

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

20020

data

13 OTTOBRE 2011

OSSERVAZIONE**143****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI**

OSSERVANTE		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)
Cognome	Nome	
MELE	MARIA CLELIA	
<input type="checkbox"/> in proprio in qualità di	<input checked="" type="checkbox"/> non in proprio, ma in qualità di	
-	DIRIGENTE SETTORE POLITICHE TERRITORIALI	
del/della (Associazione, Comitato, Ente, Società, ...)	con sede a	provincia di
REGIONE TOSCANA	FIRENZE	FI

OGGETTO

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

<input checked="" type="checkbox"/> AL REGOLAMENTO	<input type="checkbox"/> ALLA VALUTAZIONE
L'osservazione si qualifica quale "contributo" alla formazione dell'Atto, formulata nello spirito di collaborazione tra enti in ragione del miglioramento della sua qualità tecnica e amministrativa e chiede di approfondire alcuni temi delle regole adottate, al riguardo di quanto di seguito specificato:	
A) Disciplina Paesaggistica: verificare la coerenza tra le regole adottate e le prescrizioni dettate nell'apposita scheda della sezione 3 del PIT relativa all'ambito 6 Pistoia;	
B) Insedimenti Produttivi: si richiamano i contenuti degli artt. 17-19 del PIT e dell'art. 23 del DPGR 2/R del 2007 dove si dispone la necessità di adottare soluzioni progettuali di qualità, finalizzate anche alla riduzione del consumo di risorse e all'utilizzo di rinnovabili;	
C) Aree di Trasformazione: integrare le regole adottate individuando criteri atti a garantire qualità architettonica e tipologica degli interventi con attenzione alle aree di frangia e ai vuoti urbani, come prescritto dall'art. 3 del DPGR 2/R del 2007;	
D) Aree di Riqualificazione: si ricorda l'intervenuta modifica legislativa e le disposizioni del nuovo Capo IV bis della LR 1/05, Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate;	
E) Interventi di Recupero in Zona Agricola: in considerazione del fatto che la perdita della destinazione agricola dei fabbricati esistenti, deve essere considerato quale nuovo impegno di suolo e concorrere alla riqualificazione degli insediamenti, si richiede le verifiche di cui al comma 1 dell'art. 21 del PIT;	
Al testo principale sono allegate due integrazioni di specifici servizi regionali: se il secondo attesta la conformità del Regolamento adottato alle norme agricolo forestali vigenti, il primo segnala la redazione del Progetto Definitivo e l'avvio della VIA al riguardo dell'ampliamento dell'A11.	

MOTIVAZIONI

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

In generale si richiama il rispetto della Legge Regionale, dei suoi Regolamenti Attuativi o meglio del PIT.

ELABORATI ADOTTATI CHE SI RICHIEDE DI MODIFICARE

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

ALLEGATI

Varie	Quadro Conoscitivo	Adottato	Proposto
PARERI UFFICI	-	-	-

STATO DI FATTO **AREA URBANA** **AREA AGRICOLA**

Breve Descrizione

L'osservazione affronta temi generali e riguarda tutto il territorio comunale, con attenzione particolare ad alcune sue porzioni.

STATO DI DIRITTO**PIANO STRUTTURALE**

Invarianti Strutturali e Statuto del Territorio (C5.1)	Sottosistemi e Ambiti (C5.2)	Unità Territoriali Organiche Elementari (C5.5)
-	-	-

PIANO REGOLATORE GENERALE

Sottozona	Piano Attuativo	Articolo NTA
-	-	-

REGOLAMENTO URBANISTICO

Zona Omogenea			Area di Appartenenza		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
-	-	-	-	-	-
Destinazione d'Uso			Tipo d'Intervento		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
-	-	-	-	-	-

PARERE UFFICIO		DATA : 05/04/2012	file : RU_cntrdzn_143
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
GENERALE	NTA	VARIE	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
PERTINENTE	ACCOGLIBILE		
PARERE			
<p>Se la parziale rilettura delle disposizioni adottate risulta ineludibile, per assicurare la conformità dell'Atto a Norme, Regolamenti e Strumento Regionali ora vigenti, occorre però controdedurre su taluni aspetti, nella considerazione generale che la Regione ha prodotto un "contributo" all'atto in formazione, piuttosto che una vera e propria "osservazione", in quanto non ha rilevato particolari difformità rispetto alla disciplina sovraordinata di competenza. Si argomenta allora di seguito per i punti riassunti in narrativa.</p> <p>A) Rileggere l'insieme della disciplina paesaggistica sovraordinata permette di verificare il suo rispetto nei principi formativi del Regolamento adottato: si prescrive la tutela dei corsi d'acqua, prevedendone una fascia di rispetto; si individua le aree di pertinenza degli edifici rurali, a tutela degli ambiti aperti del territorio; si approfondiscono i difficili rapporti tra la residua connotazione agraria e l'ambito tutto specialistico del vivaismo; ma la salvaguardia della Fascia Autostradale adottata corrisponde a quella proposta dall'Ente osservante in fase di valutazione, che ha poi reso efficace invece l'osservazione comunale in materia: non resta quindi che adeguare tale specifica disciplina alle vigenti disposizioni, ritenute peraltro meno pervasive.</p> <p>B) Solo le regole adottate per il tessuto produttivo esistente appaiono eludere l'importante obiettivo del Piano d'Indirizzo al riguardo della conservazione attiva della Presenza Industriale in Toscana, giusta la declinazione locale delle prescrizioni sovraordinate, effettuata per il tramite della Valutazione nelle due nuove Aree Produttive a Carabattole e in via De Gasperi.</p> <p>C) Se la fonte regolamentare richiamata in contributo al riguardo delle Aree di Trasformazione, appare rispettata su due punti fondamentali, giusta la previsione in ogni singolo progetto di nuovi tratti della rete dei percorsi ciclabili che completano quella esistente o per l'elevato valore assunto degli standard minimi da assicurare in caso d'intervento, si può integrare la disciplina adottata con indirizzi che permettano il controllo della qualità urbanistica dei nuovi interventi pianificati, previsti tutti in zona di frangia o in vuoti urbani.</p> <p>D) Il nuovo capo della Legge Regionale sul Governo del Territorio, di cui comunque occorre prendere atto, non appare applicabile alle Aree di Riqualificazione adottate, per il fatto che una sua disposizione conclusiva prescrive che "...qualora nell'area oggetto di interventi ... siano presenti destinazioni d'uso produttive, tali destinazioni ... vanno mantenute e innovate ..."; tale principio risulta in contrasto con l'obiettivo del sovraordinato Strumento comunale, per cui si prevede la riconversione residenziale delle aree a riqualificazione e risulta quindi oggi impossibile utilizzare tale innovativa disciplina di favore.</p> <p>E) Al dimensionamento generale effettuato in fase di adozione non è stata aggiunta la previsione di interventi di mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale nel territorio rurale durante l'arco di validità del Regolamento, in quanto occorre considerare che la gran parte di tale territorio è sottoposto alla categoria di Pericolosità Idraulica Molto Elevata, che vi rendeva difficoltoso l'incremento di carico urbanistico; l'intervenuto dispositivo regionale speciale in materia trasforma ora la difficoltà in impossibilità di creare nuove unità immobiliari di tipo abitativo, anche per frazionamento di quelle già deruralizzate, rafforzando la cogenza dell'assunto posto a presupposto.</p> <p>Inoltre le valutazioni del PIT, mirate evidentemente a limitare speculazioni edilizie in altri contesti regionali di maggior valore paesaggistico, sono state condotte in forma differente nel sovraordinato Strumento comunale, che lo precede temporalmente e poi rilette in Obiettivi Specifici (5, 6, ...) e Azioni Diffuse (18, ...), descritte nelle Relazioni di Valutazione Ambientale del Regolamento in itinere, cui occorre fare riferimento per le generalità del caso.</p> <p>Nei limiti comunque di quanto previsto all'art. 56 comma 2 delle NTA del Piano Strutturale vigente, si può aggiungere al dimensionamento effettuato l'apporto rilevato nel trascorso quinquennio di attività edilizia, che risulta molto limitato ed afferente alla sola Unità meridionale.</p> <p>Per tali ragioni l'osservazione o meglio il contributo, chiaramente PERTINENTE, appare ACCOGLIBILE, secondo quanto specificato nella seguente proposta di modifica delle Regole adottate, che puntualmente dettaglia al riguardo.</p>			

PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE

A) sostituire le prescrizioni adottate ai punti B1 e B2 dell'art. 1.1.2.10 con le corrispondenti disposizioni dettate dal PIT avente valore di Piano Paesaggistico, ad oggi solo adottato:

B1) Obbiettivi per la Tutela e la Valorizzazione

- **Mantenere le visuali esistenti dall'Autostrada verso le colline che delimitano la Piana;**
- **Conservare le caratteristiche architettoniche degli edifici anche recenti e industriali, presenti lungo l'Autostrada**
- **Considerare gli elementi di valore estetico-visuale dei belvederi presenti lungo l'Autostrada come indicatori per l'attività valutativa della progettazione di impianti di produzione di energia rinnovabile;**

B2) Strategie per il Controllo delle Trasformazioni

- **Individuare i con visivi corrispondenti ai maggiori valori paesaggistici al fine di impedire l'ulteriore proliferare di barriere visive;**
- **Prevedere le opportune misure di mitigazione e una progettazione coerente con gli elementi costitutivi del valore percettivo del vincolo sull'Autostrada, in caso di intervento nelle zone a carattere industriale, che costituiscono degrado percettivo.**

Restano salve le sovraordinate prescrizioni che il Piano Paesaggistico Regionale in itinere individuerà all'atto della sua approvazione.

B) al fine di aderire in modo più completo alle prescrizioni del PIT in materia di "Presenza Industriale in Toscana", aggiungere alle Regole Integrative, relative alle aree urbane di tipo Produttivo, siglate come X1 e X2 e di cui agli articoli 2.4.4.5 e 2.4.4.6, quanto di seguito specificato:

4. Regole Integrative

Ogni intervento, comportante incremento di carico urbanistico, deve dimostrare il perseguimento di soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani o vegetazionali, la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, grazie all'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili e la riduzione della produzione di rifiuti, attraverso il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

...omissis...

C) Rileggere il punto 5 dell'art. 3.2.1.5 Regole per il Disegno secondo il testo di seguito specificato:

5. Superficie Edificabile

...omissis...

...in materia.

Le indicazioni planivolumetriche degli edifici sono indicative del tessuto, del numero e delle caratteristiche degli edifici che devono essere realizzati, ma al fine di controllare la qualità urbanistica dei nuovi interventi nelle aree di frangia e nei vuoti urbani, occorre comunque dimostrare in apposita sezione della Relazione Generale al progetto che:

- **la collocazione e la forma dei nuovi edifici sia adeguata alle linee informative del disegno di suolo esistente, al fine di ridurre le interferenze con il reticolo idraulico;**
- **il sistema di testimonianze e segni, presenti sui luoghi e rilevanti sotto il profilo ambientale e culturale, sia stato valorizzato al fine di costituire il rapporto tra costruito e spazi aperti del territorio rurale;**
- **siano stati valorizzati i varchi urbani interni per connettere il complesso degli spazi a verde con la campagna circostante;**
- **i nuovi edifici, assieme ai parcheggi pubblici, siano posizionati sul perimetro delle nuove aree verdi interne alle aree di trasformazione;**
- **la parte scoperta a verde pubblico dei comparti sia organicamente distribuita e priva di frammentazione.**

All'interno...

...omissis...

E) integrare la Relazione Generale ed in particolare il dimensionamento della tabella V con i valori di SUL Residenziale pari a mq **704** e Terziario pari a mq **301**, nella colonna della UTOE 4, come rilevabili dall'attività edilizia dell'ultimo quinquennio del tipo di mutamento della destinazione d'uso da rurale a residenziale;

F) Ai fini di quanto segnalato dalla Regione in relazione allo stato di avanzamento del Progetto di realizzazione della terza corsia dell'A11, modificare il primo comma del pertinente articolo nei modi sotto indicati:

Art. 2.4.2.2 - Mobilità Sovracomunale

Per l'Autostrada A11, il Regolamento Urbanistico prende atto dello **"Studio di Prefattibilità" Progetto Definitivo e dell'avvio della relativa VIA** del suo previsto potenziamento e allargamento a tre corsie per senso di marcia, rimandando all'apposito corridoio infrastrutturale individuato in sede di Piano Strutturale; l'attuazione di detto potenziamento è quindi demandata alla definizione dei necessari e più approfonditi livelli di progettazione e delle conseguenti e contestuali modifiche della presente strumentazione urbanistica, **in conseguenza di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 55 della LR 1/05, nei modi di Legge.**

...omissis...

PARERE GIUNTA

DATA : 12/04/2012

IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO

PARERE COMMISSIONE URBANISTICA

DATA : 02/05/2012

IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO

NOTE

-