



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

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

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

Osservazione numero	61
Nominativi	BOLDRINI ALVARO
Protocollo generale	34309 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si richiede che all'art. 67.5 (zone di servizio all'attività produttive D3/D) sia prevista, con espressa previsione, la possibilità di mantenere l'uso residenziale implicito anche per gli annessi rurali agli edifici esistenti.</p> <p>Si chiede inoltre il declassamento del manufatto in oggetto (ex fienile) dall'attuale grado di protezione 3 (art. 100 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale)</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>L'annesso in oggetto trovandosi intercluso in area a prevalente destinazione residenziale non può che essere destinato ad un uso residenziale ai sensi dell'art. 110.5 del R.U. per fienili ex rurali è prevista la possibilità di un loro riutilizzo ai fini abitativi.</p> <p>Il recupero del manufatto ad uso abitativo impedirebbe il degrado dello stesso. Una diversa destinazione dell'ex fienile contrasterebbe con l'esigenza di razionalizzazione ed eliminazione delle incongruenze che ha generato la necessità della Variante.</p> <p>Il manufatto, a livello ambientale, è inserito in un'area a destinazione industriale che ha completamente perso i connotati tipici del paesaggio rurale. Dal punto di vista storico artistico, il manufatto è stato realizzato nel recente periodo post bellico con connotati di scarsa rilevanza.</p>
Controdeduzioni	<p>L'osservazione riguarda sia la variante normativa che cartografica. Come rilevato dagli stessi proponenti l'edificio è inserito in un'area industriale venutasi a formare nel tempo per precisi indirizzi pianificatori. Alcuni edifici, soprattutto ex case coloniche si sono trovate inglobate all'interno delle aree industriali ed artigianali.</p> <p>Pur constatando che l'attuale realtà empolesse non sia rappresentativa di insediamenti industriali che costituiscano problematiche sensibili compatibilità ambientale, permettere la commistione tra le zone industriali e quelle residenziali non è sostenibile, in particolare se le attività prevalenti nella zona sono quelle industriali e la residenza si trova in dimensioni largamente residuali.</p>

La norma, salvo non sussistano condizioni conclamate di pericolo per la salute pubblica non può obbligare, la delocalizzazione di attività non compatibili con quella prevalente anche se sarebbe auspicabile. Insediamenti singoli possono mantenere la proprie destinazione originaria ma non possono aumentare i carichi urbanistici di funzioni o attività non compatibili.

Per tali motivi è da rigettare la richiesta di trasformazione dell'ex fienile come civile abitazione.

Per quanto attiene al grado di protezione, come più volte ribadito, la variante in oggetto ha una finalità ricognitiva e di assestamento per correggere alcuni errori materiali riscontrati nelle cartografie e nell'articolato normativo e per chiarire alcune definizioni che possono dare adito ad interpretazioni non univoche; non procede pertanto alla lustrazione e valutazione degli edifici di particolare interesse storico-culturale approvati in via definitiva già dal 2005.

**Parere**

- favorevole
- non favorevole
- parzialmente favorevole



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

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

Osservazione numero	62
Nominativi	BINI MORIANI ELENA
Protocollo generale	34316 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA Eliminazione del grado di tutela "3" all'edificio di proprietà, in Loc. La Torre via del Grassellino, classificato tra i <i>siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale</i>.</p> <p>MOTIVAZIONE Il fabbricato è in uno stato di conservazione e manutenzione tale da non meritare alcuna tutela, come fatto per le correzioni n. 10 e n. 19 della variante adottata.</p>
Controdeduzioni	<p>Il contenuto della variante di assestamento al Regolamento Urbanistico è stato definito dalla delibera di Avvio del Procedimento (Del. G.M. n. 34 del 27/02/2006) e dalla successiva integrazione (Del. G.M. n. 147 del 31/07/2008), in particolare le variazioni cartografiche sono riferite a:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Correzione di errori;</li><li>2) Zone attualmente classificate B1 ricadenti in ambiti a rischio idraulico;</li><li>3) Variazioni degli azzonamenti di ambiti derivanti da Piani Urbanistici Attuativi attuati: zone Ba, Ca e D1/A;</li><li>4) Aggiornamento degli immobili tutelati dal D.Lgs. n.42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.</li></ol> <p>La proposta contenuta nell'osservazione comporta la "riconsiderazione" dei criteri di tutela e dei valori storico-ambientali da tutelare che esula dal contenuto e dagli obiettivi della variante adottata. Gli edifici tutelati e le aree di pertinenza costituiscono nella loro globalità componenti del paesaggio meritevoli di tutela in quanto espressione di valori ambientali, storico-culturali ed estetico-percettivi.</p> <p>La richiesta è valutabile solo nell'ambito di una revisione generale degli strumenti di pianificazione e/o di governo del territorio coerentemente con il Piano Paesistico Regionale recentemente adottato con Del. C.R. n. 72 del 24 Luglio 2009.</p> <p>Si precisa infine che le correzioni richiamate – n. 10 e n. 19 - non comportano alcuna eliminazione del grado di tutela: la n. 10</p>

	corregge la localizzazione dell'immobile tutelato ai sensi del D.Lgs 42/2004 e la n. 19 ridefinisce l'ambito soggetto a tutela senza modificarne il grado. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.
<b>Parere</b>	<input type="checkbox"/> favorevole <input checked="" type="checkbox"/> non favorevole <input type="checkbox"/> parzialmente favorevole



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

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

Osservazione numero	63
Nominativi	BINI MORIANI ELENA
Protocollo generale	34317 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Attribuzione della destinazione urbanistica di zona B2 all'area attualmente classificata verde attrezzato VA; in subordine:</li><li>2) reiterazione del vincolo a contenuto espropriativo e consequenziale pagamento dell'indennità dovuta.</li></ol> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>L'area oggetto di osservazione destinata a verde attrezzato dal Regolamento Urbanistico, in via Lazzeri loc. S. Maria, pur essendo interna al PEEP attuato non è mai stata oggetto di esproprio.</p>
Controdeduzioni	<p>Il contenuto della variante di assestamento al Regolamento Urbanistico è stato definito dalla delibera di Avvio del Procedimento (Del. G.M. n. 34 del 27/02/2006) e dalla successiva integrazione (Del. G.M. n. 147 del 31/07/2008), in particolare le variazioni cartografiche sono riferite a:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Correzione di errori;</li><li>2) Zone attualmente classificate B1 ricadenti in ambiti a rischio idraulico;</li><li>3) Variazioni degli azzonamenti di ambiti derivanti da Piani Urbanistici Attuativi attuati: zone Ba, Ca e D1/A;</li><li>4) Aggiornamento degli immobili tutelati dal D.Lgs. n.42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.</li></ol> <p><b>Punto 1)</b> La proposta contenuta nell'osservazione comporta la ripianificazione dell'area, pertanto non attiene alla variante di assestamento – variazioni cartografiche.</p> <p><b>Punto 2)</b> La richiesta di reiterazione del vincolo a contenuto espropriativo, peraltro non ancora decaduto, esula dal contenuto della variante adottata pertanto è da ritenersi non attinente alla variante di assestamento – variazioni cartografiche.</p>

**Parere**

- favorevole
- non favorevole
- parzialmente favorevole



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

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

Osservazione numero	64
Nominativi	BINI MORIANI ELENA
Protocollo generale	34318 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Richiesta di correzione dell'errore cartografico, attribuendo all'edificio sede del Circondario in piazza della Vittoria, la destinazione di <i>Zona B2</i> in luogo di quella attuale <i>Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale, ST/U</i>.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Trattasi di edificio privato, con al piano terra attività commerciale ed ai piani superiori sede del Circondario Empolese-Valdelsa.</p> <p>Altri edifici privati sede di uffici pubblici esistenti sul territorio comunale hanno già la destinazione di zona B2.</p>
Controdeduzioni	<p>L'edificio oggetto di osservazione è interno al perimetro del Centro Storico di Empoli (Tav. 1.46 del RU).</p> <p>Il D.M. 1444/68 <i>Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati</i>, definisce le zone territoriali omogenee:</p> <p><b>zone A)</b> <i>le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;</i></p> <p><b>zone B)</b> <i>le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.</i></p> <p>Le zone "B" sono per definizione giuridica esterne ai centri storici.</p> <p>La richiesta di classificare l'area, interna al perimetro del centro storico, zona "B" non è accettabile in quanto contrasta con l'art. 2 del D.M. 1444/68.</p>

Si sottolinea inoltre che eventuali riclassificazioni di aree o immobili sedi di istituzioni o funzioni pubbliche, con l'adozione della variante al PIT adottata con Del. C.R. n. 72 del 24 Luglio 2007, dovranno necessariamente rapportarsi ed essere coerenti con l'art. 10 *Direttive per sostenere la qualità della e nella "città Toscana"* del PIT, non sono pertanto assimilabili a "correzione di errori" come richiesto nell'osservazione.

Il comma 3 dell'articolo citato stabilisce che:.... *Gli strumenti della pianificazione territoriale garantiscono il permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno storicamente coinciso con una titolarità e una funzionalità pubblica...*

**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	65
Nominativi	MAINARDI GEOM. SIMONE
Protocollo generale	34322 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si richiede un esplicito chiarimento in merito alla definizione dell'art. 75.4 nel punto relativo agli interventi ammissibili, in quanto non specifica la natura delle tutele : se si tratti di tutele comunali o di altro rango. Non risulta cioè ad avviso dell'esponente esplicitata la dizione "particolari tutele"</p> <p>Inoltre non è chiara l'ammissibilità dell'intervento di sostituzione edilizia per gli edifici non soggetti a tutela comunale ma ricompresi in ambiti di tutela di cui all'art. 103.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Visti gli artt. 18.5, 75.4, 100 e 103 si riscontrano elementi che necessitano puntualizzazione in particolare sulla ammissibilità degli interventi edilizi in ambiti di tutela o soggetti a particolari discipline</p>
Controdeduzioni	<p>L'enunciato contenuto all'interno dell'art. 75.4 è sufficientemente esplicito nel suo carattere generale ed indifferenziato. Le particolari discipline a cui ci si riferisce sono tutte quelle stabilite dal Piano Strutturale, dal Regolamento urbanistico e dalla disciplina di salvaguardia relativa degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati. Non sono solo particolari tutele di carattere storico e paesaggistico ma l'intera disciplina differenziata per le diverse zone urbanistiche. Diversamente non potrebbe essere anche nella consapevolezza della sussistenza di diversi gradi di tutela relativa o di rinvio giuridicamente previsti.</p> <p>Resta da stabilire, l'ammissibilità dell'intervento negli ambiti di tutela previsti dal Regolamento urbanistico (artt. 103, 104, 105 e 106) per i quali non è stata prevista la modifica nelle presente variante. E' però condivisibile un chiarimento in merito tenuto presente, in via del tutto preliminare, che in questi ambiti particolarmente fragili sia da osservare il principio di invariante non permettendo in particolare la modifica della percezione del paesaggio e dei suoi elementi antropici di riferimento.</p> <p>L'intervento di sostituzione edilizia, pur partendo da un edificio esistente, è considerato a tutti gli effetti nuova costruzione, pertanto negli ambiti del regolamento urbanistico in cui non è ammessa la nuova edificazione di manufatti, è anche preclusa la sostituzione edilizia.</p> <p>Lo spirito della norma è la conservazione dei connotati</p>

		conformativi del territorio e del paesaggio, del mantenimento dell'assetto idrogeologico e idraulico. Gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia sono modificativi dell'assetto del territorio, e pertanto non coerenti con i principi della tutela specifica.
	<b>Parere</b>	<input type="checkbox"/> favorevole <input checked="" type="checkbox"/> non favorevole <input type="checkbox"/> parzialmente favorevole



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

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

Osservazione numero	66
Nominativi	MAINARDI GEOM. SIMONE
Protocollo generale	34320 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si richiede che all'art. 75.4.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sia fissato un numero massimo di unità immobiliari sopra il quale si è soggetti alla presentazione del Piano di Recupero;</li><li>- sia aumentata la superficie minima soggetta a piano di recupero ipotizzando un incremento minimo di 200-300 mq per portare la superficie minima a 600-700 mq;</li><li>- sia prevista la produzione eventuale, in ogni progetto compreso tra una superficie di 400 e 600/700 mq di Sul , relazioni di fattibilità atte a valutare l'impatto dell'intervento sul territorio e, qualora l'Amministrazione lo ritenga ulteriormente opportuno , la facoltà di indire una conferenza dei Servizi finalizzata alla verifica dell'integrità fisica delle risorse del territorio.</li></ul> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>L'esponente ritiene limitativo fissare per gli interventi su edifici esistenti in zona agricola la superficie utile lorda maggiore o uguale a 400 mq. Essendo questi la maggioranza dei casi esistenti il ricorso al Piano di recupero porterebbe ad un aggravio della procedura che coinvolgerebbe anche il Consiglio comunale con una carico di lavoro notevole</p> <p>Se la norma intende tutelare il patrimonio edilizio esistente in questa forma e con queste limitazioni finisce con renderla inefficace in quanto scoraggia gli interventi resi troppo impegnativi.</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 trasformativi, 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 standard 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</p>

fattispecie.

La disciplina del Piano di Indirizzo territoriale regionale, unitamente alla sua valenza di piano paesaggistico, 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.

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.

La verifica di coerenza con i limiti del dimensionamento fissati dal Piano Strutturale Comunale e la necessaria valutazione di sostenibilità e di inserimento paesaggistico di queste trasformazioni, limita di fatto l'operatività ai soli casi di carattere eccezionale.

Un'ulteriore elemento discriminante è la verifica della sussistenza delle infrastrutture e delle reti dei servizi; la loro mancata sussistenza od insufficienza richiederebbe un intervento successivo che, con molta probabilità, porterebbe ad una ricaduta delle prestazioni a livello dell'intero territorio comunale ed in particolare sulle zone già inurbate.

Il carattere di eccezionalità della trasformazione nell'uso non agricolo di manufatti rurali, le valutazioni inerenti gli aspetti di sostenibilità, impatto e prestazionali, non possono essere ricompresi nella tipicità di un atto ordinario previsto per gli interventi edilizi diretti, anche per la valenza, intermini di ricadute, che ha sempre un intervento edilizio, funzionalmente non propriamente compatibile, in zona agricola.

Si è pertanto ritenuto opportuno stabilire una soglia di sostenibilità oltre la quale l'intervento assume 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, laddove sia negato l'ampliamento delle superfici, nel numero di unità immobiliari derivanti da frazionamento ma è innegabile che le dinamiche di mercato spingono ad avere unità abitative sempre più piccole facilmente ricavabili da superfici complessive medie. La situazione delineata dalla norme è la più frequente e come tale la più importante da monitorare.

Per quanto attiene al maggiore onere derivante per le dotazioni di standard da reperire, la loro cessione e/o monetizzazione, si precisa che le aree a standard 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

		<p>semplificazione del procedimento amministrativo consentiranno una riduzione dei tempi e la loro definizione più certa.</p> <p>Rispetto all'ultimo punto della 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 gli interventi edilizi diretti che, come sottolinea il nome, non possono essere gravati da valutazioni non previste dalla prassi.</p> <p>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.</p> <p>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 in ambito territoriale ed urbanistico tra cui gli strumenti di pianificazione e di governo del territorio; è evidente pertanto che il patrimonio agricolo risulta il luogo in cui per la sua fragilità meglio si devono esprimere le scelte pianificatorie, di natura prettamente discrezionale, riservate appunto all'organo consigliere.</p>
	<b>Parere</b>	<input type="checkbox"/> favorevole <input checked="" type="checkbox"/> non favorevole <input type="checkbox"/> parzialmente favorevole



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

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

Osservazione numero	67
Nominativi	MAINARDI GEOM. SIMONE
Protocollo generale	34321 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Si richiede che all'art. 11.3 (scala di sicurezza) non debba essere soddisfatta la distanza dagli edifici antistanti dalla scala di sicurezza o di prevedere una distanza minima da Codice Civile in considerazione della destinazione d'uso del fabbricato.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Si richiede altresì la possibilità di rimozione della struttura al venir meno dell'obbligatorietà di quest'ultima.</li></ul> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Si condivide la scelta dell'Amministrazione di considerare anche le scale di sicurezza, rilevanti ai fini del rispetto delle distanze dai confini, ma oltremodo si ritiene vincolante l'obbligo di rispettare anche quella dai fabbricati.</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 stata ritenuta necessaria una precisazione per uniformare le definizioni già utilizzate. Tale elemento è stato oggetto anche dell'osservazione di ufficio (v. oss 23).</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 configurarsi come volume completamente chiuso e suscettibile di altri utilizzi tali da ritenerla parte in ampliamento del fabbricato.</p> <p>La possibilità di rimozione della struttura è una naturale conseguenza della cessazione della sua necessità.</p> <p>La variazione proposta non incide sui principi e le finalità dell'articolato e le modifiche da apportare sono già riportate in una precedente osservazione.</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.**

<b>Osservazione numero</b>	<b>68</b>
<b>Nominativi</b>	MAINARDI GEOM. SIMONE
<b>Protocollo generale</b>	34322 del 20 giugno 2009
<b>Sintesi dell'osservazione</b>	<p>PROPOSTA</p> <p>L'esponente evidenzia un'incongruenza tra i contenuti all'art. 8.11 e quelli all'art. 8.19.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Preso atto che l'altezza lorda di piano viene utilizzata per il calcolo del volume utile lordo e nell'art. 8.11 è prevista l'esclusione dal computo delle parti di copertura eccedenti i 20 cm, mentre all'art. 8.19 quando si definisce il volume utile lordo, si escludono le parti eccedenti i 30 cm, si ritiene necessaria l'unificazione delle definizioni portando entrambe a 30 cm.</p>
<b>Controdeduzioni</b>	<p>L'evidenziata contraddittorietà negli articolati citati è probabilmente frutto di un'interpretazione errata indotta da una lettura della norma con una visione monotematica, rivolta solo alla sua applicabilità nell'ambito della residenza.</p> <p>L'art. 8.11 si attua in tutti gli interventi anche per quelli per cui non è richiesta alcuna prassi specifica per quanto attiene alla sostenibilità energetica dell'edificio. Si concretizza nel rispetto di un prassi che fa ritenere 20 cm di struttura di copertura sufficienti a garantirne una sua consistenza specifica, oltre tale spessore si presuppone l'esistenza di sovrastrutture di finitura o di isolamento. Diverso è il caso contemplato all'art. 8.19 dove si persegue lo specifico obiettivo del contenimento dei consumi energetici (in primo luogo dell'isolamento termico). In questi casi, ove sia certificata una determinata prestazione (minimo di legge per quella tipologia), in termini di isolamento termico, viene escluso dal computo del volume utile lordo l'intero spessore del solaio di copertura (in pratica si prende l'altezza interna netta dell'ultimo piano). Per quanto riguarda le murature esterne, sempre computate in termini di Sul, vengono detratte per la parte eccedente i 30 cm qualora si certifichi una determinata prestazione in termini di isolamento termico.</p> <p>L'art. 8.19 prevale nell'applicazione specifica sull'art. 8.11. La misura dei 30 cm si riferisce alla stessa fattispecie di intervento, ma è riferita solamente alle murature perimetrali.</p>
<b>Parere</b>	<p><input type="checkbox"/> favorevole</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> non favorevole</p> <p><input type="checkbox"/> parzialmente favorevole</p>



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

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

Osservazione numero	69
Nominativi	MAINARDI GEOM. SIMONE
Protocollo generale	34323 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>Pur condividendo nel merito l'indirizzo dell'Amministrazione di differenziare la computazione degli spazi di manovra e di effettivo parcheggio, si ritiene che la quota stabilita sia eccessiva tale da non rendere possibili alcuni interventi edilizi. Si richiede di aumentare la percentuale delle aree di manovra e di accesso che possono essere computate nelle dotazioni ed escludendo quelle di cui non sia dimostrata la reale funzionalità.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Difficoltà applicativa dell'art. 15 (dotazione di parcheggi privati in relazione agli interventi) nella prassi.</p>
Controdeduzioni	<p>Lo scopo della norma è quello di aumentare le dotazioni di parcheggio effettivo. Il primo monitoraggio sull'applicazione delle norme di salvaguardia successive all'adozione, sta rilevando una difficoltà applicativa in certi ambiti urbanistici del Regolamento. L'introduzione di una differenziazione nelle dotazioni di parcheggio tra gli spazi di manovra e di parcheggio effettivo, già fortemente innovativa, richiede una applicazione graduale specie per gli interventi già in fase di attuazione.</p> <p>Come adottato il testo richiede che la proporzione tra i due spazi sia di circa il 70% di parcheggio ed il 30% di spazi di manovra. Si ritiene, almeno nella prima fase, che nella dotazione totale di superficie destinata a parcheggio, il rapporto debba essere almeno del 50% destinato a parcheggio effettivo ed il 50% a quello di spazi di manovra e/o accesso.</p> <p>L'articolato modificato assumerebbe la seguente dicitura: Art. 15 comma 9 <i>"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% delle superfici di totale richiesta".</i></p> <p>Per questi motivi l'osservazione e preso atto della proposta di modifica all'articolato può essere parzialmente accolta.</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	<b>70</b>
Nominativi	MAINARDI GEOM. SIMONE
Protocollo generale	34324 del 20 giugno 2009
Sintesi dell'osservazione	<p>PROPOSTA</p> <p>L'esponente chiede di inserire nella norma che il Gazebo di cui all'art. 11.7 debba osservare le misure previste per le distanze dal confine del R.U. o comunque, le minime previste dal Codice Civile.</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Rispetto alla definizione di gazebo (art. 11.7), non risulta definito se questo manufatto debba osservare o meno le distanze dal confine.</p>
Controdeduzioni	<p>La rilevata mancata specifica dell'obbligatorietà di osservare le distanze regolamentari per tali manufatti pertinenziali risulta giusta, se valutata sotto il profilo della completezza informativa della norma; appare però superflua nel merito poiché trattasi senza dubbio di strutture fisse saldamente ancorate al suolo e pertanto rilevanti ai fini del rispetto delle distanze dai confini. Le distanze da osservare sono quelle minime stabilite dal Codice Civile.</p> <p>Non risulta invece necessario che i gazebo osservino le distanze dai fabbricati antistanti in quanto manufatti completamente aperti e quindi inefficaci per la creazione di cavedi dannosi.</p> <p>Il chiarimento fornito non comporta la necessità di modificare la norma adottata.</p>
Parere	<p><input type="checkbox"/> favorevole</p> <p><input type="checkbox"/> non favorevole</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> parzialmente favorevole</p>