



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

numero di protocollo

18343

data

23 SETTEMBRE 2011

**OSSERVAZIONE**

**34**

## ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO

### DATI GENERALI

<b>OSSERVANTE</b>		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)	
Cognome		Nome	
BARONCELLI		LORELLA	
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
B & B IMMOBILIARE S.R.L.		AGLIANA	PT
<b>BENI IMMOBILI</b>			
Località	via/piazza	numero civico	UTOE
-	VIA BOCCARDI	-	2
<b>RAPPRESENTAZIONE CATASTALE</b>			
Foglio	Particella/e		
6	402		

### OGGETTO

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

<input checked="" type="checkbox"/> AL REGOLAMENTO	<input type="checkbox"/> ALLA VALUTAZIONE
Perimetrare l'intera particella di proprietà come lotto per nuova edificazione di completamento per circa 400 mq di SC	
<input type="checkbox"/> SENZA RICHIESTA IN SUBORDINE	<input checked="" type="checkbox"/> CON RICHIESTA IN SUBORDINE
Inserire l'intera particella all'interno del comparto R/2/V per uniformare la disciplina urbanistica sull'area	

### MOTIVAZIONI

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

L'intervento proposto risulta compatibile con il contesto residenziale circostante;  
 Le spese di mantenimento dell'unica proprietà societaria sono notevoli;  
 Non è determinabile la tempistica delle previsioni di recupero perché le attività appaiono ancora in essere;  
 L'area del comparto di recupero risulta accessibile anche da via Santini e da via Provinciale.

### ELABORATI ADOTTATI CHE SI RICHIEDE DI MODIFICARE

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

### ALLEGATI

Varie	Quadro Conoscitivo	Adottato	Proposto
VEDI OSSERVAZIONE	FOTOGRAFIE	ESTRATTO	PLANIMETRIA

### STATO DI FATTO

<input checked="" type="checkbox"/> AREA URBANA	<input type="checkbox"/> AREA AGRICOLA
Breve Descrizione	
Area attualmente urbanizzata	

### STATO DI DIRITTO

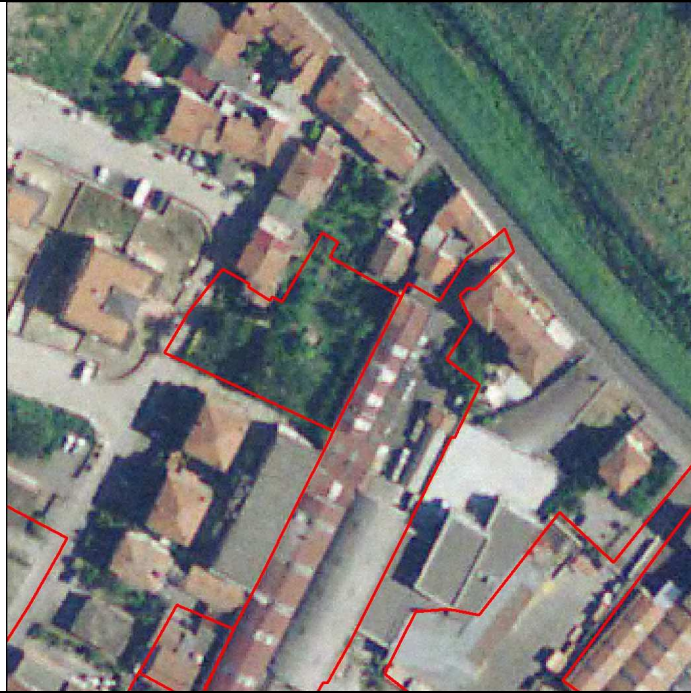
<b>PIANO STRUTTURALE</b>							
Invarianti Strutturali e Statuto del Territorio (C5.1)		Sottosistemi e Ambiti (C5.2)		Unità Territoriali Organiche Elementari (C5.5)			
LIMITE URBANO		LA RESIDENZA COMPATTA		AREE DA TRASFORMARE			
<b>PIANO REGOLATORE GENERALE</b>							
Sottozona				Piano Attuativo		Articolo NTA	
LOTTI ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO D1				-		30	
<b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b>							
Zona Omogenea				Area di Appartenenza			
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo		
B	ZONE B	2.1.1.3	R3	RESIDENZA DIFFUSA	2.4.4.12		
Destinazione d'Uso				Tipo d'Intervento			
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo		
-	-	-	R/2/V	-	-		

<b>PARERE UFFICIO</b>		<b>DATA : 11/01/2012</b>	file : RU_cntrdzn_34
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
<b>TERRITORIO PRESENTE</b>	<b>LOTTO LIBERO</b>	<b>CON STRADA</b>	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
<b>PERTINENTE</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>		
<b>PARERE</b>			
<p>Oggetto di osservazione è un'ampia area di pertinenza a giardino di una schiera di fabbricati aperti sul fronte di via Boccardi, dove affacciano edifici di varia natura e destinazione, propri del tessuto urbanistico, non solo residenziale, al contorno.</p> <p>Se il PRG assegna all'area gli elevati indici di completamento produttivo, l'Atto adottato gli attribuisce invece un ruolo completamente rinnovato, che deriva dalla sua collocazione in un ambito da riconvertire all'uso residenziale, come da obiettivi del Piano Strutturale vigente, che segue il principio per cui si deve recuperare le superfici esistenti e non inserire nuovi volumi in aree dense per loro costituzione.</p> <p>La proposta di un lotto di completamento nel contesto citato non appare quindi coerente con lo Strumento sovraordinato, che la qualifica peraltro come "Area di Trasformazione".</p> <p>Si ritiene poi che la particolare consistenza del comparto di recupero in esame non possa essere affidata esclusivamente agli accessi individuati dalla circostanziata documentazione inoltrata dall'osservante, poiché quello a nord appare di ridotte dimensioni, mentre quello a sud fornisce accesso solo tramite un'area privata.</p> <p>Infine l'osservazione proposta da altri soggetti per il resto del comparto da recuperare testimonia della volontà di porre in essere le trasformazioni previste e superare le problematiche relative alla tempistica e conseguentemente alle spese, esposte dall'osservante, tenuto comunque conto dei sempre lenti esiti delle trasformazioni urbanistiche.</p> <p>Per le sopraesposte motivazioni, l'osservazione ritenuta PERTINENTE, appare solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE per il condivisibile subordine individuato dall'osservante.</p>			
<b>PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE</b>			
<p>1) Vedi estratto planimetrico allegato;</p> <p>2) Modificare il valore della ST del comparto R/2/V/1, di cui all'art. 3.1.2.5, anche per le risultanze di quanto all'osservazione n. 9.</p>			
<b>ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE</b>			
<input type="checkbox"/> QC / VAS	<input checked="" type="checkbox"/> NTA	<input checked="" type="checkbox"/> TAVOLE	
<b>PARERE GIUNTA</b>		<b>DATA : 27/02/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			
<b>PARERE COMMISSIONE URBANISTICA</b>		<b>DATA : 15/03/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			

ESTRATTI

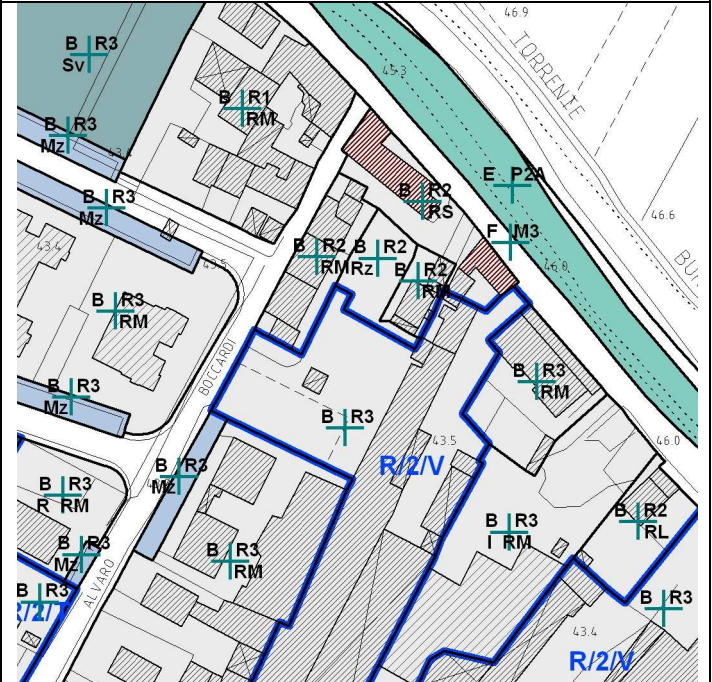
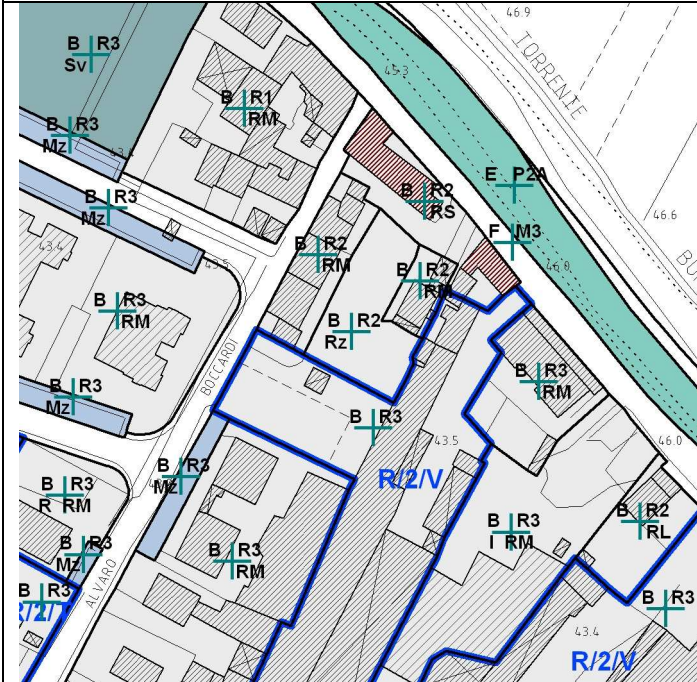
FOTO AEREA

PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO

REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



## NOTE

Osservazioni limitrofe al n. 26, 50.

Lo stesso attore aveva prodotto il Contributo n. 82 in fase di Valutazione Intermedia di cui si riporta l'esito.

### OGGETTO

Chiede la realizzazione di Nuovo Edificio

### PARERE

La proposta di un lotto di completamento su area libera in via Boccardi non appare compatibile con i principi del PS e del RU preliminare, vista e considerata la qualificazione dell'area come "di trasformazione" nel vigente Strumento e la necessità di fornire ai retrostanti fabbricati produttivi in disuso, lo sbocco su via pubblica.

L'idea infatti non rende completamente inedificabile l'area, ma propone di unirla al comparto ovest dell'area Santini, all'interno di previsioni soggette ad un piano di recupero unitario.

Occorre infine non tradire il principio che si deve recuperare le superfici esistenti e non inserire nuovi volumi in aree dense per loro costituzione, criterio guida delle valutazioni di questo tipo di proposte, la più simile tra le quali appare la n. 63, accomunata nell'esito alla presente