

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18581

data

27 SETTEMBRE 2011

OSSERVAZIONE**107****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI****OSSERVANTE** (primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)

Cognome Nome

FRUSCOLONI **GUIDO**

residente nel comune di provincia di via/piazza numero civico

AGLIANA **PT** **VIA COMO** **35** 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 DELLA COSTITUZIONE** - **2****RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Foglio Particella/e

6 **1745****OGGETTO** (sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti) **AL REGOLAMENTO** **ALLA VALUTAZIONE**

Suddividere in quattro comparti il progetto del Casello, facendo corrispondere alla nostra proprietà una Unità d'intervento.

 SENZA RICHIESTA IN SUBORDINE **CON RICHIESTA IN SUBORDINE**

-

MOTIVAZIONI (sintesi della motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti)Presenza di un contenzioso fra le altre proprietà del comparto di appartenenza;
Possibilità di autonomia in relazione alla particolare consistenza di 4.885 mq;
Possibilità di ottenere benefici pubblici in termini di oneri e opere.**ELABORATI ADOTTATI CHE SI RICHIEDE DI MODIFICARE** **QC** **VAS/VEA** **NTA** **TAVOLE** **ALLEGATI**

Varie Quadro Conoscitivo Adottato Proposto

MAPPA CATASTALE **VISURA** **ESTRATTO** **ESTRATTO****STATO DI FATTO** **AREA URBANA** **AREA AGRICOLA**

Breve Descrizione

Ridotta porzione settentrionale del grande vuoto urbano posto al margine est del territorio, che si presenta caratterizzata da un impianto a vivaio.

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****I CAPISALDI DEL VERDE URBANO****PIANO REGOLATORE GENERALE**

Sottozona Piano Attuativo Articolo NTA

ZONE A VERDE PUBBLICO **C08** **11****REGOLAMENTO URBANISTICO**

Zona Omogenea Area di Appartenenza

Sigla Definizione Articolo Sigla Definizione Articolo

C **ZONA C** **2.1.1.4** **R3** **RESIDENZA DIFFUSA** **2.4.4.4****V3** **CAPISALDI DEL VERDE URBANO** **2.4.4.12**

Destinazione d'Uso Tipo d'Intervento

Sigla Definizione Articolo Sigla Definizione Articolo

R **RESIDENZA** **2.2.1.2** **T/2/A/2** **CASELLO** **3.2.2.11**

GENERE	SPECIE	FAMIGLIA
FUTURO	DETTAGLIO	PROGETTO
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE	
PERTINENTE	ACCOGLIBILE	

PARERE

L'area agricola, interna al territorio urbano e oggetto di osservazione, seppur coltivata, è intesa di trasformazione. Se il PRG gli assegna un ruolo pubblico a verde, l'Atto adottato ne rivoluziona i destini, affidandole il compito di realizzare quota del "Nuovo Pertini" per le frazioni della parte orientale del Paese, contestualmente alla sua urbanizzazione residenziale diffusa. L'autonomia d'intervento rispetto al comparto adottato sarebbe di norma da contrastare, perché inficia la possibilità di coordinamento delle trasformazioni che l'Amministrazione intende promuovere, ma la scheda progettuale suggerisce già l'individuazione di più unità per l'attuazione del complesso intervento al Casello e l'accoglimento dell'istanza permette di attuare in prima ipotesi, quelli per cui maggiormente si è manifestato la volontà di procedere. Per le sopraesposte motivazioni l'osservazione ritenuta PERTINENTE, appare ACCOGLIBILE per quanto sopra controdedotto, ma risulta necessario istituire una condizione alla realizzazione delle opere, giusta la particolare collocazione e forma dell'area interessata.

PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE

- 1) Vedi estratto planimetrico allegato
- 2) Inserire le seguenti modifiche nella scheda progetto T/2/A di cui all'art. 3.2.2.11.

4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso ~~due~~ **quattro** Unità Minime d'Intervento di seguito descritte, ~~la seconda una~~ delle quali si suggerisce debba essere attuata per fasi vista la sua non ricorrente consistenza.

...omissis...

T/2/A/4 – Un nuovo edificio residenziale si allinea con gli altri del comparto adiacente su via della Costituzione, filtrato da un parcheggio, mentre l'area a verde è resa raggiungibile attraverso un percorso privilegiato, disegnato sulle trame del suolo. Questa UMI potrà attuare l'intervento solo in coordinamento con la UMI T/2/A/2 oppure previo realizzazione di un percorso pubblico che colleghi la via della Costituzione e la zona a verde prevista.

...omissis...

5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	Strade ml	Parcheggi mq	Verde mq	Cessione mq
T/2/A/1	13.458	0	279	836	5.893
T/2/A/2	7.848	0	162	487	3.437
T/2/A/3	...omissis...				
T/2/A/4	4.847	0	100	301	2.123
Totale	82.312	460	1.703	5.111	32.595

6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	ADP mq	SC mq	SUL R mq	H ml
T/2/A/1	13.458	6.450	35%ADP	1.346	7.50
T/2/A/2	7.848	3.762	35%ADP	785	7.50
T/2/A/3	...omissis...				
T/2/A/4	4.847	2.323	35%ADP	485	7.50
Totale	82.312	38.303	35%ADP	8.231	7.50

- 3) Assegnare al nuovo comparto le fattibilità geologiche del comparto T/2/A/1 da cui deriva.

ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE

- QC / VAS NTA TAVOLE

IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO

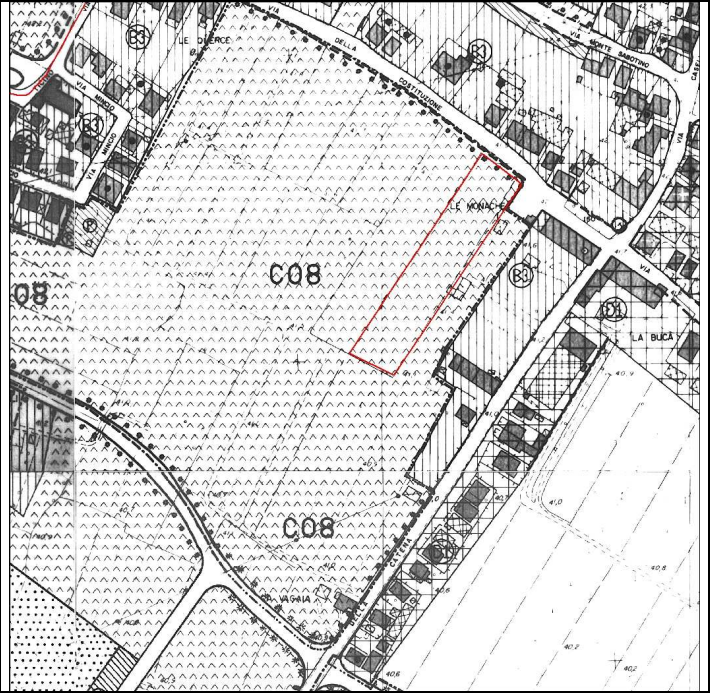
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO

ESTRATTI

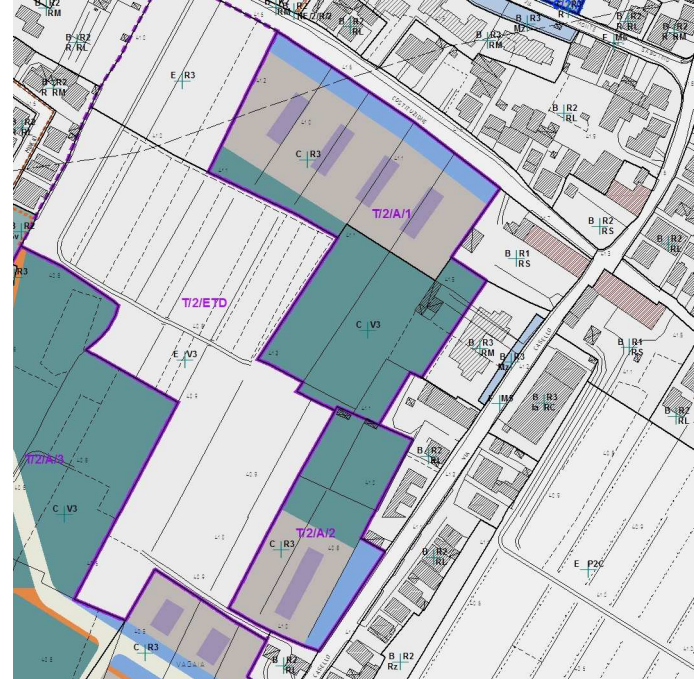
FOTO AEREA



PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO



REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



NOTE

Lo stesso attore, insieme a numerosi altri, ha prodotto per il sito in esame la Proposta n. 20 in fase di Valutazione Iniziale, di cui si riportano gli esiti.

OGGETTO

Intervento di Trasformazione Urbanistica Residenziale con Strade, Parcheggi e Verde

PARERE

La proposta permette di arrivare alla formazione di un comparto autonomamente attivabile, per cui sia possibile ottenere uno specifico interesse pubblico coerente con gli obiettivi del Piano Strutturale, nella fattispecie la parziale realizzazione del Caposaldo del Verde Urbano fra le due frazioni di La Catena e San Michele e di una nuova strada che colleghi via Ticino con via Casello, quale asse trasversale del traffico urbano.

La proposta, nelle forme in cui è stata raccolta dal Regolamento, è riferita all'area di Progetto T/2/A.