



Comune di Agliana
 Provincia di Pistoia
 UOC 5/SU
 Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

17745

data

16 SETTEMBRE 2011

OSSERVAZIONE

13

ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO

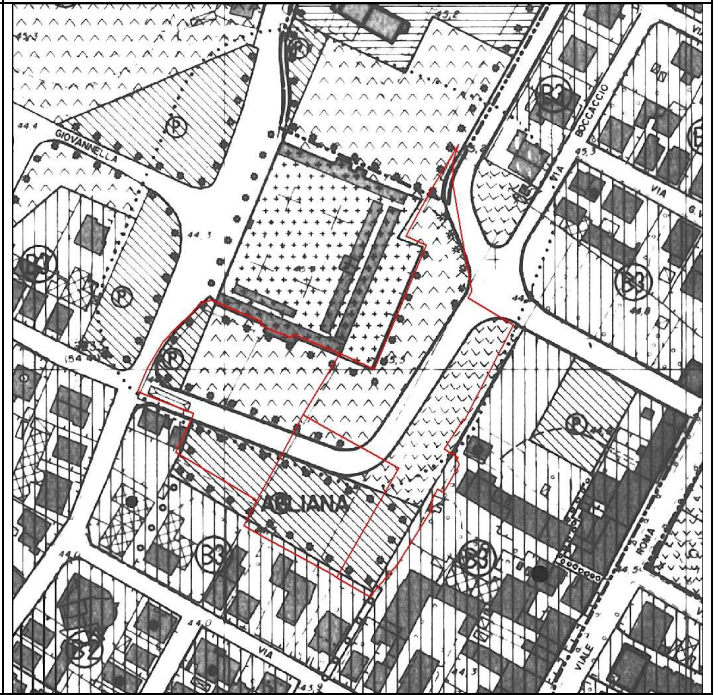
DATI GENERALI			
OSSERVANTE		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)	
Cognome		Nome	
TOCI		RENZO	
residente nel comune di	provincia di	via/piazza	numero civico
AGLIANA	PT	-	-
<input type="checkbox"/> in proprio in qualità di		<input checked="" type="checkbox"/> non in proprio, ma in qualità di	
-		LEGALE RAPPRESENTANTE	
del/della (Associazione, Comitato, Ente, Società, ...)		con sede a	provincia di
ASTORE IMMOBILIARE S.R.L.		-	-
BENI IMMOBILI			
Località	via/piazza	numero civico	UTOE
SAN PIERO	VIA VINCENZO BELLINI	-	1
RAPPRESENTAZIONE CATASTALE			
Foglio	Particella/e		
3	199 E 1847		
OGGETTO			
<input checked="" type="checkbox"/> AL REGOLAMENTO		<input type="checkbox"/> ALLA VALUTAZIONE	
Rivedere la potenzialità edificatoria della proprietà			
<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)	
<p>L'area pur essendo minoritaria nel comparto, ha dimensioni maggiori rispetto ad altri comparti autonomi; la previsione di un edificio residenziale non compromette l'idea dell'intorno cimiteriale a verde, da attuare con altri proprietari; l'accesso all'area edificata avviene da un parcheggio pubblico; il previsto edificio non è da ritenersi in seconda schiera in quanto non sussistono motivi oggettivi per tale qualificazione; non si ritiene attuabile il trasferimento dei diritti edificatori in altra area per le condizioni dell'UTOE di appartenenza.</p>			
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
ALLEGATI			
Varie	Quadro Conoscitivo	Adottato	Proposto
MAPPA CATASTALE	-	-	ESTRATTO
STATO DI FATTO			
<input checked="" type="checkbox"/> AREA URBANA		<input type="checkbox"/> AREA AGRICOLA	
Breve Descrizione			
Area centrale al Paese, coltivata a vivaio con serre, che si confronta con la via Bellini, ma soprattutto a stretto ridosso del cimitero di San Piero			
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
E	ZONA AGRICOLA	2.1.1.6	R3
			Definizione
			RESIDENZA DIFFUSA
			Articolo
			2.4.4.12
Destinazione d'Uso		Tipo d'Intervento	
Sigla	Definizione	Sigla	Definizione
-	-	-	ETD
			Definizione
			AREA A TRASFORMAZIONE DIFFERITA
			Articolo
			3.2.1.6

PARERE UFFICIO		DATA : 16/01/2012	file : RU_cntrdzn_13
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
TERRITORIO FUTURO	NUOVA	VALUTAZIONE	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
PERTINENTE	NON ACCOGLIBILE		
PARERE			
<p>La collocazione della consistente area a vivaio, seppur interna al perimetro del centro urbano, non la rende facilmente suscettibile di intervento edilizio, in quanto quasi completamente interna alla fascia di vincolo relativa al Cimitero di San Piero.</p> <p>Se il PRG dispone un'articolata disciplina urbanistica, comunque vincolante, l'Atto adottato la qualifica agricola, secondo il modo proprio delle aree la cui attuazione è differita nel tempo ed in conformità alle previsioni del Piano Strutturale, che la annovera tra quelle soggette a trasformazione.</p> <p>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; l'Amministrazione ha condotto e conduce al riguardo un impegnativo e partecipato processo, che ha comportato l'espressione di specifiche prescrizioni e mitigazioni ambientali per la realizzazione degli edifici, gli interventi sugli spazi aperti, ma soprattutto l'infrastrutturazione del territorio, non effettuate dall'osservante per il sito in esame.</p> <p>Nessuno dei vitali temi sopra riportati è infatti oggetto dell'osservazione, che raccoglie solo parzialmente l'indirizzo di lasciare a verde l'intorno cimiteriale, ma soprattutto non propone la necessaria implementazione del quadro delle conoscenze, limitandosi solo a definire una serie di valutazioni inerenti il corretto posizionamento dell'edificio previsto.</p> <p>In particolare occorre poi controdedurre che: l'area ha dimensioni maggiori di autonomi comparti, appartenenti però a zone completamente interessate dalla trasformazioni, peraltro coordinate dalla scheda progetto, per il tramite delle qui assenti valutazioni ambientali; per impedire la previsione di nuovi edifici in seconda schiera, il sovraordinato Strumento comunale prescrive precise condizioni al Regolamento in formazione, cui occorre riferirsi per analogia anche nelle questioni in esame e sono più approfonditamente trattate nella controdeduzione alle osservazioni in tema di lotti liberi; il trasferimento dei diritti edificatori, suggerito in fase di valutazione intermedia, può non essere limitato alla UTOE 1, come peraltro suggerito in sede di Piano Strutturale e posto anche in essere nel Regolamento in formazione.</p> <p>Per le sopraesposte motivazioni l'osservazione è ritenuta PERTINENTE ma appare NON ACCOGLIBILE.</p>			
PARERE GIUNTA		DATA : 27/02/2012	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			
PARERE COMMISSIONE URBANISTICA		DATA : 22/03/2012	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			

ESTRATTI

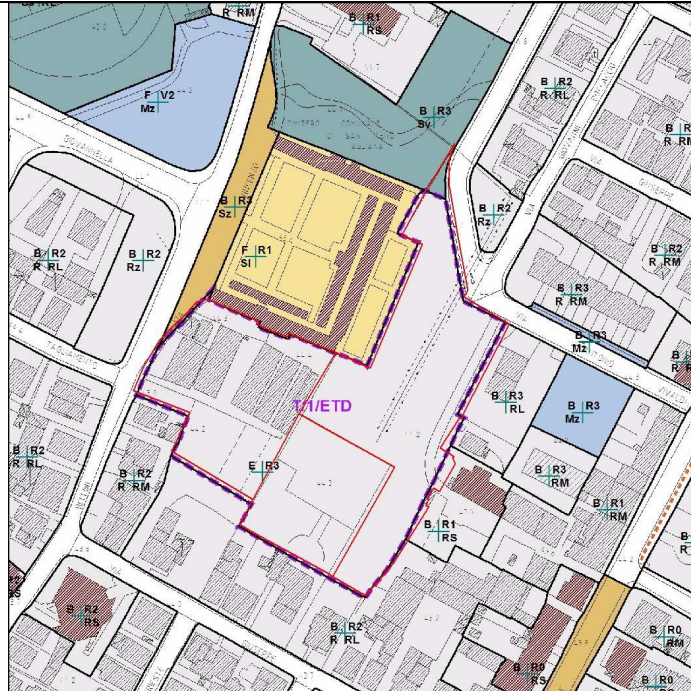
FOTO AEREA

PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO

REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



NON SONO PREVISTE
MODIFICHE ALLE TAVOLE
DI REGOLAMENTO

NOTE

Osservazioni Limitrofe al n.13, 111, 112.

Lo stesso attore ha prodotto per il sito in esame la proposta n. 48 in fase di Valutazione Iniziale, di cui si riporta l'esito.

OGGETTO

Realizzazione di Fabbricato Residenziale

PARERE

La proposta, unica per l'area di appartenenza, 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: nella fattispecie un'ampia area a verde attrezzato di rispetto al Cimitero di San Piero e la realizzazione di un anello viario al suo contorno.

Lo stesso attore ha prodotto per il sito in esame il contributo n. 77 in fase di Valutazione Intermedia, di cui si riporta l'esito.

OGGETTO

Rivalutare la proposta per l'area limitrofa al cimitero di San Piero, esclusa a seguito del Bando, eliminando la prevista viabilità e lasciando a verde attrezzato l'area di rispetto.

PARERE

La proposta, preso atto di non riuscire a raccogliere il complessivo insieme di aree interessate dalla possibile trasformazione, pone all'attenzione un nuovo elemento, che in parte cambia il quadro di riferimento per cui era stata valutata negativamente, quale l'idea di non realizzare la viabilità di raccordo con via Vivaldi e di lasciare a verde l'intorno cimiteriale, grazie alla realizzazione di un nuovo edificio per villette.

Ma l'esiguità dell'area in questione nei confronti dell'intero comparto di interesse e soprattutto la validità della radice della nuova idea di lasciare a verde l'intorno cimiteriale sono elementi tali da spingere verso l'innovativo solco tracciato dall'istante e suggerire di rimandare a successive attuazioni dello Strumento la trasferibilità delle previsioni insediative in comparti maggiormente idonei al raggiungimento di tale qualificato obiettivo.

Infine lo schema progettuale proposto, qualificato dall'idea a fondamento, evidenzia la futura localizzazione di un edificio residenziale in evidente seconda schiera, in contrasto con quanto prescritto dal PS e dalle regole preposte al corretto funzionamento degli edifici.