

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18631

data

27 SETTEMBRE 2011

OSSERVAZIONE**129****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI**

OSSERVANTE		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)	
Cognome		Nome	
ZELARI		MARIA CRISTINA	
residente nel comune di	provincia di	via/piazza	numero civico
PISTOIA	PT	-	-
<input type="checkbox"/> in proprio in qualità di		<input checked="" type="checkbox"/> non in proprio, ma in qualità di	
-		LEGALE RAPPRESENTANTE	
del/della (Associazione, Comitato, Ente, Società, ...)		con sede a	provincia di
IMMOBILIARE IL PINO		PISTOIA	PT
BENI IMMOBILI			
Località	via/piazza	numero civico	UTOE
-	VIA SETTOLA	-	3
RAPPRESENTAZIONE CATASTALE			
Foglio	Particella/e		
1	559, 1249, 1250, 1251		

OGGETTO

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

<input checked="" type="checkbox"/> AL REGOLAMENTO	<input type="checkbox"/> ALLA VALUTAZIONE
L'osservazione chiede di modificare il progetto della rotatoria tra via Settola e la SP1 per conseguire anche i seguenti obiettivi a tutela del qualificato diritto di proprietà:	
1) Traslare la rotatoria di progetto verso sud ovest al fine di diminuire l'incidenza del vincolo e ridurre l'impatto dell'opera;	
2) Coinvolgere nel procedimento tutte le Amministrazioni locali interessate;	
3) Preservare l'attuale accesso al fondo in fase esecutiva;	
4) Conservare la possibilità di dotare il fondo dei necessari parcheggi per il consentito cambio di destinazione d'uso a commerciale;	
<input checked="" type="checkbox"/> SENZA RICHIESTA IN SUBORDINE	<input type="checkbox"/> CON RICHIESTA IN SUBORDINE
-	

MOTIVAZIONI

(sintesi della motivazioni addotte a sostegno - riferirsi agli atti)

L'attuale accesso alla proprietà avviene attraverso una strada privata quasi completamente coinvolta dalla previsione; Il piano, vigente e adottato, consentono il cambio d'uso a commerciale, ma la previsione riduce gli spazi per standard e parcheggi; La porzione di terreno interessata dal vincolo è consistente, rispetto alla pertinenza dell'immobile, che perde di conseguenza valore; Il valore dell'indennità non è solo il terreno, ma soprattutto la perdita di valore dell'immobile; Nel territorio del comune di Pistoia esistono concrete possibilità per realizzare l'opera; Occorre preveder l'opera in modo tale da farle sostenere il traffico dell'A11 ampliata.

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	RU PISTOIA	ESTRATTO	-

STATO DI FATTO

<input checked="" type="checkbox"/> AREA URBANA	<input type="checkbox"/> AREA AGRICOLA
---	--

Breve Descrizione

Area di pertinenza di parte del qualificato immobile ex Planula, su cui insiste una viabilità privata di distribuzione interna degli edifici.

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	L'ASSE ATTIVITA' LUNGO LA SP1	LIMITE URBANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Sottozona	Piano Attuativo	Articolo NTA
ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA' ESISTENTE O DI PROGETTO ED ALTRO	-	7

REGOLAMENTO URBANISTICO

Zona Omogenea			Area di Appartenenza		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
F	ZONA F	2.1.1.7	M2	MOBILITA'	2.4.2.1
Destinazione d'Uso			Tipo d'Intervento		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
-	-	-	NU/3/A	ROTATORIA TRA SP1 E VIA SETTOLA	4.2.2.1

PARERE UFFICIO		DATA : 04/04/2012	file : RU_cntrdzn_129.doc
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
PRESENTE	OPERE	OPERE	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
PERTINENTE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE		
PARERE <p>La porzione della qualificata area, oggetto di osservazione, è pertinente l'ampio complesso immobiliare produttivo ex Planula, caratterizzato dalla presenza di edifici e aree, ora relativi a differenti proprietà e collocato in fregio alla Provinciale per Pistoia. Il PRG la destina a rispetto della viabilità sovraordinata o a completamento produttivo, mentre l'Atto adottato ne individua una porzione per ospitare l'infrastruttura a rotatoria osservata, che si ritiene renda la frazione di Spedalino, ma soprattutto l'area in esame, meglio raggiungibile, come affermato anche dall'osservante, che intende mutare ora la destinazione dell'immobile pertinente, in sintonia con il ruolo affidato all'area dal Piano Strutturale vigente.</p> <p>Al riguardo della specifica collocazione dell'opera in questione, si fa inoltre proprie le controdeduzioni prodotte dall'Ufficio Lavori Pubblici comunale, che di seguito si riporta in corsivo.</p> <p><i>Con tale osservazione la società Immobiliare il Pino, proprietaria dei terreni posti nel quadrante NW dell'ipotizzata rotatoria chiedono sostanzialmente:</i></p> <p>1) la traslazione della rotatoria verso Sud-Ovest al fine di ridurre l'incidenza del vincolo espropriativo sulla loro proprietà;</p> <p>2) il coinvolgimento nel procedimento di tutte le Amministrazioni locali interessate;</p> <p><i>In merito ai primi due punti dell'osservazione, premesso che all'interno delle Norme Tecniche di attuazione del R.U., al § 2.4.2.2 – Mobilità Sovracomunale p.to 4 si legge che "Il disegno delle opere viarie di previsione (ampliamento nuova viabilità) riportato sulle tavole di Regolamento Urbanistico rappresenta un'indicazione di massima che dovrà essere specificata in sede di progetto definitivo, approvato dagli organi preposti" e che quindi la rappresentazione grafica dell'opera deve intendersi come "indicativa", si coglie l'occasione per comunicare che il 30 dicembre, scorso anno, è stato sottoscritto un accordo attuativo d'intesa fra il Comune di Agliana e la Provincia di Pistoia per l'attivazione di un'azione comune finalizzata alla realizzazione della rotatoria di cui trattasi. E' già stato effettuato, pertanto, il primo passo per il coinvolgimento delle Amministrazioni interessate proprio con la finalità di traslare, nella direzione richiesta, il posizionamento del manufatto pianificato; risulta fondamentale, a tal fine, il ruolo della Provincia quale ente sovraterritoriale di coordinamento. ...</i></p> <p><i>L'osservazione, per quanto di competenza può pertanto ritenersi accoglibile, pur senza dover modificare le mappe adottate, con l'introduzione, invero, all'art. 4.2.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione della seguente regola "Al fine di ridurre l'impatto dell'opera, la realizzazione della rotonda tra la SP1 e la via Settola, siglata NU/3/A potrà essere posta in essere solo d'intesa con il Comune di Pistoia, studiandone l'eventuale traslazione verso Ovest ovvero verso i terreni situati nel sopramenzionato Comune".</i></p> <p>Il Regolamento ammette infine quanto richiesto da ultimo dall'osservante laddove, specifica, seppur in subipotesi, che "... le aree a standard, ... devono essere localizzate su aree destinate a ... strada dal Regolamento Urbanistico, nell'ambito dell'UTOE di appartenenza dell'intervento.." quale palesemente appare la circostanza in esame alla presente controdeduzione.</p> <p>Per tali ragioni l'osservazione, ritenuta PERTINENTE, appare PARZIALMENTE ACCOGLIBILE per quanto sopra controdedotto.</p>			
PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE <p>Inserire il seguente ultimo comma di seguito alla tabella dell'art. 4.2.2.1:</p> <p>Al fine di ridurre l'impatto dell'opera, la realizzazione della rotonda tra la SP1 e la via Settola, siglata NU/3/A, potrà essere posta in essere solo d'intesa con il Comune di Pistoia, studiandone l'eventuale traslazione verso Ovest ovvero verso i terreni situati nel sopramenzionato Comune</p>			
ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE <input type="checkbox"/> QC / VAS <input checked="" type="checkbox"/> NTA <input type="checkbox"/> TAVOLE			
ALTRO PARERE		DATA : 30/03/2012	
<input type="checkbox"/> GEOLOGO	<input checked="" type="checkbox"/> LLPP	<input type="checkbox"/> ALTRO	
<p>Con tale osservazione la società Immobiliare il Pino, proprietaria dei terreni posti nel quadrante NW dell'ipotizzata rotatoria chiedono sostanzialmente:</p> <p>1) la traslazione della rotatoria verso Sud-Ovest al fine di ridurre l'incidenza del vincolo espropriativo sulla loro proprietà;</p> <p>2) il coinvolgimento nel procedimento di tutte le Amministrazioni locali interessate;</p> <p>3) che la previsione di viabilità di progetto conservi la possibilità di dotare il fondo degli strumenti urbanistici funzionali al cambio di destinazione d'uso in commerciale.</p> <p>In merito ai primi due punti dell'osservazione, premesso che all'interno delle Norme Tecniche di attuazione del R.U., al § 2.4.2.2 – Mobilità Sovracomunale p.to 4 si legge che "Il disegno delle opere viarie di previsione (ampliamento nuova viabilità) riportato sulle tavole di Regolamento Urbanistico rappresenta un'indicazione di massima che dovrà essere specificata in sede di progetto definitivo, approvato dagli organi preposti" e che quindi la rappresentazione grafica dell'opera deve intendersi come "indicativa", si coglie l'occasione per comunicare che il 30 dicembre, scorso anno, è stato sottoscritto un accordo attuativo d'intesa fra il Comune di Agliana e la Provincia di Pistoia per l'attivazione di un'azione comune finalizzata alla realizzazione della rotatoria di cui trattasi. E' già stato effettuato, pertanto, il primo passo per il coinvolgimento delle Amministrazioni interessate proprio con la finalità di traslare, nella direzione richiesta, il posizionamento del manufatto pianificato; risulta fondamentale, a tal fine, il ruolo della Provincia quale ente sovraterritoriale di coordinamento.</p> <p>Nulla si rileva, per incompetenza, sul punto 3).</p> <p>L'osservazione, per quanto di competenza può pertanto ritenersi accoglibile, pur senza dover modificare le mappe adottate, con l'introduzione, invero, all'art. 4.2.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione della seguente regola "Al fine di ridurre l'impatto dell'opera, la realizzazione della rotonda tra la SP1 e la via Settola, siglata NU/3/A potrà essere posta in essere solo d'intesa con il Comune di Pistoia, studiandone l'eventuale traslazione verso Ovest ovvero verso i terreni situati nel sopramenzionato Comune"</p>			
PARERE GIUNTA		DATA : 12/04/2012	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			
PARERE COMMISSIONE URBANISTICA		DATA : 02/05/2012	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			

NOTE

L'osservazione limitrofa alla numero 32.