

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18569

data

27 SETTEMBRE 2011

OSSERVAZIONE**101****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI****OSSERVANTE** (primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)

Cognome Nome

TEMPESTINI **UBALDO VINICIO**

residente nel comune di provincia di via/piazza numero civico

AGLIANA **PT** - - in proprio in qualità di non in proprio, ma in qualità di**COMPROPRIETARIO** -

del/della (Associazione, Comitato, Ente, Società, ...) con sede a provincia di

- - -

BENI IMMOBILI

Località via/piazza numero civico UTOE

- **VIA SANTINI – VIA PROVINCIALE** - **2****RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Foglio Particella/e

6 **49****OGGETTO** (sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti) **AL REGOLAMENTO** **ALLA VALUTAZIONE**Escludere dal comparto il fabbricato artigianale;
Assegnare all'area residua una potenzialità edificatoria pari a 3.000 mq di SUL;
Aumentare l'altezza massima dei fabbricati fino a 9.00 ml. **SENZA RICHIESTA IN SUBORDINE** **CON RICHIESTA IN SUBORDINE**

-

MOTIVAZIONI (sintesi della motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti)Mantenere le attività commerciali e a deposito esistenti, che non si intendono trasferire;
Ottenerne l'utilità sociale del riordino insediativo dell'esistente;
Realizzare la viabilità di raccordo prevista anche dalla scheda del Regolamento;
Ottenerne la demolizione di superfetazioni edilizie.**ELABORATI ADOTTATI CHE SI RICHIEDE DI MODIFICARE** **QC** **VAS/VEA** **NTA** **TAVOLE** **ALLEGATI**

Vare Quadro Conoscitivo Adottato Proposto

- - - **ESTRATTO****STATO DI FATTO** **AREA URBANA** **AREA AGRICOLA**

Breve Descrizione

Area composta da parti con diverse caratteristiche: a sud, libera da fabbricati; a nord, un tessuto di edifici produttivi si attesta sulla vecchia provinciale.

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 **LA RESIDENZA DIFFUSA** **AREE DA TRASFORMARE****PIANO REGOLATORE GENERALE**

Sottozona Piano Attuativo Articolo NTA

LOTTE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO D/1 ED ALTRE - **30****REGOLAMENTO URBANISTICO**

Zona Omogenea Area di Appartenenza

Sigla Definizione Articolo Sigla Definizione Articolo

B **ZONA B** **2.1.1.3** **R3** **RESIDENZA DIFFUSA** **2.4.4.12**

Destinazione d'Uso Tipo d'Intervento

Sigla Definizione Articolo Sigla Definizione Articolo

- - - - -

| PARERE UFFICIO | | DATA : 07/02/2012 | | file : RU_cntrdzn_101 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------|---|----|---------------------------------|--------------|-----|----|-----|----|-------|---|---------|--|--|--|--|--------------|---------|--|--|--|--|--------------|--------|--|--|--|--|--------------|
| GENERE | SPECIE | FAMIGLIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TERRITORIO FUTURO | DETTAGLIO | RECUPERO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GRADO DI PERTINENZA | SINTESI PARERE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PARZIALMENTE PERTINENTE | PARZIALMENTE ACCOGLIBILE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PARERE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>L'area è composta da due parti distinte e con diverse caratteristiche: a sud è libera da fabbricati e coltivata a orti; a nord invece un articolato tessuto di edifici produttivi si attesta sulla vecchia provinciale, occupando in profondità l'isolato in esame.</p> <p>Se il PRG gli assegna i qualificati indici delle zone di completamento produttivo, l'Atto adottato ne rivoluziona il ruolo, destinandola a convertire il suo uso a residenza nei coordinati esiti delle trasformazioni pianificate e la rivalutazione, dovuta alla destinazione prevista, compensa i sacrifici imposti e costituisce la premialità, per chi intende sostituire funzioni improprie.</p> <p>Per tali ragioni la proposta di assegnare all'area un proprio indice di completamento non appare accoglibile, se non si vuol tradire il principio per cui si deve recuperare le superfici esistenti e non inserire nuovi volumi in aree dense per loro costituzione; appare inoltre non condivisibile anche l'assunto di escludere dalla trasformazione parti evidentemente improprie, che costituiscono peraltro il presupposto per cui l'area è stata dichiarata da riqualificare.</p> <p>Consentire invece un indice di altezza maggiore può permettere una migliore utilizzazione delle consistenze assegnate, in considerazione della generale disciplina di favore, che si ritiene di dover adottare per le aree a riqualificazione insediativa.</p> <p>Per le sopraesposte motivazioni l'osservazione è ritenuta solo PARZIALMENTE PERTINENTE e pertanto appare solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE in quanto sopra controdedotto, ma non sfugge la circostanza che se l'interesse pubblico principale corre longitudinalmente all'isolato, lo stato di fatto dell'area è nettamente diviso trasversalmente allo stesso, tanto da far pensare che sia impossibile raggiungerlo senza che l'Amministrazione promuova attivamente la composizione degli interessi in gioco.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Inserire le seguenti modifiche nella scheda progetto R/2/V di cui all'art. 3.1.2.5</p> <p style="text-align: center;">...omissis...</p> <p>6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE</p> <p>I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>UMI</th> <th>ST</th> <th>ADP</th> <th>SC</th> <th>SUL R</th> <th>H</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R/2/V/1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">10.50</td> </tr> <tr> <td>R/2/V/2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">10.50</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">10.50</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | UMI | ST | ADP | SC | SUL R | H | R/2/V/1 | | | | | 10.50 | R/2/V/2 | | | | | 10.50 | Totale | | | | | 10.50 |
| UMI | ST | ADP | SC | SUL R | H | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| R/2/V/1 | | | | | 10.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| R/2/V/2 | | | | | 10.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totale | | | | | 10.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> QC / VAS | | <input checked="" type="checkbox"/> NTA | | <input type="checkbox"/> TAVOLE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PARERE GIUNTA | | DATA : 27/02/2012 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PARERE COMMISSIONE URBANISTICA | | DATA : 19/03/2012 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

ESTRATTI

FOTO AEREA

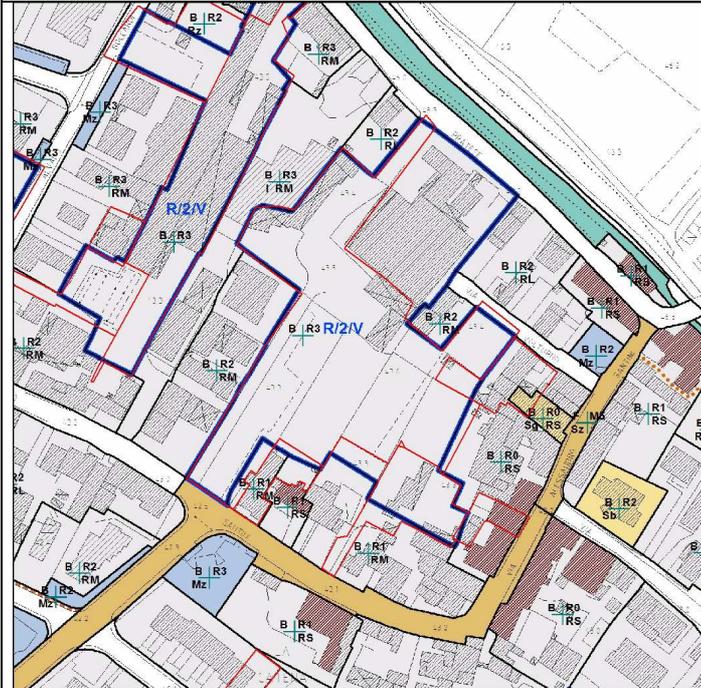


PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO

REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



NON SONO PREVISTE
MODIFICHE ALLE TAVOLE
DI REGOLAMENTO

NOTE

Osservazioni Limitrofe al n. 8, 82, 100, 127.

Gli stessi attori hanno separatamente prodotto per il sito in esame le Proposte n. 6, 35 e 36 in fase di Valutazione Iniziale, di cui si riportano gli esiti.

6, 35 - OGGETTO

Realizzazione di edifici residenziali

36 - OGGETTO

Manifestazione di interesse per recupero residenziale di area occupata da edifici produttivi

6,35, 36 - PARERE

La proposta anche sommata ad altre pervenute in sede di bando, non permette di arrivare alla formazione di un comparto autonomamente attivabile, per cui sia possibile ottenere uno specifico interesse pubblico, in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale, come nel caso di specie la realizzazione di un collegamento tra la via Santini e la via ex Provinciale.

Comunque la proposta seppur si riferisca ad ambiti classificati dal Piano Strutturale quali aree della trasformazione, insiste su aree caratterizzate dalla contestuale presenza di consistenti fabbricati produttivi con destinazione in contrasto con quella residenziale, prevista da tale Strumento, per cui si propone di inserirla nella disciplina della riqualificazione del tessuto insediativo esistente appartenente al Governo del Territorio presente.

Gli stessi attori hanno prodotto per il sito in esame la Proposta n. 63 in fase di Valutazione Intermedia, di cui si riportano gli esiti.

OGGETTO

Dopo circostanziate analisi un insieme significativo di proprietà promuove la suddivisione dell'ampia perimetrazione della scheda R/2/V e richiede una quota di edificabilità di completamento (2.200/1.400 mq) con la realizzazione del necessario collegamento tra via Santini e la Ex Provinciale, oltre a urbanizzazioni di Legge.

PARERE

La proposta non appare accoglibile per non tradire il principio che si deve recuperare le superfici esistenti e non inserire nuovi volumi in aree dense per loro costituzione, criterio guida delle valutazioni di questo tipo di proposte.

Se l'esclusione di parti recentemente realizzate dal comparto soggetto a PDR appare una valutazione condivisibile, tanto da poter proporre la sua suddivisione in due UMI, non altrettanto condivisibile è l'assunto di non poter prevedere la trasformazione di parti evidentemente degradate e non più funzionali a nord, che costituiscono il presupposto per cui l'area è stata dichiarata da trasformare.

Privo inoltre di coerenza logica con i principi del PS e del RU in formazione è desumere le superfici di completamento proposte in base a edifici esistenti, che non dimostrano interesse alla trasformazione, perché operando in tal senso si inverte l'ordine logico dei fattori e la densità dell'area viene praticamente ad essere raddoppiata.

Non sfugge infine la circostanza che se l'interesse pubblico principale corre longitudinalmente all'isolato, lo stato di fatto dell'area è nettamente diviso trasversalmente allo stesso, tanto da far pensare che sia impossibile raggiungerlo senza comporre adeguatamente gli interessi in gioco, nel rispetto delle regole in formazione.