

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18350

data

23 SETTEMBRE 2011

**OSSERVAZIONE****36****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI****OSSERVANTE** (primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)

Cognome Nome

**DANESI** **TIZIANA**

residente nel comune di provincia di via/piazza numero civico

**AGLIANA** **PT** - - in proprio in qualità di  non in proprio, ma in qualità di**COMPROPRIETARIA** - -

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

- - -

**BENI IMMOBILI**

Località via/piazza numero civico UTOE

- **VIA MATTEOTTI - VIA PUCCINI** - **1****RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Foglio Particella/e

**5** **467, 479, 1054, 1640, 2229****OGGETTO**

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

 **AL REGOLAMENTO**  **ALLA VALUTAZIONE**

Rivedere la disposizione di opere e edifici nel progetto della scheda Puccini di appartenenza, in particolare:

- 1) Eliminare la prevista viabilità;
- 2) Accorpate le aree a verde;
- 3) Aumentare l'indice di altezza fino a 10,00 ml;
- 4) Incrementare l'indice fino a 7.000 mq di SUL;

 **SENZA RICHIESTA IN SUBORDINE**  **CON RICHIESTA IN SUBORDINE**

"Retrocessione" a zona agricola ETD in attesa di migliori condizioni economiche per l'intervento.

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

Far corrispondere la linea elettrica con l'area a verde;  
 La nuova viabilità appare inutile e costosa;  
 Migliorare e semplificare l'assetto degli edifici;  
 Ammortizzare i costi dell'intervento.

**ELABORATI ADOTTATI CHE SI RICHIEDE DI MODIFICARE** **QC**  **VAS/VEA**  **NTA**  **TAVOLE** **ALLEGATI**

Varie Quadro Conoscitivo Adottato Proposto

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

Breve Descrizione

Vuoto urbano, aperto sulla sezione centrale della SP1, variamente coltivato, con aree a vivaio o seminativo e orti ai bordi.

**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

**ZONE A VERDE PUBBLICO** **B05** **11****REGOLAMENTO URBANISTICO**

Zona Omogenea Area di Appartenenza

Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
<b>C</b>	<b>ZONA C</b>	<b>2.1.1.4</b>	<b>L2</b>	<b>ASSE CENTRALE</b>	<b>2.4.4.8</b>

Destinazione d'Uso Tipo d'Intervento

Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
<b>R</b>	<b>RESIDENZA</b>	<b>2.2.1.2</b>	<b>T/1V/1</b>	<b>PUCCINI</b>	<b>3.2.2.9</b>
<b>T</b>	<b>TERZIARIO</b>	<b>2.2.1.5</b>			

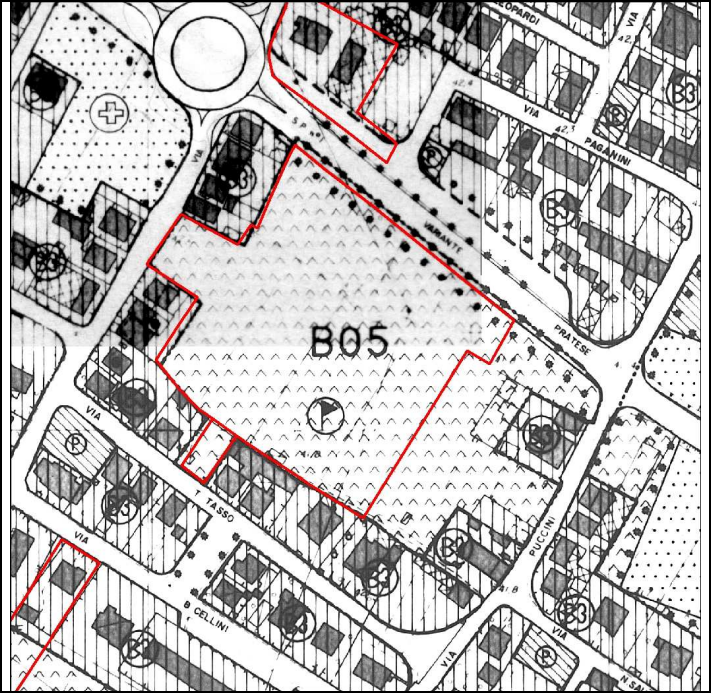
<b>PARERE UFFICIO</b>		<b>DATA : 08/02/2012</b>	file : RU_cntrdzn_36
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
<b>TERRITORIO FUTURO</b>	<b>DETTAGLIO</b>	<b>INDICE</b>	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
<b>PERTINENTE</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>		
<b>PARERE</b>			
<p>L'area agricola, interna al territorio urbano e oggetto di osservazione, seppur variamente coltivata, appare in attesa di trasformazione.</p> <p>Se il PRG gli assegna un ruolo prettamente pubblico, vincolandola a verde sportivo, l'Atto adottato ne rivoluziona i destini, coinvolgendola nel disegno della porzione centrale dell'Asse lungo la SP1 e prevedendone un futuro assetto, le cui <i>"indicazioni grafiche ... hanno carattere indicativo..."</i>, ma che si propone gli obiettivi di realizzare <i>"...un'asse parallelo alla SP1 che attraversi l'isolato chiuso tra le vie Matteotti e Puccini"</i> e <i>"...una serie di microcorridoi di compensazione ambientale ..."</i>.</p> <p>Per tali ragioni la proposta di eliminare la viabilità prevista non appare accoglibile, se non si vuol tradire l'obiettivo di realizzare la parallela alla SP1, che completi i tracciati viari esistenti e offra efficace ed autonoma distribuzione agli edifici previsti, come appare in contrasto con i principi della Legge sulla limitazione all'esposizione dai campi elettromagnetici l'assunto per cui si pone un'area a verde sotto la linea elettrica esistente, poiché proprio tale famiglia di aree non può essere prevista al disotto della infrastruttura esistente, che pertanto dovrà essere interrata.</p> <p>Se un indice di altezza, maggiore di quello richiesto in osservazione, è già previsto per l'area in questione, il richiesto raddoppio di quello edificatorio pone una questione sostanziale: seguendo il principio perequativo, le schede progettuali hanno assegnato a tutte le aree trasformabili in senso residenziale e terziario uno stesso indice; creare delle differenziazioni nell'applicazione di tale metodo, inficia un principio cardine della formazione del Regolamento, che nell'equità di trattamento trae la sua sostanziale natura.</p> <p>Visto quanto sopra controdedotto non esistono poi reali motivazioni per non accogliere il subordine individuato dall'osservante, teso a tutela di propri legittimi interessi economici e comportante soltanto la sospensione della trasformabilità dell'area.</p> <p>Per le sopraesposte motivazioni l'osservazione pur ritenuta PERTINENTE, appare pertanto solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE in ragione del subordine individuato dagli osservanti, che comporta lo stralcio dell'area in questione dalle previsioni quinquennali del Regolamento in formazione.</p>			
<b>PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE</b>			
<p>1) Vedi estratto planimetrico allegato;</p> <p>2) Inserire le necessarie modifiche alla scheda progetto T/1/V di cui all'art. 3.2.2.9, per stralciare completamente ogni riferimento al comparto T/1/V/1, con conseguente ricalcolo dei relativi totali e aggiornamento delle tabelle di dimensionamento allegate alla Relazione Generale.</p>			
<b>ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE</b>			
<input checked="" 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 : 19/03/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			

ESTRATTI

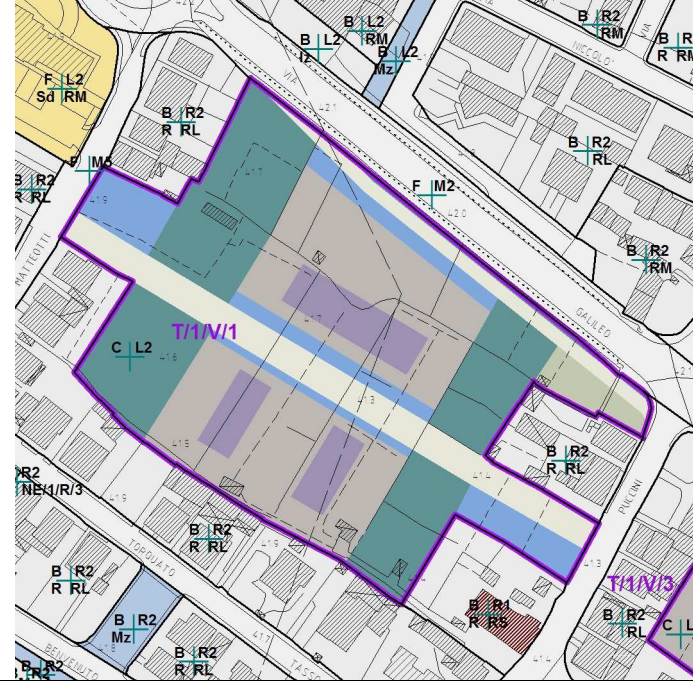
FOTO AEREA



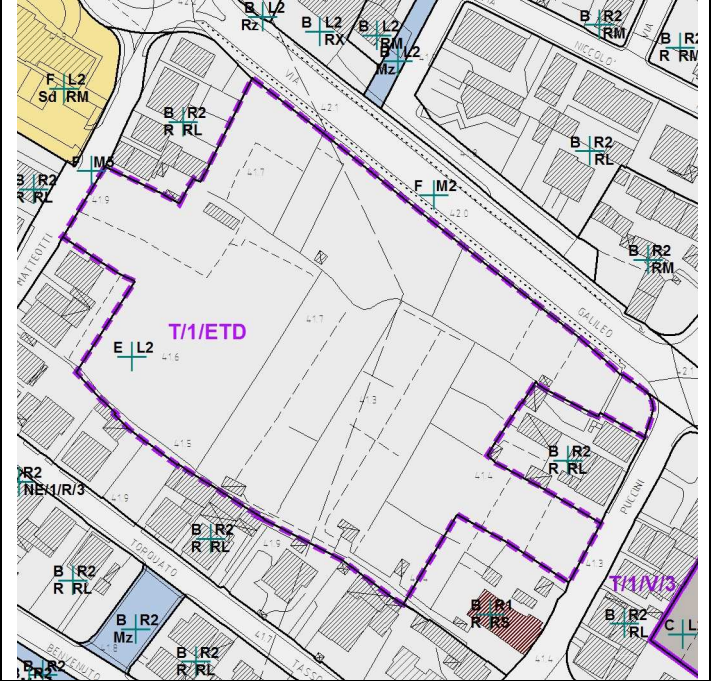
PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO



REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



## NOTE

Osservazioni Limitrofe al n. 72.

Gli stessi attori hanno prodotto per il sito in esame la Proposta n. 33 in fase di Valutazione Iniziale, di cui si riportano gli esiti.

### OGGETTO

Realizzazione di Edifici Residenziali oltre Opere di Urbanizzazione.

### PARERE

La proposta, solo se integrata con un'area lato est di proprietà della prima intestataria, permette 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'asse parallelo alla SP1 che attraversi l'isolato chiuso tra le vie Matteotti e Puccini a completare i tracciati viari esistenti, insieme alla realizzazione di una coppia di microcorridoi di compensazione ambientale, all'interno dell'isolato aperto sulla provinciale.

La proposta, nelle forme in cui è stata raccolta dal Regolamento e quindi solo con gli indici ivi previsti, è riferita all'area di Progetto T/1/V.

Uno degli attori ha prodotto per il sito in esame la Osservazione n. 1 al Piano Strutturale, di cui si riportano gli esiti.

### OGGETTO

Modificare l'assetto dell'area di proprietà così come previsto nella tavola dei Sistemi Funzionali, provvedendo a :1) eliminare il Parcheggio previsto lato ovest e inserire l'area in zona di completamento; 2) unificare le aree a Verde Attrezzato per farle corrispondere al passaggio degli elettrodotti.

Con le seguenti motivazioni: 1) la zona non necessita di ulteriori parcheggi stante il suo assetto edilizio e urbanistico esistente; 2) l'intervento a Servizi lato est deve comunque prevedere nuovi spazi di sosta; 3) organizzare meglio le aree a verde previste e farle corrispondere al passaggio della linea elettrica.

### PARERE

L'area di proprietà dell'osservante risulta inedificata e in stato di abbandono; peraltro essa non è interessata da passaggi di elettrodotti a 132 Kv, quanto piuttosto lo è un'area vicina lato est, ma con linea elettrica non classificata e di potenza inferiore.

La stessa area è classificata dal vigente PRG fra le Zone a Verde Pubblico, inserita nel comparto B05 e sottoposta a progetto di iniziativa pubblica per la realizzazione della palestra comunale; tale intervento non può essere attuato fino alla realizzazione della cosiddetta "complanare" all'A11.

Il PS, riferendosi alla sua collocazione, ne modifica il ruolo e le affida il compito di svolgere funzioni alla scala Urbana; infatti essa è inserita tra quelle dell'ambito delle Attività Economiche Lungo la SP1, definita Area da Trasformare; il Piano inoltre disegna nella tavola dei Sistemi Funzionali il probabile assetto da attuare con la definizione del RU.

Infatti l'art. 54 delle NTA, in conformità con quanto definito al comma 2 dell'art. 1 delle stesse norme, fissa esclusivamente degli Indirizzi per il disegno di questa parte urbana e affida il compito al RU di descrivere le caratteristiche conformative di tali proprietà, nel principio di perequazione urbanistica istituito.

Al punto 1 dell'osservazione si richiede piuttosto la derubricazione del parcheggio previsto su via Matteotti, al fine di realizzare un intervento di completamento nella zona classificata a Residenza Compatta; per i punti successivi non si prende in considerazione invece il fatto che relativamente alle linee elettriche ad alto potenziale il PS predispone i necessari atti conoscitivi nel QC e attraverso la VEA e le NTA definisce le regole da osservare nella formazione degli Atti ai fini dell'osservazione dei limiti di esposizione di cui alla LQ 36/01; occorre aggiungere peraltro che quanto suggerito dall'osservante in merito è stato prodotto proprio per le linee elettriche che sono state opportunamente considerate soggette ai disposti legislativi richiamati.

Comunque onde poter provvedere parzialmente ad accogliere l'osservazione si può ottemperare alla derubricazione del Parcheggio previsto nella Tav. C5.3.1, ma solo il RU potrà riconoscere il completamento richiesto, non essendo il PS lo strumento idoneo a conformare le proprietà private e zonizzare come da disposti Ministeriali.

Per le motivazioni sopraesposte, soprattutto relative allo Stato di Fatto delle proprietà dell'osservante, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE PERTINENTE e PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, derubricando la previsione di Parcheggio su via Matteotti nella Tav. C5.3.1.

Modificare la Tavola C5.3.1 derubricando la previsione del Parcheggio su via Matteotti.

Conseguentemente, per evitare contraddizioni di perimetrazione e stante la richiesta di intervento diretto dell'osservante:a) modificare la Tavola C5.3.2 derubricando la previsione del Parcheggio su via Matteotti; b) individuare la stessa all'interno del Limite Urbano nella tav. C5.5; c) modificare le tabelle di dimensionamento delle UTOE in ragione della variazione accolta, fatto salvo il valore del fabbisogno di tipo residenziale assunto in sede di adozione.