



Unità Operativa Complessa 5/SU “Urbanistica”

OGGETTO: Urbanistica - Regolamento Urbanistico - Variante Stadio - Controdeduzioni alle osservazioni presentate - Approvazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05

IL RESPONSABILE

- **VISTA :**
 - la Legge Regionale 3.1.2005 n. 1 “Norme per il Governo del Territorio” e smi;
 - la Legge 17.8.1942 n.1150 e smi;
- **PREMESSO** che:
 - il PIT della Regione Toscana è stato approvato con DCR 72/07 ed è solo adottata una variante allo stesso in materia paesaggistica con DCR 32/09 per il territorio di competenza;
 - il PTCP della Provincia di Pistoia è stato approvato con DCP 123/09;
 - questo Comune è dotato di Piano Strutturale, approvato con DCC16/07;
 - questo Comune è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con DCC 41/12;
- **RICHIAMATA** la Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 12.09.2013, con cui si adottava la Variante al Regolamento in oggetto;
- **CONSIDERATO** che il progetto di detta Variante risulta composto da due serie di elaborati tecnici (Quadro Conoscitivo, Progetto), allegati agli atti del presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale e meglio descritti nel sottostante dispositivo;
- **VISTA** la LR 10/10 e smi, " Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica, ..." e considerato al riguardo che l'Autorità Competente ha escluso la Variante in argomento dal campo di applicazione del processo di detta Valutazione, secondo quanto disposto dai seguenti atti, qui richiamati integralmente:
 - Verbale del 31.05.2013, con cui è stata approvato il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica e avviate le relative consultazioni;
 - Verbale del 02.08.2013, con cui è stato disposto l'esclusione da tale Valutazione;
- **PREMESSO** che è stata disposta la rituale pubblicazione all'albo e sul BURT del 09.10.2013 n. 41, al fine di consentire la presentazione di eventuali osservazioni, entro i termini perentoriamente prescritti dal comma 2 dell'art. 17 della L.R. 1/05;
- **CONSIDERATO** che nei termini predetti sono state presentate n. 3 osservazioni, sulle quali il Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata n. 5/SU, incaricato del progetto, ha espresso le relative controdeduzioni e le proposte di modifica alla Variante, da sottoporre all'esame e discussione degli organi interni dell'Amministrazione Comunale;
- **ACQUISITE** le indicazioni della Giunta Comunale, raccolte nella riunione, tenutasi in data 23/12/2013;
- **VISTO** il verbale della riunione della Commissione Consiliare n. 4 “Edilizia-Urbanistica-Mobilità” tenutasi in data 23/12/2013 e dato atto che in essa sono state ampiamente illustrate e discusse le controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla Variante in argomento;
- **CONSIDERATO** che per le 3 osservazioni, presentate nei termini previsti, sono state prodotte dal Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata n. 5/SU le controdeduzioni che seguono e proposte, in caso di accoglimento, le relative modifiche testuali alla Variante:

N 01	Protocollo 19530 del 07.11.2013	Osservante Nucci Ebe Daniela e altri
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE		
Si richiede: 1) Scorporare l'indice residenziale di via Toscanini da quello di via Giovannella, uniti nel vigente RU; 2) ricavare un lotto residenziale in via Giovanella in previsione della cessione dell'area rimanente, quale completamento della riqualificazione dell'area sportiva.		
MOTIVAZIONE		
Previsione della cessione di area, quale completamento della riqualificazione dell'area sportiva.		
PARERE TECNICO		
Il tema della Variante è il potenziamento di un'area sportiva esistente, non la ricollocazione degli indici fondiari o territoriali di tipo residenziale; la prevista cessione dell'area in fregio alla Via Giovanella, per il fine rappresentato quale principale motivazione di interesse pubblico a supporto dell'osservazione, è già contenuta nell'Atto vigente, peraltro nella sua integrale consistenza, senza l'individuazione di non conformi lotti ad edificazione diretta in area classificata di trasformazione nello Strumento sovraordinato. Per quanto sopra l'osservazione è ritenuta NON PERTINENTE e pertanto NON ACCOGLIBILE .		

N 02	Protocollo 21197 del 04.12.2013	Osservante Regione Toscana
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE		
Nello spirito di collaborazione istituzionale e al fine di migliorare la qualità tecnica dell'atto si fa presente quanto segue: 1) si manifestano perplessità per le destinazioni di tipo terziarie, in particolar modo commerciali, previste nell'area dello stadio comunale e la loro correlazione col vigente Codice del Commercio; 2) occorre inserire una prescrizione che indirizzi alla limitazione della impermeabilizzazione dei suoli; 3) occorre fare riferimento alle linee guida per l'edilizia sostenibile per la promozione della bioedilizia.		
MOTIVAZIONE		
Spirito di collaborazione istituzionale e al fine di migliorare la qualità tecnica dell'atto.		
PARERE TECNICO		
Il contributo evidenzia tre differenti temi, di seguito trattati, con l'unica condivisibile finalità di migliorare il carattere ambientale dell'intervento. 1) Se non è contestabile la localizzazione dell'area in Variante all'interno del Corridoio Verde Attrezzato, chiamato dal Piano Strutturale a svolgere funzione di connessione ambientale interna, non è altrettanto discutibile la sua identificazione come materiale urbano a "Verde Sportivo" nel Sistema Funzionale Ambiente dello stesso Strumento sovraordinato, che lo descrive come <i>caratterizzato dagli spazi pubblici o privati dotati di attrezzature per lo sport e dei servizi a queste necessari, come spogliatoi, luoghi per la sosta o per il ristoro.</i> Peraltro tale Strumento attribuisce al Corridoio anche Funzioni con ... <i>carattere territoriale ed urbano...</i> , che le permettano di svolgere il ruolo di ... <i>punto di riferimento...</i> , quale quello individuato e soprattutto potenziato dall'Atto in formazione. Appare poi necessario precisare che il Regolamento vigente non esclude nel suo dettato l'individuazione di eccezioni, in particolar modo prevedibili laddove si individua potenzialità specifiche da valorizzare e la destinazione ai <i>Sussidiari</i> , di servizio agli impianti, non è modificata con la Variante in formazione. Risulta comunque opportuno specificare la consistenza dell'intervento a carattere terziario, limitandola all'Esercizio di Vicinato a Ristorante o Bar, al fine di permetterle di essere maggiormente pertinente agli impianti sportivi esistenti. 2) Rafforzare l'indirizzo alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo nella disciplina dettata risulta in linea con quanto già adottato, grazie alle indicazioni di ARPAT raccolte in esito alla Valutazione, per cui l'intervento deve già osservare misure finalizzate alla riduzione dell'impermeabilizzazione delle aree aperte. 3) Al riguardo del tema della Sostenibilità Edilizia dell'intervento appare più efficace anticipare le misure minime dettate in materia dal Regolamento Edilizio vigente, obbligando la nuova edificazione prevista al raggiungimento di una qualificata Classe Energetica globale, secondo le definizioni dettate dalle Leggi in materia. Per quanto sopra l'osservazione o meglio il contributo è ritenuto PERTINENTE e ACCOGLIBILE , secondo le modifiche di seguito proposte.		
PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE		
2) Modificare all'articolo 2.3.1.6 la presente scheda d'intervento fra quelle della UTOE 1:		

NE/1/P/1	Via Mallemort – Area dello Stadio			
Dimensionamento	SF = 7.850 mq	H < 10,50 ml	SC < 1.800 mq	SUL < 1.200 mq
Destinazione	Sn - Lo Sport al Coperto - Palestra con carattere polivalente			
	Sd - Centro Fisioterapico			
	Ca - Esercizi di Vicinato: Ristorante-Bar e/o Negozio per Abbigliamento Sportivo, in tema di Calcio con SV massima complessiva mq 300			
Intervento	Realizzazione della CASA DEL CALCIO di Agliana che presenti almeno Classe Energetica Globale "A", come definita dalle disposizioni in materia			
Opere	Infrastrutturazione di aree a parcheggio permeabile o semipermeabile in funzione del carico urbanistico indotto e della normativa CONI			
	Realizzazione di una piazza aperta e in materiale semipermeabile con ampie aree a verde attrezzato all'intersezione di via Mallemort con via Bellini			
Fattibilità	Geomorfologica F1	Sismica F2	Idraulica F1	

N 03	Protocollo 21387 del 07.12.2013	Osservante Legambiente Agliana
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE		
Annullare la variante in quanto non idonea e non soddisfacente ed ammettere solo ammodernamento e/o ampliamento degli edifici esistenti a spogliatoi, servizi igienici e uffici.		
MOTIVAZIONE		
<p>1) l'intervento di nuova edificazione contrasta con i principi fissati nella recente revisione della legge regionale;</p> <p>2) la disciplina del Piano Strutturale affida all'area funzioni di carattere territoriale e urbano nonché ambientale e le aree sportive contribuiscono a mantenere elevate aree permeabili o scoperte;</p> <p>3) esiste un contrasto tra la classificazione a zona F e le destinazioni a Esercizio di Vicinato e Centro Fisioterapico, per cui occorre ricalcolare gli standard urbani a verde;</p> <p>4) si rileva l'assenza di un piano economico e finanziario dell'opera per una corretta pianificazione dell'intervento.</p>		
PARERE TECNICO		
<p>L'osservazione evidenzia quattro differenti motivi per i quali revocare l'iter in formazione: essi vengono di seguito trattati secondo l'ordine declinato in istruttoria.</p> <p>1) Rilevare un contrasto tra principi in corso di definizione e una modalità d'intervento appare quantomeno improprio: la revisione in corso della Uno, se a questo ci si riferisce, non vieta gli interventi di completamento, se non investono il <i>...territorio non urbanizzato...</i>, anzi appare semmai promuovere il <i>...contenimento del consumo di suolo...</i>, come previsto dall'Atto in formazione.</p> <p>La Nuova Edificazione impedisce semmai, in linea con la legge regionale sui patrimoni immobiliari pubblici, l'utilizzo della <i>...Concessione di Valorizzazione...</i>, di cui alle recenti norme in materia, ma non delle altre possibili forme di gestione dello Stadio, con contestuale realizzazione delle opere in Variante.</p> <p>2) Se non è contestabile la localizzazione dell'area in Variante all'interno del Corridoio Verde Attrezzato, chiamato dal Piano Strutturale a svolgere funzioni ambientali, non è altrettanto discutibile la sua identificazione come <i>Verde Sportivo</i> nei Sistemi Funzionali dello stesso Strumento, che la descrive come <i>...caratterizzata dagli spazi pubblici o privati dotati di attrezzature per lo sport e dei servizi a queste necessari, come spogliatoi, luoghi per la sosta o per il ristoro...</i>, in special modo nella rilettura prodotta con la controdeduzione al contributo, proposto dai competenti uffici Regionali, grazie al quale è ora anche dettato un preciso indirizzo, finalizzato alla riduzione dell'impermeabilizzazione delle aree aperte.</p> <p>3) <i>Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale...</i> non sono più intese come aree monotematiche a destinazione semplice; il ruolo che rivestono infatti comporta una certa complessità, quale quella che la Variante induce sull'area dello Stadio, al fine di renderla idonea a svolgere la preminente funzione speciale affidatale.</p> <p>In termini più semplici è oggi impossibile pensare a un ospedale senza bar, a una stazione senza edicola, ad una chiesa senza circolo o a un cimitero senza fioraio; l'attuale assetto dello Stadio soffre di questa impostazione antica e la Variante cerca di ripensarne il futuro, senza peraltro modificare il ruolo dei sussidiari, di cui si conserva e immagina il potenziamento <i>...degli spogliatoi, dei servizi e dell'ufficio...</i>, promuovendo la dismissione del <i>...non istituzionale...</i> bar, ivi esistente.</p> <p>4) L'attuale fase del progetto di riqualificazione dello Stadio, di cui la Variante è mero <i>...incipit...</i>, può comportare la carenza di una preventiva valutazione di fattibilità economica, con cui dar forma al progetto di finanza pubblica, necessariamente sotteso alla volontà di valorizzazione in argomento, ma essa deve diventare presupposto ineludibile del bando per la gestione e il rinnovamento dell'area dello Stadio.</p> <p>Segnalando che il tema complessivo dell'osservazione appare essere il conflitto tra conservazione e sviluppo o meglio tra la scelta per il destino di Agliana fra Superpaese o Microcittà, essa pur ritenuta PERTINENTE appare NON ACCOGLIBILE.</p>		

- **DATO ATTO** che in merito agli elaborati prescritti per la Variante al Regolamento Urbanistico dal DPGR 25 ottobre 2011 n. 53/R in materia di indagini geologiche di Fattibilità:
 - in data 06/08/2013 è stato provveduto al deposito degli elaborati, redatti dal Dott. Geol. Gino Naselli, presso la sede di Pistoia dell'Ufficio Regionale del Genio Civile, al numero 889;
 - in data 02/09/2013 dette indagini sono state sorteggiate e soggette a controllo di conformità, come da comunicazione di detto Ufficio, assunta al prot. n. 15264 del 03/09/2013;
 - in data 14/10/2013 con prot. 18103 la UOC 5/SU depositava presso il Genio Civile integrazioni volontarie alle indagini, riguardanti aspetti relativi alla microzonazione sismica effettuata;
 - in data 29/10/2013 con prot. 18946 l'Ufficio del Genio Civile ha comunicato all'Amministrazione Comunale l'Esito Positivo in relazione all'esame delle Indagini depositate;
 - nella presente sede non sono state accolte osservazioni che hanno comportato la modifica delle classi di pericolosità o sono in contrasto con le condizioni di fattibilità previste in sede di adozione, come integrate per quanto di cui sopra;
- **CONSIDERATO** che in esito alle controdeduzioni sopracitate risultano modificate le Norme Tecniche di Attuazione ;
- **PREMESSO** che con la DGC 56/13, è stato nominato il "Garante della Comunicazione" ai sensi e per gli effetti degli artt. 19 e 20 della LR 1/05 in ordine al progetto di Variante in oggetto, individuato nella persona del Dott. Paolo Pierucci, che in merito alle forme partecipative adottate nel procedimento di formazione del presente Atto di Governo del Territorio ha redatto il "*Rapporto del Garante della Comunicazione*", allegato agli atti del presente provvedimento, nel suo aggiornamento all'attuale fase procedimentale;
- **RICHIAMATE** le valutazioni compiute e la certificazione circa il rispetto degli strumenti di pianificazione sovraordinati, contenuta nella "*Relazione del Responsabile del Procedimento*" allegata agli atti del presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale, nel suo aggiornamento

all'attuale fase procedimentale,;

- **CONSIDERATO** che per quanto previsto dall'art. 39 del D.Lgs 33/13 gli atti propedeutici alla formazione del presente Atto di Governo del Territorio sono stati pubblicati nell'apposita sezione del sito web comunale per i fini ivi previsti;
- **VISTO** l'art. 42 del D.L.gs 267/2000;

PROPONE

- 1) di **ACCOGLIERE** le osservazioni alla Variante Stadio al Regolamento Urbanistico n. 2 per le motivazioni espresse in narrativa e modificare gli elaborati così come ivi proposto ;
- 2) di **RESPINGERE** per le motivazioni espresse in narrativa le osservazioni alla Variante Stadio al Regolamento Urbanistico n. 1 e 3;
- 3) di **APPROVARE** la Variante Stadio al Regolamento Urbanistico, ai sensi del quinto comma dell'art. 17 della L.R.1/05, come composto dai seguenti elaborati, modificati e/o integrati per gli esiti di cui sopra:
 - Relazione Tecnica;
 - Norme Tecniche di Attuazione - stato di variante (modificato dalla osservazione n. 2);
 - Tavole 4 e 6 - Progetto in scala 1:2.000;
 - Relazione Geologica di Fattibilità con aggiornamento del Quadro Conoscitivo e integrazioni;
- 4) di disporre la **TRASMISSIONE** degli atti del Regolamento Urbanistico approvato alla Giunta Regionale e alla Giunta Provinciale di Pistoia, almeno 15 giorni prima della prescritta pubblicazione;
- 5) di disporre, trascorsi almeno 30 giorni, l'apposita **PUBBLICAZIONE** dell'Avviso di Approvazione della Variante Stadio al Regolamento Urbanistico sul BURT, dalla cui data l'Atto acquista efficacia;
- 6) di dare atto che le previsioni della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto non comportano l'apposizione del **VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO** sulle aree interessate, in quanto le stesse risultano di proprietà comunale.

Agliaia li 24.12.2013

Il Responsabile del Servizio
Dr. Arch. Andrea Di Filippo

Ai sensi dell'art. 49 del D.L.gs 267/2000, si esprime parere favorevole
Agliaia li 24.12.2013

Il Responsabile dell'U.O.
Dr. Arch. Andrea Di Filippo

Si dà atto che, in relazione al disposto di cui all'art. 49 del T.U. n. 267/2000, gli effetti del presente atto non comportano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è necessario esprimere il parere di regolarità contabile per l'assunzione del presente atto.

Agliaia li

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Dr.ssa Tiziana Bellini