

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

16604

data

31 AGOSTO 2011

OSSERVAZIONE**10****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI**

| | | | |
|--|--|--|---------------|
| OSSERVANTE | | (primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti) | |
| Cognome | | Nome | |
| BRUNI | | LUCIANO PIERO | |
| residente nel comune di | provincia di | via/piazza | numero civico |
| AGLIANA | PT | - | - |
| <input type="checkbox"/> in proprio in qualità di | <input checked="" type="checkbox"/> non in proprio, ma in qualità di | | |
| - | AMMINISTRATORE | | |
| del/della (Associazione, Comitato, Ente, Società, ...) | | con sede a | provincia di |
| LANIFICIO IL CALICE S.R.L. | | AGLIANA | PT |
| BENI IMMOBILI | | | |
| Località | via/piazza | numero civico | UTOE |
| - | VIA TERRACINI | - | 3 |
| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE | | | |
| Foglio | Particella/e | | |
| 2 | 961 E 1029 | | |

OGGETTO

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

| | | | | |
|--|---|------------------------------|--|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> AL REGOLAMENTO | <input type="checkbox"/> ALLA VALUTAZIONE | | | |
| Introdurre una modifica alla normativa per | | | | |
| 1) consentire la realizzazione anche di volumi autonomi in caso di intervento RL; | | | | |
| 2) aggiungere la specificazione "impossibilità palese ed oggettiva" per la realizzazione di standard sul lotto. | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> SENZA RICHIESTA IN SUBORDINE | <input type="checkbox"/> CON RICHIESTA IN SUBORDINE | | | |
| - | | | | |
| MOTIVAZIONI | | | | |
| (sintesi della motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti) | | | | |
| L'ampliamento dell'edificio di proprietà è inattuabile senza comprometterne l'integrità architettonica; | | | | |
| La forma del lotto consente la possibilità di realizzare corpi autonomi; | | | | |
| Occorre ampliare il concetto di "relazione funzionale", in speciale modo nel caso di edifici produttivi e nell'attuale momento di crisi; | | | | |
| Si può verificare l'inutilità della presenza di standard in un determinato contesto urbano; | | | | |
| Nel contesto legato all'edificio di proprietà risulta inutile realizzare un parcheggio, mentre pare più opportuno collocarlo in altro luogo dell'abitato o cedere aree per opere idrauliche. | | | | |
| ELABORATI ADOTTATI CHE SI RICHIEDE DI MODIFICARE | | | | |
| <input type="checkbox"/> QC | <input type="checkbox"/> VAS/VEA | <input type="checkbox"/> NTA | <input checked="" type="checkbox"/> TAVOLE | <input type="checkbox"/> |
| ALLEGATI | | | | |
| Varie | Quadro Conoscitivo | Adottato | Proposto | |
| MAPPA CATASTALE | FOTOGRAFIE | - | ESTRATTO | |

STATO DI FATTO

| | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> AREA URBANA | <input type="checkbox"/> AREA AGRICOLA |
| Breve Descrizione | |
| Nuovo fabbricato di carattere produttivo con area di pertinenza allungata in fregio al torrente Acqualunga all'interno della zona produttiva del Settola | |

STATO DI DIRITTO

| | | | | | |
|--|-------------|--------------------------------|----------------------|--|--------------|
| PIANO STRUTTURALE | | | | | |
| Invarianti Strutturali e Statuto del Territorio (C5.1) | | Sottosistemi e Ambiti (C5.2) | | Unità Territoriali Organiche Elementari (C5.5) | |
| LIMITE URBANO | | IL POLO PRODUTTIVO DEL SETTOLA | | LIMITE URBANO | |
| PIANO REGOLATORE GENERALE | | | | | |
| Sottozona | | | | Piano Attuativo | Articolo NTA |
| LOTTE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO D/3 ED ALTRE | | | | - | 31 |
| REGOLAMENTO URBANISTICO | | | | | |
| Zona Omogenea | | | Area di Appartenenza | | |
| Sigla | Definizione | Articolo | Sigla | Definizione | Articolo |
| D | ZONA D | 2.1.1.5 | X2 | POLO SETTOLA | 2.4.4.6 |
| Destinazione d'Uso | | | Tipo d'Intervento | | |
| Sigla | Definizione | Articolo | Sigla | Definizione | Articolo |
| P | PRODUTTIVA | 2.2.1.4 | RL | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LARGE | 2.3.1.3 |

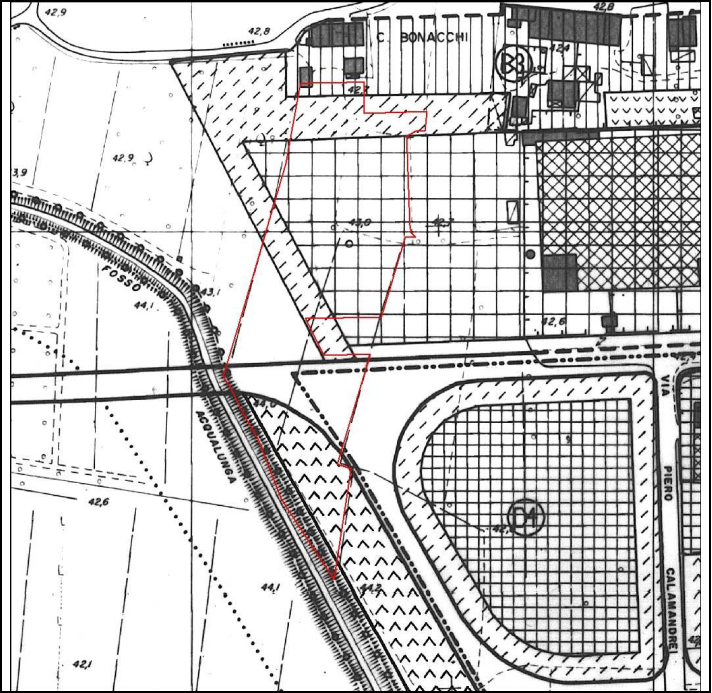
| | | | |
|---|---|---------------------------------|---------------------|
| PARERE UFFICIO | | DATA : 24/02/2012 | file : RU_cntrdn_10 |
| GENERE | SPECIE | FAMIGLIA | |
| GENERALE | NTA | INTERVENTI | |
| GRADO DI PERTINENZA | SINTESI PARERE | | |
| PERTINENTE | ACCOGLIBILE | | |
| PARERE | | | |
| <p>Le motivazioni di carattere generale addotte dall'osservante appaiono condivisibili, ponendosi in conformità alla legge fondamentale come apporti collaborativi, dati dai cittadini alla formazione dello strumento urbanistico.</p> <p>Infatti consentire la realizzazione di più corpi di fabbrica all'interno di un lotto a carattere produttivo permette sicuramente una migliore utilizzazione fondiaria delle consistenze edilizie assegnate ed una loro più adeguata e flessibile organizzazione funzionale. Risulta poi una specificazione oltremodo necessaria la richiesta di modificare la norma attuativa degli standard, introducendo una fattispecie, implicitamente già contenuta nella regola adottata, che ora si rende più chiara grazie al necessario riferimento al contesto.</p> <p>Infine le due modifiche permettono di attuare una generale disciplina di favore, che in questo particolare momento congiunturale si ritiene di dover adottare per le aree a destinazione produttiva, al fine di non congelare possibili investimenti, che creino occupazione sul territorio.</p> <p>L'osservazione, ritenuta PERTINENTE, appare ACCOGLIBILE.</p> | | | |
| PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE | | | |
| <input type="checkbox"/> VEDI ESTRATTO PLANIMETRICO ALLEGATO Rileggere il punto 5C dell'articolo 2.3.1.3, secondo quanto di seguito specificato: 5C - Ristrutturazione edilizia LARGE - RL Tale tipo d'intervento consta nelle addizioni "una tantum" di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, realizzate a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - siano collocate in aderenza ovvero in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento, fatta salva la realizzazione di edifici a destinazione non residenziale, per cui possono prevedersi volumi autonomi all'interno del lotto di pertinenza; <p style="text-align: center;">...omissis in quanto invariato...</p> Rileggere il quarto comma dell'articolo 1.1.2.5, secondo quanto di seguito specificato: Le aree a standard, come sopra determinate possono essere monetizzate fino ad un massimo di 100 mq, limite oltre il quale devono essere seguite le ipotesi progettuali di seguito descritte: <ul style="list-style-type: none"> - in seconda ipotesi, qualora non sia tecnicamente possibile o sia dimostrabile, solo in zone di tipo produttivo, la palese ed oggettiva migliore collocazione di quanto sopra al di fuori del contesto di riferimento, le aree a standard devono essere localizzate su aree destinate a standard e strada dal Regolamento Urbanistico, nell'ambito dell'UTOE di appartenenza dell'intervento o per opere di mitigazione idraulica, con scomputo dell'eventuale loro costo di costruzione dagli oneri e cessione in proprietà al Comune a costruzione ultimata e collaudata; <p style="text-align: center;">...omissis in quanto invariato...</p> | | | |
| ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE | | | |
| <input type="checkbox"/> QC / VAS | <input checked="" type="checkbox"/> NTA | <input type="checkbox"/> TAVOLE | |
| PARERE GIUNTA | | DATA : 07/03/2012 | |
| IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO | | | |
| PARERE COMMISSIONE URBANISTICA | | DATA : 22/03/2012 | |
| IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO | | | |

ESTRATTI

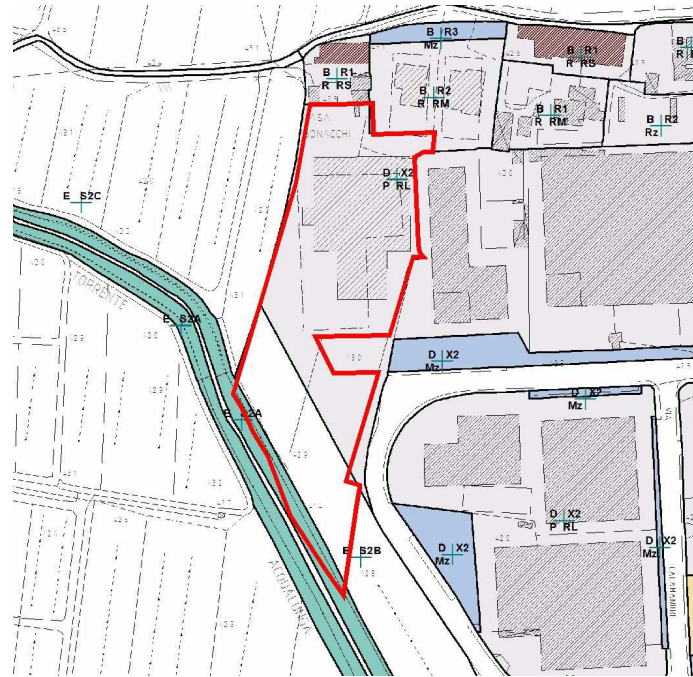
FOTO AEREA



PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO



REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO

NON SONO PREVISTE
MODIFICHE ALLE TAVOLE
DI REGOLAMENTO

NOTE

Osservazione in famiglia al n. 10, 12, 58, 68, 88.

Lo stesso attore ha prodotto per il sito in esame la proposta n. 79 in fase di Valutazione Intermedia, di cui si riporta l'esito.

OGGETTO

La proposta promuove la realizzazione di un nuovo edificio produttivo di completamento in zona industriale conseguente alla riorganizzazione del parcheggio esistente nell'area.

PARERE

La proposta di un lotto di completamento su area libera in via Terracini appare non completamente compatibile con i principi del PS e del RU preliminare.

Infatti se è presente una strada sul bordo del lotto e vi è la conseguente possibilità di realizzare, quale contropartita pubblica, la riorganizzazione del parcheggio esistente, la particolare esiguità dell'area in esame, la sua particolare conformazione e la sua localizzazione in fregio all'Acqualunga non fanno propendere per una scelta così radicale, quanto piuttosto per riconoscere all'ampia proprietà un intervento di ampliamento che permetta di risolvere le esigenze produttive in essere.

Lo stesso attore ha prodotto per il sito in esame l'osservazione n. 17 al Piano Strutturale, di cui si riporta l'esito.

OGGETTO

Estendere il Polo Produttivo di Carabattole e del Settola all'area di proprietà. Con le seguenti motivazioni: 1) ampliare in loco gli impianti produttivi esistenti; 2) aumentare i posti di lavoro; 3) rendere l'area edificabile.

PARERE

L'area in oggetto risulta inedificata e al contempo incolta, interna ad aree a vivaio, ma connessa ad un'attività produttiva esistente; essa fronteggia la viabilità esistente nella zona industriale su un lato, ma è ricompresa all'interno degli ambiti A di cui alla DCR 12/00 sull'altro.

L'area di proprietà è classificata dal vigente PRG fra quelle Agricole, a Verde Pubblico, a Viabilità e a Verde di Frangia, quindi su una stessa proprietà si distingue una disciplina urbanistica particolarmente articolata.

Il PS, riferendosi allo Stato di Fatto citato, non riconosce la possibilità di estendere il Limite Urbano al di là dell'individuazione riferita al PRG vigente e ribadisce la sostanziale non edificabilità delle aree in questione, affidando loro peraltro il ruolo di importante connessione ambientale a livello territoriale, lungo il torrente Brana.

Per le motivazioni sopraesposte, tra le quali il vigente Stato di Diritto e lo Stato di Fatto delle proprietà dell'osservante, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE PERTINENTE, in quanto richiede caratteri conformativi, e solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, inserendo tra le aree interne al Limite Urbano e al Polo Produttivo solo una stretta fascia che allinea più correttamente il limite ovest del Polo Produttivo.

Per rispondere al tema delle esigenze produttive dell'azienda osservante, occorre comunque aggiungere che il PS all'art. 49 comma 6 lett. f), prescrive agli Atti di "permettere il completamento edilizio delle aziende esistenti, in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico, mediante dimostrazione delle effettive necessità produttive e al fine di favorire il miglior utilizzo dei suoli disponibili."