

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18584

data

27 SETTEMBRE 2011

OSSERVAZIONE**110****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI**

OSSERVANTE		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)	
Cognome	Nome		
SICARI	GIUSEPPE		
residente nel comune di	provincia di	via/piazza	numero civico
AGLIANA	PT	VIA XX SETTEMBRE	225
<input checked="" type="checkbox"/> in proprio in qualità di	<input type="checkbox"/> 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 XX SETTEMBRE	-	1
RAPPRESENTAZIONE CATASTALE			
Foglio	Particella/e		
-	1285, 1931, 1932 E 3113		

OGGETTO

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

<input checked="" type="checkbox"/> AL REGOLAMENTO	<input type="checkbox"/> ALLA VALUTAZIONE
Rivedere la disciplina degli interventi della proprietà assegnando l'intervento RL Ampliare la zona di tale tipo d'intervento fino al limite della previsione della nuova strada del comparto T/1/T/3	
<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)	
Possibilità di ampliamento per esigenze familiari.	
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"/>	<input type="checkbox"/>
ALLEGATI	
Varie	Quadro Conoscitivo
MAPPA, VISURE CATASTALI	-
Adottato	Proposto
ESTRATTO	ESTRATTO

STATO DI FATTO

<input checked="" type="checkbox"/> AREA URBANA	<input type="checkbox"/> AREA AGRICOLA
Breve Descrizione	
Complesso immobiliare, articolato in più unità residenziali anche di particolare consistenza e fronteggiante un giardino privato di particolari proporzioni.	

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 COMPATTA		AREA DI TRASFORMAZIONE	
PIANO REGOLATORE GENERALE					
Sottozona				Piano Attuativo	Articolo NTA
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI TIPO B3 ED ALTRO				-	28
REGOLAMENTO URBANISTICO					
Zona Omogenea			Area di Appartenenza		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
B		ZONE B	R2	RESIDENZA COMPATTA	2.4.3.11
C		ZONE C	R3	RESIDENZA DIFFUSA	2.4.3.12
Destinazione d'Uso			Tipo d'Intervento		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
R		RESIDENZIALE	RM	RISTRUTTURAZIONE MEDIUM	2.3.1.3

PARERE UFFICIO		DATA : 14/12/2011	file : RU_cntrdzn_110
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
TERRITORIO PRESENTE	INTERVENTO	COMPATTA	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
PERTINENTE	ACCOGLIBILE		

PARERE

La proprietà, oggetto di osservazione, organizza la sua "sequenza urbana" in modo articolato: il complesso di edifici con più unità immobiliari è infatti distribuito da un giardino privato affacciato sulla via urbana principale e da una strada privata interna.

Il PRG, che ne vincola porzione nord all'uso pubblico, la riconosce prevalentemente come zona di completamento residenziale, mentre l'Atto adottato gli attribuisce i ruoli riconosciuti dal Piano Strutturale.

Quali presupposti della richiesta, gli osservanti adducono motivazioni familiari che non appaiono riscontrabili agli atti, vista la particolare consistenza delle proprietà in esame che assommano ad oltre 20 vani nelle visure catastali prodotte.

Nel comparto d'appartenenza, allargato alla limitrofa osservazione in famiglia, è stato comunque verificato d'ufficio il rispetto del terzo criterio proposto in materia nella relazione generale e si propone inoltre una condivisibile omogeneizzazione della disciplina edilizia attribuita, senza intaccare l'interesse pubblico rappresentato dalla viabilità, prevista nel comparto T/1/T/3.

Per tali ragioni, l'osservazione, ritenuta PERTINENTE, appare ACCOGLIBILE e comporta la riclassificazione del tipo d'intervento dell'intero comparto di appartenenza.

PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE

- 1) Vedi estratto planimetrico allegato
- 2) Riformulare il valore della ST del comparto T/1/T/3, di cui all'art. 3.2.2.10, in ragione della modesta riduzione effettuata, cui consegue una parallela riduzione delle superfici edificatorie e per standard pubblici:

5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

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

UMI	ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione
Id.	mq	ml	mq	mq	mq
T/1/T/1	...omissis...				
T/1/T/2	...omissis...				
T/1/T/3	5.131	120	106	319	0
Totale	50.092	650	2.407	4.481	11.603

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	ST	ADP	SC	SUL T	SUL R	H
Id.	mq	mq	mq	mq	mq	ml
T/1/T/1	...omissis...					
T/1/T/2	...omissis...					
T/1/T/3	5.131	3.506	35%ADP	0	513	7.50
Totale	50.092	25.100	35%ADP	3.263	5.009	7.50

...omissis...

ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE

QC / VAS NTA TAVOLE

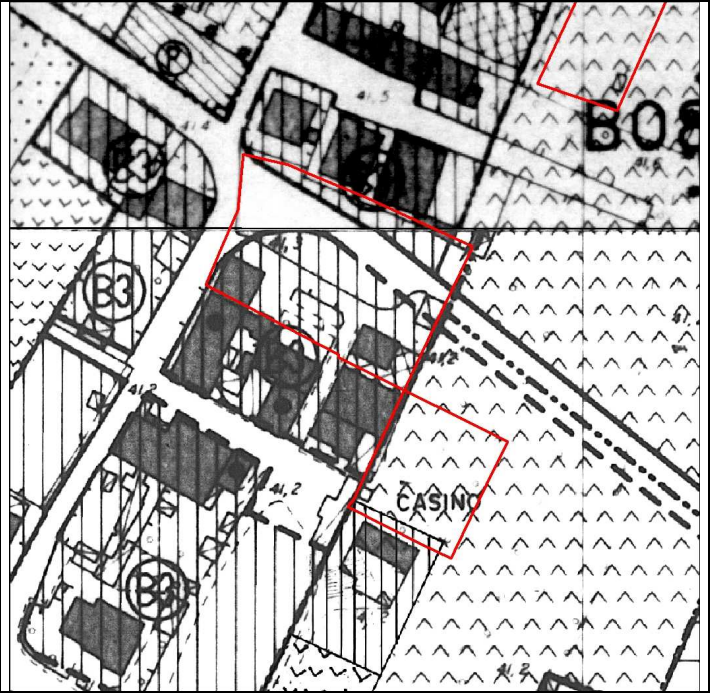
PARERE GIUNTA	DATA : 16/02/2012
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO	

PARERE COMMISSIONE URBANISTICA	DATA : 12/03/2012
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO	

ESTRATTI

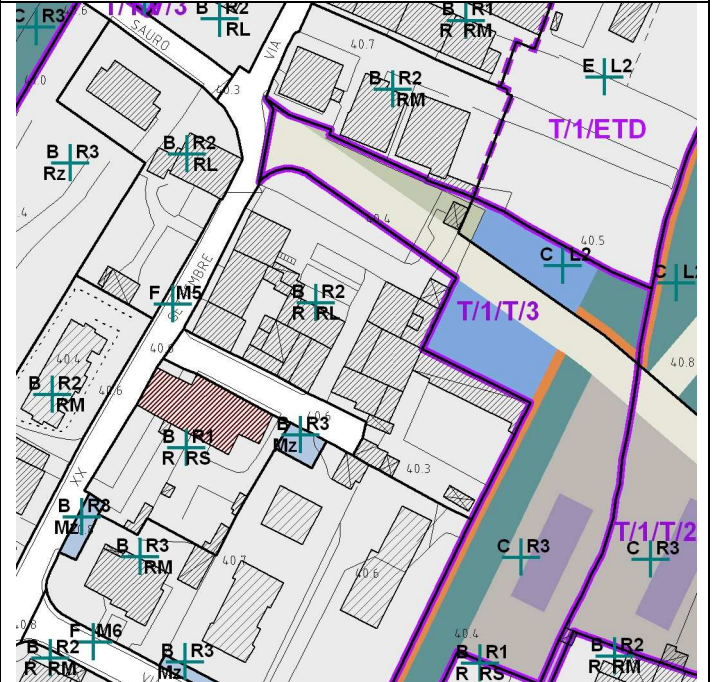
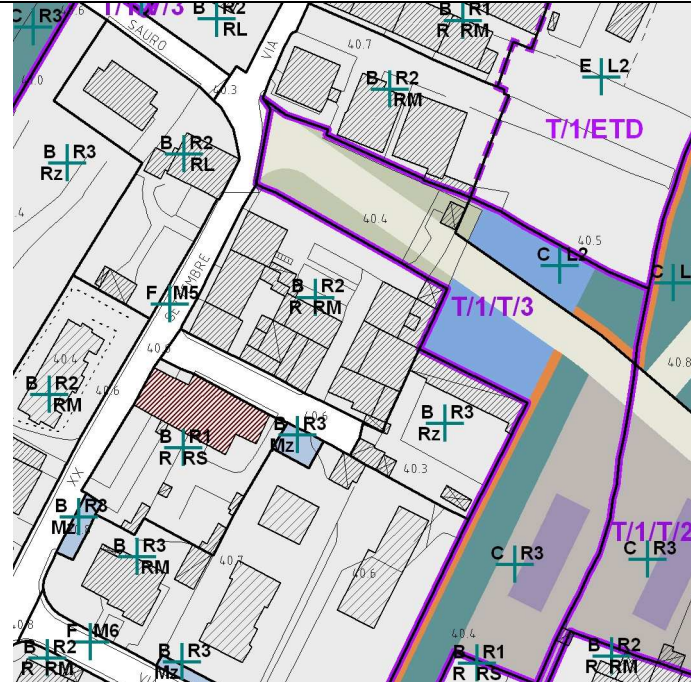
FOTO AEREA

PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO

REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



NOTE

In particolare si segnala la limitrofa osservazione al n. 93.

Gli stessi attori hanno prodotto la proposta n. 22 in fase di Valutazione Intermedia, di cui si riporta di seguito l'esito.

OGGETTO: Modificare il progetto Settembre nel rispetto del Piano Strutturale e rendere la nostra proprietà quale zona residenziale con possibilità di ampliare i fabbricati esistenti e realizzare delle nuove unità abitative.

PARERE: La proposta sembra in contraddizione con sé stessa come di seguito specificato.

Le destinazioni e i ruoli affidati alle aree dal Piano Strutturale sono confermate dal Progetto Preliminare (zona residenziale, strada parallela alla SP1) e sarà possibile ampliare i fabbricati esistenti se ricadenti in area in cui sia assegnata tale opportunità secondo le regole del RU in formazione.

Non risulta invece condivisibile, forse nemmeno dai proponenti, l'eliminazione dell'interesse pubblico individuato dalla scheda progettuale, quale il completamento della fondamentale nuova strada tra via XX settembre e via Foscolo, che peraltro il richiamo al PS rafforza invece di indebolire.