

 Comune di Agliana Provincia di Pistoia UOC 5/SU Servizio Urbanistica e Edilizia Privata	numero di protocollo 18307	OSSERVAZIONE 32
	data 23 SETTEMBRE 2011	

ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO

DATI GENERALI				
OSSERVANTE		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)		
Cognome	Nome			
ZELARI	ROBERTO			
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 AMMINISTRATORE UNICO		
del/della (Associazione, Comitato, Ente, Società, ...)		con sede a	provincia di	
IMMOBILIARE EDERA S.R.L.		PISTOIA	PT	
BENI IMMOBILI				
Località	via/piazza	numero civico	UTOE	
-	VIA DEL CONFINE IN SETTOLA	-	3	
RAPPRESENTAZIONE CATASTALE				
Foglio	Particella/e			
1	1463, 1465, 1466, 1467			
OGGETTO				
<input checked="" type="checkbox"/> AL REGOLAMENTO		<input type="checkbox"/> ALLA VALUTAZIONE		
Rivedere la destinazione della proprietà prevedendo un lotto di completamento a destinazione produttiva, terziaria e 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)				
La destinazione proposta risulta compatibile con il contesto circostante verso sud L'inserimento nel comparto residenziale penalizza il ruolo dell'area a ridosso del comparto produttivo L'area è interessata da rotatoria di previsione che la fa appartenere al contesto della SP1 come riconosciuto dal PS				
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	-	ESTRATTO	PLANIMETRIA	
STATO DI FATTO				
<input checked="" type="checkbox"/> AREA URBANA		<input type="checkbox"/> AREA AGRICOLA		
Breve Descrizione				
Consistente area accatastata a vivaio, che si confronta con la SP1, ma trae accesso diretto sulla via Settola				
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	AREE DA TRASFORMARE		
PIANO REGOLATORE GENERALE				
Sottozona	Piano Attuativo	Articolo NTA		
AREE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO D1 - PARCHEGGIO	-	30 comma 16		
REGOLAMENTO URBANISTICO				
Zona Omogenea		Area di Appartenenza		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione
E	ZONE E	2.1.1.6	R3	RESIDENZA DIFFUSA
Destinazione d'Uso		Tipo d'Intervento		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione
-	-	-	T/3/ETD	-

PARERE UFFICIO		DATA : 10/01/2012		file : RU_cntrdzn_32	
GENERE		SPECIE		FAMIGLIA	
TERRITORIO PRESENTE		LOTTO LIBERO		PRODUZIONE	
GRADO DI PERTINENZA		SINTESI PARERE			
PERTINENTE		PARZIALMENTE ACCOGLIBILE			
PARERE <p>La particolare collocazione della consistente area agricola, oggi incolta ed in chiara attesa di trasformazione, a confine tra gli ambiti residenziali di via Piave, il Polo Produttivo di Carabattole, ma soprattutto l'Asse delle Attività sulla SP1, rende di difficile interpretazione il suo ruolo e le relative vocazioni.</p> <p>Il PRG, pur riconoscendola tra le zone produttive, la vincola a Parcheggio con una norma "ad personam", mentre il Regolamento la colloca nel tessuto residenziale di frangia e le affida uno sviluppo futuro di non prossima attuazione.</p> <p>Per la previsione di nuovi edifici all'interno di lotti in zone di completamento, il sovraordinato Strumento comunale prescrive precise condizioni al Regolamento in formazione: il lotto deve essere prospiciente la viabilità esistente; la nuova costruzione non si deve presentare in seconda schiera; l'intervento non deve comportare la realizzazione di una nuova strada, pubblica o privata, che penetri all'interno dell'isolato.</p> <p>Se nel rispetto dei ruoli individuati dal Piano Strutturale si considera prevalente quello polifunzionale dell'Asse, la proposta in esame appare rispettare le predette condizioni sovraordinate, ma occorre porre limitazioni alle destinazioni insediabili, per assicurare adeguato riguardo alle zone residenziali su via Piave.</p> <p>Per le sopraesposte motivazioni, l'osservazione ritenuta PERTINENTE, appare PARZIALMENTE ACCOGLIBILE per quanto sopra controdedotto.</p>					
PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE					
1) Vedi estratto planimetrico allegato 2) Inserire all'articolo 2.3.1.6 la presente scheda d'intervento fra quelle della UTOE 3:					
NE/3/P/4		Via Settola			
Dimensionamento	SF = 2.601 mq	H < 10,50 ml	SC < 1.300 mq	SUL < 2.600 mq	
Destinazione	Terziario con esclusione di Cc (Grandi Strutture di vendita).				
Intervento	Intervento per Edificio Polifunzionale				
Opere	Realizzazione di Parcheggio di uso Pubblico in fregio a via Settola con monetizzazione dei relativi standard				
Fattibilità	Geomorfologica	F1	Sismica	F2	Idraulica F1
ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE					
<input type="checkbox"/> QC / VAS		<input checked="" type="checkbox"/> NTA		<input checked="" type="checkbox"/> TAVOLE	
PARERE GIUNTA		DATA : 20/02/2012			
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO					
PARERE COMMISSIONE URBANISTICA		DATA : 15/03/2012			
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO					

ESTRATTI

FOTO AEREA



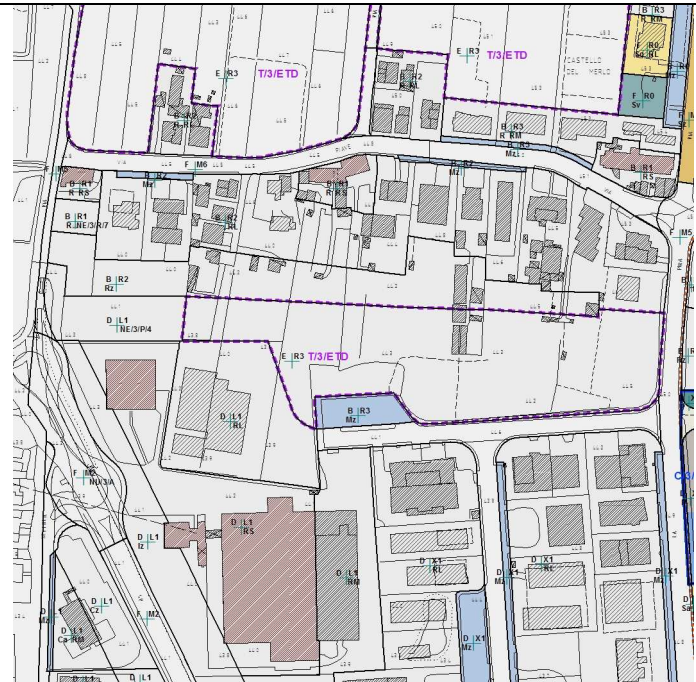
PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO



REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



NOTE

Osservazioni in Famiglia al n. 6, 32, 46.

Lo stesso attore aveva prodotto il Contributo n. 81 in fase di Valutazione Intermedia di cui si riporta l'esito.

OGGETTO

Chiede la realizzazione di Nuovo Edificio Produttivo e Terziario per le motivazioni di esclusione dell'istanza di partecipazione al bando del 2009 desumibile dalla Relazione di Valutazione Intermedia

PARERE

Anche se la proposta di un lotto di completamento su area libera in via Settola parrebbe compatibile con i principi del RU preliminare, in ragione della presenza della strada, la competente commissione consiliare, seguendo un incontrovertibile principio di equità, ha inteso ricondurre la proposta nell'ambito della limitrofa previsione residenziale, al momento sospesa nell'efficacia, per meglio ottenere la fascia di filtro fra gli insediamenti residenziali su via Piave e il Polo Produttivo di Carabattole.

Lo stesso attore, insieme ad altri, aveva prodotto il Contributo n. 18 in fase di Valutazione Iniziale di cui si riporta l'esito.

OGGETTO

Semplice manifestazione d'interesse al bando

PARERE

La proposta si riferisce ad un ambito piuttosto esiguo per il quale non si può prevedere di ottenere uno specifico beneficio pubblico in conseguenza delle trasformazioni e si rimanda quindi al successivo passo del processo di valutazione e formazione del Regolamento per l'inserimento o meno della stessa all'interno del territorio governato da eventuali interventi di completamento.

Occorre precisare che con la limitrofa osservazione n. 76 si chiede lo scorporo dell'area in esame dal comparto residenziale così come adottato con DCC 32/11.