

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18611

data

27 SETTEMBRE 2011

OSSERVAZIONE**119****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI****OSSERVANTE** (primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)

Cognome Nome

TOCI **RENZO**

residente nel comune di provincia di via/piazza numero civico

AGLIANA **PT** - - in proprio in qualità di non in proprio, ma in qualità di- **LEGALE RAPPRESENTANTE**

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

ASTORE IMMOBILIARE S.R.L. - -**BENI IMMOBILI**

Località via/piazza numero civico UTOE

SAN NICCOLO' **VIA SELVA - VIA DELLA COSTITUZIONE** - **2****RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Foglio Particella/e

5 **2511, 3658, 3660, 3727, 3737, 3738, 3739, 3795, 3819****OGGETTO**

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

 AL REGOLAMENTO **ALLA VALUTAZIONE**Realizzare l'intervento previsto dal Piano Strutturale nel corso del primo quinquennio;
Proposta di progetto di assetto insediativo e infrastrutturale dell'area; **SENZA RICHIESTA IN SUBORDINE** **CON RICHIESTA IN SUBORDINE**

-

MOTIVAZIONI (sintesi della motivazioni adottate a sostegno - riferirsi agli atti)Realizzare un passo verso via Selva;
Realizzare il verde cimiteriale e la pista ciclabile;
Impegno per i prossimi 5 anni**ELABORATI ADOTTATI CHE SI RICHIEDE DI MODIFICARE** **QC** **VAS/VEA** **NTA** **TAVOLE** **ALLEGATI**

Varie Quadro Conoscitivo Adottato Proposto

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

Breve Descrizione

Porzione settentrionale di vuoto urbano in parte coltivato, in parte incolto ed in parte destinato a orto/giardino

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

ZONE A VERDE PUBBLICO ED ALTRE - **11****REGOLAMENTO URBANISTICO**

Zona Omogenea Area di Appartenenza

Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
E	ZONA AGRICOLA	2.1.1.6	R3	RESIDENZA DIFFUSA	2.4.4.12

Destinazione d'Uso Tipo d'Intervento

Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
-	-	-	ETD	AREA A TRASFORMAZIONE DIFFERITA	3.2.1.6

GENERE	SPECIE	FAMIGLIA
TERRITORIO FUTURO	NUOVA	VALUTAZIONE
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE	
PERTINENTE	ACCOGLIBILE	

PARERE

La compatta area oggetto di osservazione, appartenente ad un consistente vuoto urbano interno al perimetro dell'abitato, risulta attualmente coltivata o ad orto ed in apparente attesa di trasformazione.

Sia il PRG che l'Atto adottato la qualificano agricola secondo i modi propri delle specifiche normative, ma quest'ultimo, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale e alle risultanze della Fase Finale di Valutazione Integrata, la annovera tra quelle soggette a trasformazione differita nel tempo, in quanto uno degli attori aveva decisamente informato l'Amministrazione di voler essere escluso dal comparto da trasformare.

La proposta, prendendo spunto da questa rinnovata situazione, pone all'attenzione nuovi elementi che cambiano il quadro di riferimento per cui era stata valutata negativamente e produce un progetto di larga massima, che comunque conserva i tratti salienti dell'interesse pubblico, rappresentato dalla realizzazione dell'intorno cimiteriale a verde, proponendo inoltre un condivisibile principio insediativo, cui occorre solo imporre una miglior coordinazione del parcheggio pubblico, previsto su via della Costituzione. Peraltro la Legge Urbanistica Regionale prescrive che ogni azione di trasformazione del territorio sia soggetta ad una preventiva procedura di Valutazione Ambientale, attraverso la quale viene analizzato il bilancio complessivo degli effetti sulle risorse, nel caso di specie effettuata dall'Amministrazione con l'approvazione dell'Intermedia, le cui conclusioni possono essere recuperate agli atti. Per le sopraespresse motivazioni l'osservazione, ritenuta PERTINENTE, appare ACCOGLIBILE, per quanto sopra controdedito e comporta il recupero della pertinente parte di scheda progetto come proposta in fase di valutazione intermedia, nel generale ridisegno di quanto proposto dagli osservanti.

PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE

- 1) Vedi estratto planimetrico allegato
- 2) Inserire le seguenti modifiche, che comportano variazione delle tabelle di dimensionamento, nella scheda progetto T/2/B di cui all'art. 3.2.2.12:

4. Stato di Progetto

T/2/B/3 - L'unità nord dell'area d'intervento prevede l'adeguamento del primo tratto di via Ticino con parcheggi in fregio alla strada; edifici residenziali sono previsti ortogonali alla via e un'ampia area verde nella sua porzione occidentale.

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	ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione
...omissis...					
T/2/B/3	15.195	80	315	944	6.054
Totale	31.983	230	662	1986	12.280

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 R	H
...omissis...					
T/2/B/3	15.195	7.082	35%ADP	1.520	7.50
Totale	31.983	14.753	35%ADP	3.198	7.50

8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
...omissis...			
T/2/B/3	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale

9. Fattibilità Geomorfologica, Idraulica e Sismica

Inserire il comparto nella schede di fattibilità del comparto limitrofo T/2/B/1 assegnandogli le stesse fattibilità: Geomorfologica F1; Sismica F2; Idraulica F1.

ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE

<input checked="" type="checkbox"/> QC / VAS	<input checked="" type="checkbox"/> NTA	<input checked="" type="checkbox"/> TAVOLE
--	---	--

IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO

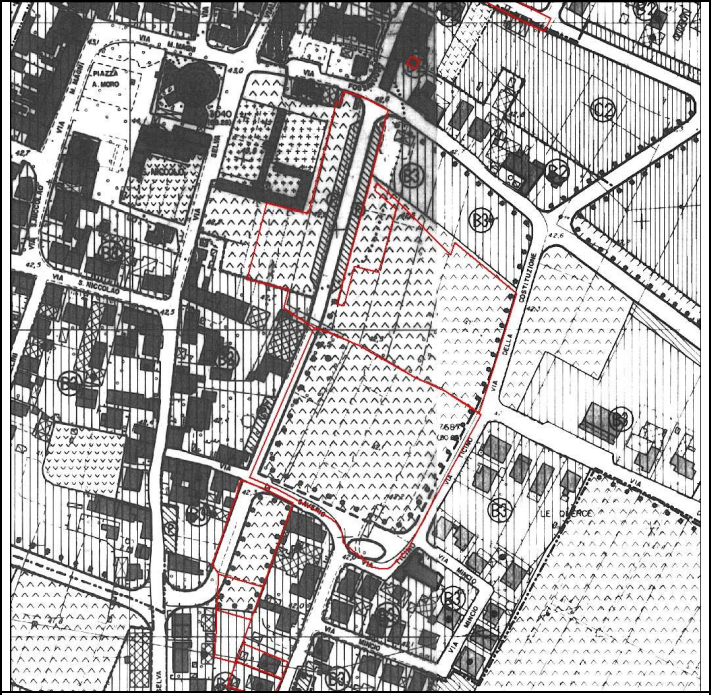
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO

ESTRATTI

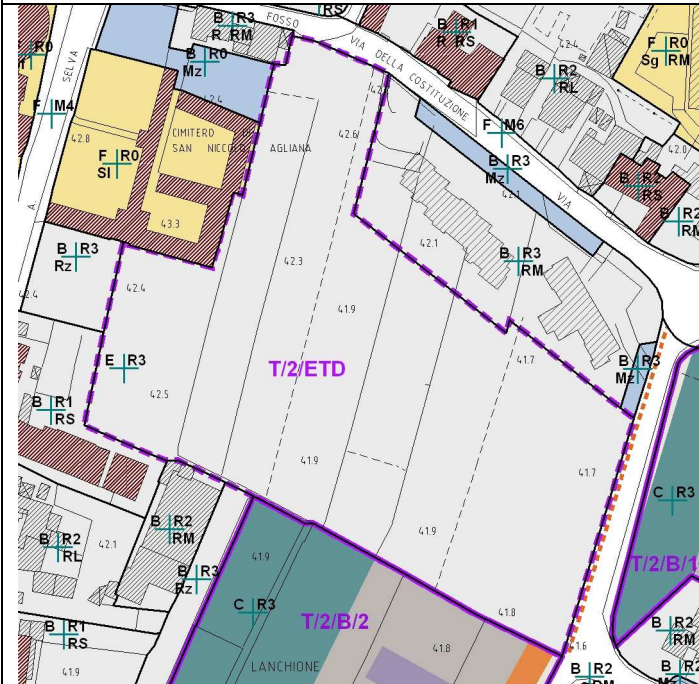
FOTO AEREA



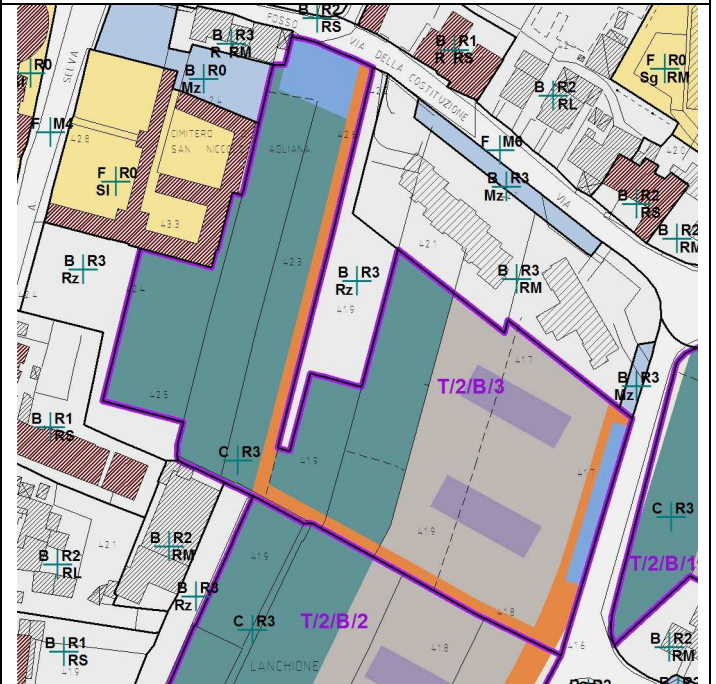
PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO



REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



NOTE

Osservazioni Limitrofe al n.130.

Lo stesso attore ha prodotto per il sito in esame le Proposte n. 37 e 49 in fase di Valutazione Iniziale, di cui si riportano gli esiti.

37 - OGGETTO

Manifestazione di Volontà ad Intervenire

37 - PARERE

La proposta, seppur sola manifestazione di volontà ad intervenire, permette, insieme ad altre pervenute, 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, nello specifico la realizzazione di un'area a verde attrezzato di rispetto in prossimità del cimitero di San Niccolò e il potenziamento della viabilità esistente.

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

49 - OGGETTO

Sistemazione Urbanistica Residenziale con Strade, Parcheggi e Verde.

49 - PARERE

La proposta permette, insieme ad altre pervenute, 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 realizzazione di un'area a verde attrezzato di rispetto in prossimità del cimitero di San Niccolò e il potenziamento della viabilità esistente.

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

Un diverso attore ha prodotto per il sito in esame il contributo n. 4 in fase di Valutazione Intermedia, di cui si riporta l'esito.

OGGETTO

Eliminare l'area di proprietà dal comparto in cui è ricompresa non avendo come proprietaria sottoscritto alcuna proposta al riguardo in sede di Bando.

PARERE

Una delle UMI del progetto Lanchione era stata costituita sulla base di una proposta pervenuta in sede di Bando, solo recentemente precisata nei termini dell'effettiva disponibilità delle aree.

Il contenuto della proposta infatti evidenzia una nuova circostanza, poiché l'attrice ci rende noto di voler essere esclusa dal comparto e peraltro priva di spirito collaborativo, non suggerisce quale potrebbe essere il destino dell'area di sua proprietà.

Se una delle motivazioni fondamentali per cui la proposta era stata accolta in sede di bando, è ora stata rimossa a causa di nuove circostanze agli atti, l'esito della trasformazione non può essere che negativo e il progetto Lanchione deve essere rivisto sulla base dell'effettiva disponibilità delle aree, eliminandone quantomeno il comparto nord.