione di fabbricati di superfici rilevanti quali le vecchie coloniche che corrono il rischio di trasformarsi in ruderi.</p> <p>Nelle altre zone la nuova norma sulla SUL minima delle unità immobiliari, limita il mercato immobiliare nelle zone aperte.</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 particolari ambiti urbanistici (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, hanno sancito che il recupero degli annessi agricoli (qualsiasi manufatto che non possieda più le caratteristiche di ruralità), per destinarli ad altri usi</p>

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 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.

Quanto riportato dall'art 40 del regolamento edilizio comunale non è ciò che è contenuto nel Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 e che non ha attinenza al tipo di valutazioni che hanno generato la norma.

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.

Né per questo può essere invocata una modulazione diversa per ambiti particolarmente fragili come quelli soggetti a rischio idraulico dove in prima istanza bisogna limitare le trasformazioni che aumenti il carico urbanistico e dove la frammentazione in piccoli interventi porterebbe ad una maggiore difficoltà di gestione dell'emergenza. Per questi motivi l'osservazione avanzata non può essere accolta.

**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	<b>56</b>
Nominativi	DELLA QUEVA PAOLO e BARTOLINI LUCA (Ordine degli Ingegneri di FI)
Protocollo generale	34295 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Gli esponenti propongono, in merito all'art. 75.4.1 "autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati":</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Che la superficie dell'autorimessa e/o locale tecnico non ecceda la superficie individuata dalla proiezione sul piano di campagna dell'edificio sovrastante in luogo della prevista limitazione ad 1/10 del volume utile lordo del fabbricato esistente;</li><li>2. Che sia consentito realizzare rampe di accesso all'interrato, sia pure con le limitazioni che seguono:<ul style="list-style-type: none"><li>- estensione longitudinale della rampa ridotta, (imponendo pendenze elevate, dell'ordine del 20%);</li><li>- pavimentazione permeabile realizzata con materiali di colorazione non difforme da quello del terreno circostante.</li></ul></li></ol>
Controdeduzioni	<p>MOTIVAZIONE</p> <p>Ad avviso degli esponenti, è opportuno consentire nel territorio aperto, di realizzare superfici accessorie quali garage e rimesse interrato anche per il ricovero di attrezzature, per la cura delle zone a verde, senza incidere sulla morfologia del territorio.</p> <p>Quanto sopra anche in virtù delle limitazioni introdotte per l'installazione di manufatti precari appoggiati a terra, ritenuti non adatti a soddisfare le esigenze sopra evidenziate.</p> <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 siano da evitare tipologie o forme riconducibile ad aspetti urbani e di conseguenza debba sempre e comunque prevalere la tutela ambientale.</p> <p>Per le ragioni di cui sopra si propone di non accogliere l'osservazione .</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	57
Nominativi	UNICOOP FIRENZE
Protocollo generale	34305 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>MOTIVAZIONE</p> <p>L'esponente ritiene che le modifiche apportate all'art. 15 equivalgano ad un aumento della prescrizione di superficie a parcheggio.</p> <p>PROPOSTA</p> <p>Viene proposto una modifica dell'art. 15 "disposizioni di parcheggi privati in relazione agli interventi" penultimo comma, con la seguente integrazione:</p> <p><i>" le dotazioni di parcheggio devono essere garantite dalla realizzazione di aree scoperte e/o autorimesse interrato e/o fuori terra, in cui il parcheggio deve essere ottimizzato e opportunamente organizzato. Nel computo delle quantità deve essere rispettato il rapporto di un posto auto ogni 25 mq di superficie complessiva a parcheggio di relazione."</i></p> <p>In alternativa:</p> <p><i>"Non sono considerate al fine della verifica delle dotazioni le superfici destinate alla manovra o all'accesso eccedenti la quota (al netto delle rampe e delle corsie d'accesso esterne funzionali al parcheggio medesimo) del 50% delle superfici di parcheggio effettivo"</i>.</p>
Controdeduzioni	<p>Lo scopo della norma è quello di aumentare le dotazioni di parcheggio effettivo. Il primo monitoraggio sull'applicazione delle norme di salvaguardia successive all'adozione, sta rilevando una difficoltà applicativa in certi ambiti urbanistici del Regolamento. L'introduzione di una differenziazione nelle dotazioni di parcheggio tra gli spazi di manovra e di parcheggio effettivo, già fortemente innovativa, richiede una applicazione graduale specie per gli interventi già in fase di attuazione.</p> <p>Come adottato il testo richiede che la proporzione tra i due spazi sia di circa il 70% di parcheggio ed il 30% di spazi di manovra.</p> <p>Si ritiene, almeno nella prima fase, che nella dotazione totale di superficie destinata a parcheggio, il rapporto debba essere almeno del 50% destinato a parcheggio effettivo ed il 50% a quello di spazi di manovra e/o accesso.</p> <p>L'articolato modificato assumerebbe la seguente dicitura:</p> <p>Art. 14 ultimo comma <i>"Le dotazioni di parcheggio devono essere garantite dalla realizzazione di aree scoperte in cui il parcheggio"</i></p>

deve essere ottimizzato ed opportunamente organizzato; nel computo delle quantità deve essere distinta la quota di effettivo parcheggio da quello delle corsie di manovra e di accesso. Non sono considerate al fine della dotazione le superfici destinate alla manovra e/o accesso superiori al 50% delle superficie totale richiesta”.

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

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

**Parere**

- favorevole
- non favorevole
- parzialmente favorevole



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

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

Osservazione numero	58
Nominativi	UNICOOP FIRENZE
Protocollo generale	34306 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>MOTIVAZIONE</p> <p>L'esponente propone di introdurre una disciplina che consenta l'utilizzazione degli edifici esistenti, ricadenti in ambiti di recupero di cui all'art. 62 delle Norme, coerentemente con le attività imprenditoriali ivi insediate o da insediare, pur garantendo il comprensibile interesse del Comune ad evitare sostanziali e rilevanti trasformazioni edilizie se non nel contesto di un organico Piano di recupero.</p> <p>L'esponente ricorda che sull'immobile posto in via della Repubblica ricadente in ambito di recupero, pende un ricorso al TAR della Toscana.</p> <p>PROPOSTA</p> <p>Viene proposta la sostituzione del secondo comma dell'art. 62 con: "nelle aree soggette obbligatoriamente a Piano di recupero, nelle more di formazione dello stesso, sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di cui alla lett. a, b, c, d (esclusi quelli ivi indicati ai n.1 n.2 e n.3) dell'art. 79 comma secondo LRT 1/2005, sempre che ricorra almeno una delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Siano finalizzati all'utilizzazione secondo una o più delle destinazioni in atto negli edifici esistenti o ivi in atto prima della cessazione dell'utilizzazione;</li><li>b) Sia opportuno evitare pericolo di crollo oppure grave deterioramento dell'unità edilizia interessata;</li><li>c) Occorra assicurarne i requisiti di agibilità o abitabilità"</li></ul>
Controdeduzioni	Consentire interventi fino alla ristrutturazione edilizia in ambiti di recupero, sia pure con le limitazioni proposte, contrasta con gli obiettivi espressi dal R.U in materia di aree di recupero, compromettendone di fatto l'attuazione; di conseguenza si propone di non accogliere l'osservazione presentata.
Parere	<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° 34: variante al Regolamento ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata a variante normativa e di assestamento.

Osservazione numero	59
Nominativi	UNICOOP FIRENZE
Protocollo generale	34307 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA L'osservante propone di modificare il penultimo comma dell'art. 63 "prescrizioni per la formazione dei piani di recupero" togliendo il termine <i>edificabili</i> laddove viene enunciata la possibilità di corrispondere la somma pari al valore di mercato delle aree non cedute per soddisfare gli standard urbanistici.</p> <p>MOTIVAZIONE Le aree in questione non sono tecnicamente definibili edificabili in quanto rientranti in un piano di recupero nel quale non vi sono indici e parametri riferibili a nuova edificazione</p>
Controdeduzioni	<p>L'art. 63 fissa comunque un indice di utilizzazione territoriale, di norma a 0,7 e nel caso di attività produttive in contrasto a 0,9. Si ritiene pertanto appropriato il termine usato e si propone di respingere l'osservazione.</p>
Parere	<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° 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>60</b>
Nominativi	UNICOOP FIRENZE
Protocollo generale	34308 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>L'osservante propone di modificare l'art. 51 come segue: "oltre alle destinazioni di cui al precedente ambito 3 è consentita anche la destinazione commerciale in tutti i piani dell'edificio".</p> <p>Propone inoltre di modificare l'art. 15 relativo ai parcheggi privati, permettendo per gli interventi di ristrutturazione a destinazione residenziale la monetizzazione delle aree a parcheggio in ambiti del centro storico, nell'ipotesi in cui ne sia impossibile il reperimento.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Permettere il recupero degli edifici nel centro storico anche laddove non sia possibile reperire aree a parcheggio, evitando così possibili fenomeni di abbandono.</p>
Controdeduzioni	<p>La modifica richiesta al primo punto esula dagli obiettivi della presente variante e analogamente non è tra gli obiettivi monetizzare il parcheggio "stanziale".</p> <p>Per le ragioni 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>