

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

19841

data

11 OTTOBRE 2011

**OSSERVAZIONE****142****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI**

<b>OSSERVANTE</b>		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)
Cognome	Nome	
<b>FERRETTI</b>	<b>RENATO</b>	
<input type="checkbox"/> in proprio in qualità di	<input checked="" type="checkbox"/> non in proprio, ma in qualità di	
-	<b>DIRIGENTE</b>	
del/della (Associazione, Comitato, Ente, Società, ...)	con sede a	provincia di
<b>PROVINCIA</b>	<b>PISTOIA</b>	<b>PT</b>

**OGGETTO**

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

<input checked="" type="checkbox"/> <b>AL REGOLAMENTO</b>	<input type="checkbox"/> <b>ALLA VALUTAZIONE</b>
---	--

L'osservazione consta di due parti.  
In primo luogo formula un breve contributo in cui si chiede di:

- 1) eliminare il riferimento alla DIAE, sostituendolo con SCIA;
- 2) indicare gli estremi deliberativi dei piani di settore richiamati in una regola generale;

In secondo luogo promuove una serie di osservazioni chiedendo una serie articolata di modifiche normative:

- a) ai fini della tutela dei beni archeologici, si auspica che le "...aree fortemente indiziate di frequentazione antica..." siano oggetto di indagini preventive l'avvio dei lavori edilizi che le interessano e che per tutti i lavori di particolare consistenza si costituisca l'obbligo di comunicare l'avvio dei lavori alla competente Soprintendenza;
- b) per maggior chiarezza interpretativa risulta necessario individuare il perimetro del limite urbano, come prescritto dalla Legge Regionale;
- c) per limitare l'occupazione di suolo si rileva l'opportunità di mantenere il carattere agrario delle aree a trasformazione differita;
- d) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola che non necessitano di Piano Aziendale la Legge Regionale prescrive parametri volumetrici;
- e) si rileva una classificazione delle problematiche idrogeologiche leggermente diversa da quella effettuata in sede di PTC;
- f) si richiama le vigenti norme in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;
- g) si richiede il rispetto delle disposizioni relative alla sostenibilità dei nuovi insediamenti fissate dall'art. 70 del PTC.

<input checked="" type="checkbox"/> <b>SENZA RICHIESTA IN SUBORDINE</b>	<input type="checkbox"/> <b>CON RICHIESTA IN SUBORDINE</b>
---	--

**MOTIVAZIONI**

(sintesi della motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti)

In generale si richiama il rispetto della Legge Regionale o meglio del PTC.

**ELABORATI ADOTTATI CHE SI RICHIEDE DI MODIFICARE**

<input type="checkbox"/> <b>QC</b>	<input type="checkbox"/> <b>VAS/VEA</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>NTA</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>TAVOLE</b>	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	---	--	---	--------------------------

**ALLEGATI**

Varie	Quadro Conoscitivo	Adottato	Proposto
-	-	-	-

**STATO DI FATTO**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>AREA URBANA</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>AREA AGRICOLA</b>
--	--

Breve Descrizione  
L'osservazione affronta temi generali e riguarda tutto il territorio comunale.

**STATO DI DIRITTO**

<b>PIANO STRUTTURALE</b>					
Invarianti Strutturali e Statuto del Territorio (C5.1)		Sottosistemi e Ambiti (C5.2)		Unità Territoriali Organiche Elementari (C5.5)	
-		-		-	
<b>PIANO REGOLATORE GENERALE</b>					
Sottozona			Piano Attuativo		Articolo NTA
-			-		-
<b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b>					
<b>Zona Omogenea</b>			<b>Area di Appartenenza</b>		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
-	-	-	-	-	-
<b>Destinazione d'Uso</b>			<b>Tipo d'Intervento</b>		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
-	-	-	-	-	-

PARERE UFFICIO		DATA : 12/03/2012	file : RU_cntrdzn_142
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
<b>GENERALE</b>	<b>NTA</b>	<b>VARIE</b>	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
<b>PERTINENTE</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>		
<b>PARERE</b>			
<p>Se la parziale rilettura delle disposizioni adottate risulta ineludibile, per assicurare la conformità dell'Atto allo Strumento Provinciale sovraordinato e il riallineamento a Norme Regionali ora vigenti, occorre però controdedurre su due aspetti che appaiono peraltro inviti, piuttosto che osservazioni.</p> <p>In primo luogo infatti non appare condivisibile l'opportunità di mantenere il carattere agrario delle aree a trasformazione differita, in quanto il Regolamento non è Atto idoneo a svolgere tale funzione nella vigenza della sovraordinata disciplina Strutturale approvata con accordo, ma soprattutto per la prescritta decadenza quinquennale delle previsioni adottate.</p> <p>Facendo proprie poi le considerazioni promosse dal professionista incaricato in materia relativamente a taluni punti dell'osservazione in esame, si fa presente che la problematica idrogeologica relativa alla possibile interferenza negativa sulla circolazione idrica sotterranea e le problematiche relative all'impermeabilizzazione del suolo vengono affrontate nell'art.1.2.3.2 (suolo e sottosuolo) e nelle sezioni tematiche "10.Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali" delle specifiche schede redatte per tutte le aree di cui è prevista la trasformazione.</p> <p>Per tali ragioni l'osservazione, ritenuta PERTINENTE, appare solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, secondo quanto specificato nella seguente proposta di modifica delle Regole adottate, che puntualmente motiva al riguardo.</p>			
<b>PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE</b>			
<p>1) Visto il recente rapido evolversi della declinazione dei titoli edilizi diretti eliminare ogni riferimento alla Denuncia d'Inizio Attività Edilizia negli articoli seguenti:</p> <p><b>Art. 1.1.2.1 - Attuazione del Regolamento Urbanistico</b></p> <p>Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opere Pubbliche, secondo la relativa normativa vigente in materia;</li> <li>- Piani Attuativi;</li> <li>- Interventi Diretti, previa redazione di Progetti Unitari, denominati "Permesso Convenzionato";</li> <li>- Interventi Diretti (Permessi di Costruire o <b>Segnalazione Certificata</b> d'Inizio Attività Edilizia).</li> </ul> <p style="text-align: center;">...omissis...</p> <p><b>Art. 1.1.2.2 - Piano Attuativo</b></p> <p>Ogni qual volta sia tecnicamente possibile, i Piani Attuativi devono avere caratteristiche tali da consentire la loro attuazione tramite <b>Segnalazione Certificata</b> d'Inizio della Attività Edilizia.</p> <p><b>Art. 1.1.2.4 – Intervento Diretto</b></p> <p style="text-align: center;">...omissis...</p> <p>Gli elaborati necessari per i progetti relativi ad interventi diretti (Permessi di Costruire o <b>Segnalazione Certificata</b> di Inizio Attività Edilizia) sono stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale.</p> <p>2) per maggiore compiutezza dell'articolato indicare gli estremi deliberativi dei piani di settore richiamati nell'articolo sotto indicato:</p> <p><b>Art. 1.1.1.5 - Distribuzione e localizzazione delle funzioni, piani e programmi di settore</b></p> <p style="text-align: center;">...omissis...</p> <p>I piani di settore di competenza comunale sono quelli previsti dalla vigente normativa ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano Comunale di Classificazione Acustica (<b>DCC 21/05</b>);</li> <li>- Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale (<b>DCC 106/94</b>);</li> <li>- Piano Urbano della Mobilità (<b>DCC 38/06</b>);</li> <li>- Piano Comunale di Protezione Civile (<b>DCC 43/06</b>);</li> </ul> <p style="text-align: center;">...omissis...</p> <p>a) Ai fini della tutela dei beni archeologici modificare il comma unico del pertinente articolo nei modi sotto indicati, introducendo un ulteriore comma finale:</p> <p><b>Art. 1.1.2.11 - Disposizioni in Materia di Tutela dei Beni Archeologici</b></p> <p>Oltre a quanto disposto nelle schede progettuali e al fine di verificare la presenza di eventuali resti archeologici <b>in caso di lavori di scavo per la realizzazione di interrati ed in particolare</b> nelle aree poste all'interno dell'isolato compreso tra via Settola, via Piave, via Torino e via Provinciale Pratese, nell'area denominata Le Lame e nell'area intorno a Via della Costituzione, ogni intervento che comporti movimentazione di terre deve comunicare il relativo avvio dei lavori alla Soprintendenza ai Beni Archeologici, in modo da permettere l'accesso al cantiere da parte di personale preposto alla verifica di tali presenze.</p> <p><b>Nelle specifiche aree di cui sopra è prescritta la comunicazione per opportuna conoscenza alla competente Soprintendenza Archeologica dell'Avvio del Procedimento per il Rilascio del Permesso di Costruire all'inoltro delle relative istanze da parte dell'Ufficio comunale competente.</b></p> <p>b) per maggior chiarezza interpretativa aggiungere agli elaborati tecnici una nuova tavola in scala 1:5.000, nella quale sia riassunto il perimetro del Centro Abitato già individuato nelle tavole in scala 1:2.000 con colorazione grigia; tale tavola troverà denominazione come segue nello specifico articolo 1.1.1.6 - Elaborati del Regolamento Urbanistico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tavola Obis – Perimetrazione dei Centri Abitati in scala 1:5.000;</b></li> </ul>			

d) allineare alla formulazione di Legge Regionale i parametri per cui è prescritta la formulazione del Piano Aziendale in caso di intervento su edificio esistente a destinazione agricola nel sotto indicato articolo adottato:

**Art. 2.4.3.2 - Nuove Costruzione nel Territorio Rurale - Programma Aziendale**

...omissis...

L'approvazione del Programma Aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:

- la realizzazione dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione dei nuovi annessi rurali ;
- gli interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti superiori a ~~mq. 30 di SUL~~ **100 mc per ogni abitazione fino ad un massimo di 300 mc;**
- gli interventi sugli edifici rurali ad uso non abitativo che comportino ampliamenti superiori ~~a mq. 100 di SUL~~ **al 10 per cento del volume esistente;**
- il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari superiori a quelle minime prescritte.

...omissis...

g) ai fini del rispetto delle disposizioni relative alla Sostenibilità dei nuovi insediamenti, fissate dall'art. 70 del PTC, si modifica il pertinente articolo di Regolamento nel testo che segue, demandando poi al Regolamento Edilizio, attraverso la competente regola transitoria, il ruolo di fissare gli obiettivi determinati dal Piano Territoriale relativi alle "...modalità costruttive..." degli edifici.

**Art. 1.2.3.5 - Energia (Fuoco)**

**1. Regole per la Sostenibilità degli Insediamenti**

I Piani Attuativi subordinano le trasformazioni alla verifica dell'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché della possibilità di utilizzare fonti energetiche alternative, prevedendo:

- un'analisi preliminare del sito di costruzione, studiandone l'esposizione solare, i venti dominanti e il tessuto urbano limitrofo al fine di individuare strategie finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche dei fabbricati;
- una dotazione di spazi verdi interni agli insediamenti che sia proporzionata all'incremento del numero di abitanti e all'incremento della quantità di veicoli esistenti e/o previsti, prescrivendo la realizzazione di verde a titolo compensativo ~~e la piantumazione di almeno un albero ogni 30 mq di SUL residenziale prevista~~, che **dovrà coprire almeno il 90% dell'incremento delle emissioni.**

I Piani Attuativi di tipo Produttivo, inoltre, ai fini della valutazione della sostenibilità di nuove previsioni di insediamenti sono tenuti a corredare gli atti di opportune elaborazioni volte a valutare la fattibilità tecnico-economica, ~~relazionata all'efficienza energetico-ambientale con l'obiettivo della minimizzazione degli impatti~~ :

- dell'uso della cogenerazione, elettrica e termica, per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici;
- dell'adozione di sistemi di recupero del calore da processi produttivi per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici;
- della possibilità di cessione degli scarti termici all'insieme di fabbisogni civili presenti nell'intorno dell'area stessa;
- **una dotazione di spazi verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica fino a coprire il 100% dell'incremento di tali emissioni stimate;**

**In caso di impossibilità a realizzare le compensazioni sopra prescritte, a causa di carenza di spazio disponibile, è possibile monetizzare l'intervento compensativo in oneri di pari valore, finalizzati alla realizzazione o arredo di aree verdi.**

**Art. 4.1.13 - Regolamento Edilizio**

Entro un anno dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, dovrà essere approvato un nuovo Regolamento Edilizio, al fine di uniformare le definizioni in esso contenute a quanto previsto nel presente Atto di Governo del Territorio.

A norma dell'art. 64 della LR 1/05, il Regolamento Edilizio detterà norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza.

Con riferimento alle previsioni del Regolamento Urbanistico, il Regolamento Edilizio preciserà in particolare le istruzioni tecniche, coerenti con le norme di riferimento regionali **e le specifiche prescrizioni di ordine Provinciale, contenute alle lettere m) n) e o) del quarto comma dell'art. 70 delle NTA del PTC** e finalizzate a favorire l'uso razionale dell'energia, l'uso di fonti energetiche rinnovabili nonché le soglie minime di ecoefficienza per accedere ai relativi incentivi.

In caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.

ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE

QC / VAS

NTA

TAVOLE

ALTRO PARERE

DATA : 07/03/2012

GEOLOGO

LLPP

ALTRO

Relativamente al punto e) ed f) delle osservazioni formulate dalla Provincia di Pistoia si fa presente che la problematica idrogeologica relativa alla possibile interferenza negativa sulla circolazione idrica sotterranea e sulle problematiche relative all'impermeabilizzazione del suolo viene affrontata nell'art.1.2.3.2 (suolo e sottosuolo) e nelle sezioni tematiche "10.Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali" delle specifiche schede redatte per tutte le aree in corso di trasformazione e per quelle di trasformazione. Per tali ragioni l'osservazione, ritenuta PERTINENTE, appare NON ACCOGLIBILE, per quanto sopra controdedotto.

PARERE GIUNTA

DATA : 12/04/2012

IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO

PARERE COMMISSIONE URBANISTICA

DATA : 02/05/2012

IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO

NOTE

-