

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18450

data

26 SETTEMBRE 2011

**OSSERVAZIONE****49****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI****OSSERVANTE** (primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)

Cognome Nome

**CAROVANI** **CESARE**

residente nel comune di provincia di via/piazza numero civico

**CAMPI BISENZIO** **FI** **VIA BARBERINESE** **157/A** in proprio in qualità di  non in proprio, ma in qualità di**COMPROPRIETARIO** -

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

- - -

**BENI IMMOBILI**

Località via/piazza numero civico UTOE

**PONTE DEI BINI** **VIA LUNGO CALICE** - **4****RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Foglio Particella/e

**10** **224, 228, 610****OGGETTO** (sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti) **AL REGOLAMENTO**  **ALLA VALUTAZIONE**

Inserire le proprietà in zona omogenea B con intervento di tipo RL

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

-

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

Si presenta la necessità di rispondere ad esigenze abitative;  
 Occorre mantenere una certa continuità con le previsioni di PRG;  
 Si rispetteranno le condizioni dettate dalle normative in materia idraulica.

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

Vare Quadro Conoscitivo Adottato Proposto

**MAPPA CATASTALE** **PRG, PS** **ESTRATTO** **ESTRATTO****STATO DI FATTO** **AREA URBANA**  **AREA AGRICOLA**

Breve Descrizione

Area coltivata adiacente un fabbricato con destinazione a deposito disgiunto da abitazione, in aderenza all'abitato del Ponte de Bini

**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** **GLI INSEDIAMENTI NEL TERR. RURALE** **LIMITE URBANO****PIANO REGOLATORE GENERALE**

Sottozona Piano Attuativo Articolo NTA

**ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DI TIPO B3 ED ALTRE** - **28****REGOLAMENTO URBANISTICO**

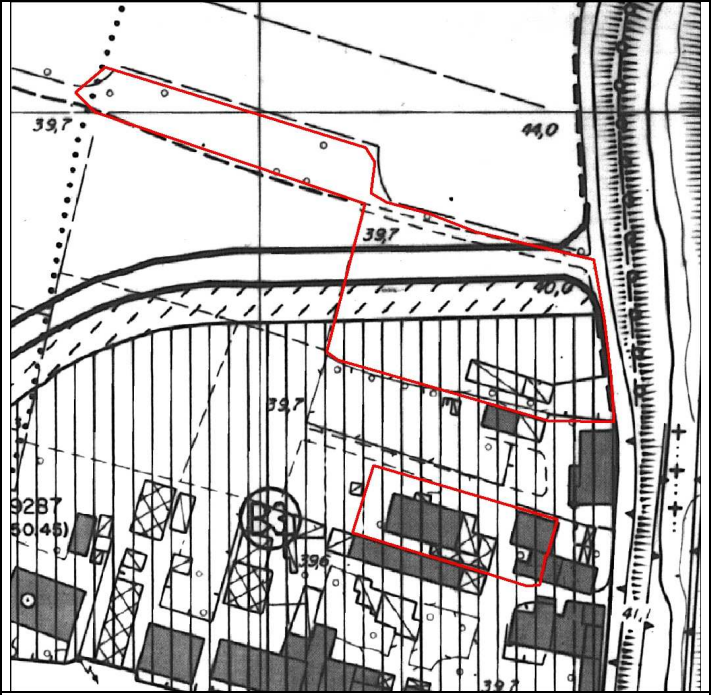
Zona Omogenea			Area di Appartenenza		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
<b>B</b>	<b>ZONA RESIDENZIALE</b>	<b>2.1.1.3</b>	<b>I1</b>	<b>INS. DI TIPO RESIDENZIALE</b>	<b>2.4.3.9</b>
<b>E</b>	<b>ZONA AGRICOLA</b>	<b>2.1.1.6</b>	<b>P2C</b>	<b>AREE AGRICOLA DA TUTELARE</b>	<b>2.4.3.8</b>
Destinazione d'Uso			Tipo d'Intervento		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
-	-	-	<b>RM</b>	<b>RISTRUTTURAZIONE MEDIUM</b>	<b>2.3.1.3</b>

<b>PARERE UFFICIO</b>		<b>DATA : 07/03/2012</b>	file : RU_cntrdzn_49
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
<b>TERRITORIO PRESENTE</b>	<b>INTERVENTO</b>	<b>RISCHIO IDRAULICO</b>	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
<b>PARZIALMENTE PERTINENTE</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>		
<b>PARERE</b>			
<p>La proprietà oggetto di osservazione è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato a deposito, cui risulta adiacente una più ampia area, oggi coltivata, in fregio al torrente Calice.</p> <p>Il PRG ne riconosce ampia porzione quale propria alle aree del completamento residenziale, mentre l'Atto adottato non gli attribuisce un ruolo corrispondente, riconoscendo infatti solo il fabbricato fra le aree residenziali del Ponte dei Bini, mentre quella adiacente è ritenuta propria del più ampio territorio rurale della UTOE meridionale, in ragione della molto elevata pericolosità idraulica, cui essa soggiace.</p> <p>Deperimetrare però una porzione dell'area in esame da quelle a destinazione agricola, appare questione di dettaglio e affidabile all'Atto in formazione, giusta anche la sua posizione in stretta adiacenza all'abitato esistente e il tipo di destinazione riconosciutagli dal Piano vigente, con il risultato di dotare poi il fabbricato di una significativa area di pertinenza.</p> <p>L'intervenuto disposto normativo speciale in materia idraulica, permette poi all'Atto informazione di prevedere per l'edificio esistente un intervento di carattere premiale, che potrà essere attivato però solo alle stringenti condizioni ivi poste, che non consentono comunque la richiesta realizzazione di nuove unità abitative.</p> <p>Per tali ragioni, l'osservazione, ritenuta solo <b>PARZIALMENTE PERTINENTE</b>, appare <b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>, per quanto sopra specificato, comportando la ripermimetrazione di un'area settentrionale dell'abitato del Ponte dei Bini in esecuzione anche alla limitrofa controdeduzione n. 97.</p>			
<b>PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE</b>			
Vedi estratto planimetrico allegato			
<b>ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE</b>			
<input type="checkbox"/> QC / VAS	<input type="checkbox"/> NTA	<input checked="" type="checkbox"/> TAVOLE	
<b>ALTRO PARERE</b>		<b>DATA : 07/03/2012</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> GEOLOGO	<input type="checkbox"/> LLPP	<input type="checkbox"/> ALTRO	
<p>L'intervenuto disposto normativo speciale in materia idraulica, art.142 della L.R.n.66/11, permette all'Atto informazione di prevedere per l'edificio esistente un intervento di carattere premiale, che potrà essere attivato però solo alle stringenti condizioni specificate nel suddetto articolo, che non consentono comunque la realizzazione di nuove unità abitative.</p>			
<b>PARERE GIUNTA</b>		<b>DATA : 07/03/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			
<b>PARERE COMMISSIONE URBANISTICA</b>		<b>DATA : 12/03/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			

ESTRATTI

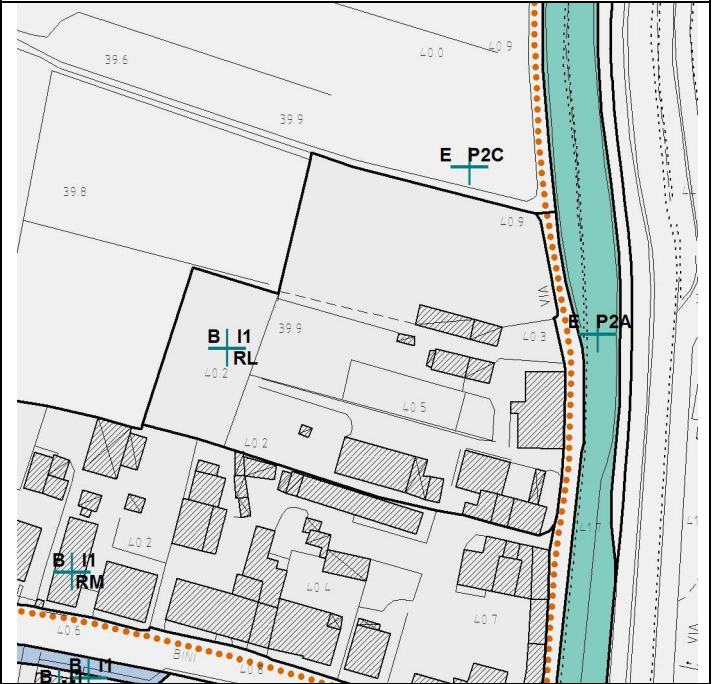
FOTO AEREA

PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO

REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



## NOTE

Osservazione limitrofa al n. 97.

Gli stessi attori hanno prodotto per il sito in esame l'osservazione n. 37 al Piano Strutturale, di cui si riportano gli esiti.

### OGGETTO

Mantenere le previsioni del vigente PRG per la frazione di Ponte dei Bini. Con le seguenti motivazioni: 1) è possibile edificare alle condizioni d'uso del territorio prescritte dal PAI; 2) sono previste opere di miglioramento idraulico a monte e a valle dell'abitato.

### PARERE

L'area, posta ai margini nord della frazione di Ponte dei Bini, è quasi completamente inediticata ed incolta.

Il PS per questa sua qualità non la ricomprende tra quelle degli Insediamenti nel Territorio Rurale; una sua porzione sud di soli 20 ml di profondità è classificata quale zona Residenziale B3 dal vigente PRG, mentre la restante parte è destinata a Strada e Zona Agricola.

L'osservazione appare non pienamente congruente rispetto alle caratteristiche del PS, non avendo questo strumento il compito di definire la destinazione funzionale e la "edificabilità" delle singole proprietà immobiliari; infatti suo specifico compito è delineare la strategia dello sviluppo territoriale comunale, tramite la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per il governo del territorio, ai sensi dell'art. 53 della LR 1/05.

Solo il RU che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, ha il compito di individuare le cosiddette "zone omogenee", ai sensi del comma 2 dell'art.55 della stessa LR e quindi definire l'edificabilità delle aree, come è permesso al PRG.

Peraltro prevedere una fattispecie di aree trasformabili nella UTOE 4 non è consentito dall'art. 6 ultimo comma del PAI, approvato con DPCM 06/05/2005 ed operativo soprattutto nei confronti delle Amministrazioni, in quanto l'area è sottoposta a Pericolosità Idraulica Molto Elevata, con ritorno centennale di battente pari a 1,50 ml dalla quota del suolo.

Per le motivazioni sopraesposte, soprattutto relative ai caratteri specifici del PS e allo stato di fatto delle aree in oggetto in relazione all'art. 6 del PAI approvato con DPCM 06/05/2005, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE PERTINENTE, perché non completamente adeguata ai termini generali dello Strumento, ma NON ACCOGLIBILE.