

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18458

data

26 SETTEMBRE 2011

OSSERVAZIONE**55****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI**

OSSERVANTE		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)	
Cognome		Nome	
INNOCENTI		LISA	
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	
-		LEGALE RAPPRESENTANTE	
del/della (Associazione, Comitato, Ente, Società, ...)		con sede a	provincia di
JOLLY IMMOBILIARE S.R.L.		PISTOIA	PT
BENI IMMOBILI			
Località	via/piazza	numero civico	UTOE
-	-	-	1
RAPPRESENTAZIONE CATASTALE			
Foglio	Particella/e		
4	73, 103, 160, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 684, 688, 690, 693		

OGGETTO

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

<input checked="" type="checkbox"/> AL REGOLAMENTO	<input type="checkbox"/> ALLA VALUTAZIONE			
Destinare ad albergo il fabbricato "ex monta taurina e l'area di pertinenza ampliata, con conseguente ridefinizione dei parametri dell'intervento di trasformazione; Eliminare la condizione dell'avvenuta realizzazione del potenziamento del depuratore al Ronco prima di avviare l'intervento; Rivedere la posizione della pista ciclabile;				
<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 agrituristica del fabbricato è incerta, data la congiuntura economica in essere; Esiste un impianto di depurazione in funzione a breve distanza dal sito in questione; La pista ciclabile costerebbe meno se inserita nella previsione della strada				
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	
-	-	ESTRATTO	ESTRATTO	

STATO DI FATTO

<input checked="" type="checkbox"/> AREA URBANA	<input type="checkbox"/> AREA AGRICOLA
Breve Descrizione	
Area coltivata a vivaio anche a vasetteria in zona di frangia a sud del territorio urbano di cui costituisce il relativo margine, caratterizzata dalla presenza di un significativo edificio di valore ed attraversata da un doppio elettrodotto.	

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			A15	11	
REGOLAMENTO URBANISTICO					
Zona Omogenea			Area di Appartenenza		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
C	ZONA C	2.1.1.4	R3	RESIDENZA DIFFUSA	2.4.4.12
Destinazione d'Uso			Tipo d'Intervento		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
R	RESIDENZA	2.2.1.2	T/2/E/1	BANDIERA	3.2.2.6

GENERE	SPECIE	FAMIGLIA
TERRITORIO FUTURO	DETTAGLIO	RECUPERO
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE	
PERTINENTE	ACCOGLIBILE	

PARERE

L'area agricola, interna al territorio urbano e oggetto di osservazione, seppur intensamente coltivata a vivaio, è intesa di trasformazione.

Se il PRG gli assegna in generale un ruolo prettamente pubblico, vincolandola a verde sportivo, l'Atto adottato ne rivoluziona i destini, affidandole il disegno del margine degli insediamenti meridionali e prevedendone un futuro assetto, le cui "indicazioni grafiche ... hanno carattere indicativo..."; inoltre la "ex monta taurina", qualificata dallo strumento vigente come semplice zona di completamento, è riconosciuta nell'adottato e per opera del Piano Strutturale, quale emergenza testimoniale qualificata.

Riconoscere un ruolo speciale al significativo edificio presente nell'area, dotandolo di un'area di pertinenza che permetta di valorizzarlo, comporta solo la richiesta conseguenza di rideterminare al ribasso i parametri dell'intervento di trasformazione e permette la contestuale articolazione funzionale del semplice tessuto residenziale al contorno.

Inoltre la ravvicinata presenza del depuratore a Salceto impedisce di non aderire alla richiesta di modificare una delle prescrizioni ambientali e la non prevista modifica dei recapiti permette una diversa collocazione della pista ciclabile, dato comunque il carattere non prescrittivo delle previsioni delle schede progetto.

Per le sopraesposte motivazioni l'osservazione ritenuta PERTINENTE, appare pertanto ACCOGLIBILE.

PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE

- 1) Vedi estratto planimetrico allegato
- 2) Inserire le seguenti modifiche nella scheda progetto T/1/E di cui all'art. 3.2.2.6.

5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per l'Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	Strade ml	Parcheggi mq	Verde mq	Cessione mq
T/1/E/1	25.956	240	537	1.612	7.819
T/1/E/2	...omissis...				
Totale	29.150	258	802	1.612	7.819

6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	ADP mq	SC mq	SUL R mq	H ml
T/1/E/1	25.956	13.588	35%ADP	2.596	7.50
T/1/E/2	...omissis...				
Totale	29.150	16.338	35%ADP	2.915	7.50

...omissis...

10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

L'approvazione dell'Atto di Governo del Territorio, attuativo delle previsioni, è soggetta alla verifica del rispetto delle seguenti disposizioni, finalizzate alla tutela ambientale :

Infrastrutturazione del territorio	prevedere un idoneo sistema di trattamento e smaltimento dei reflui, in accordo con il Gestore del Servizio Idrico Integrato per garantire l'approvvigionamento...
	... omissis ...

ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE

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

IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO

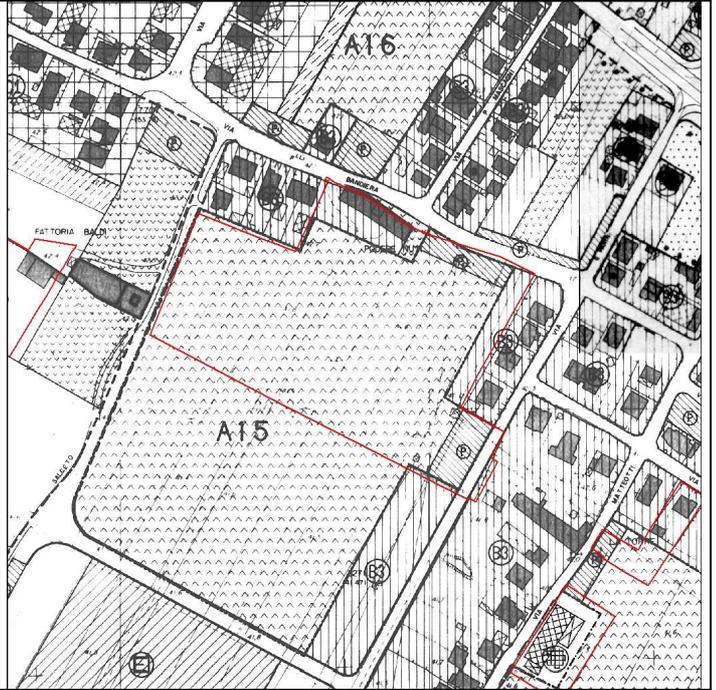
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO

ESTRATTI

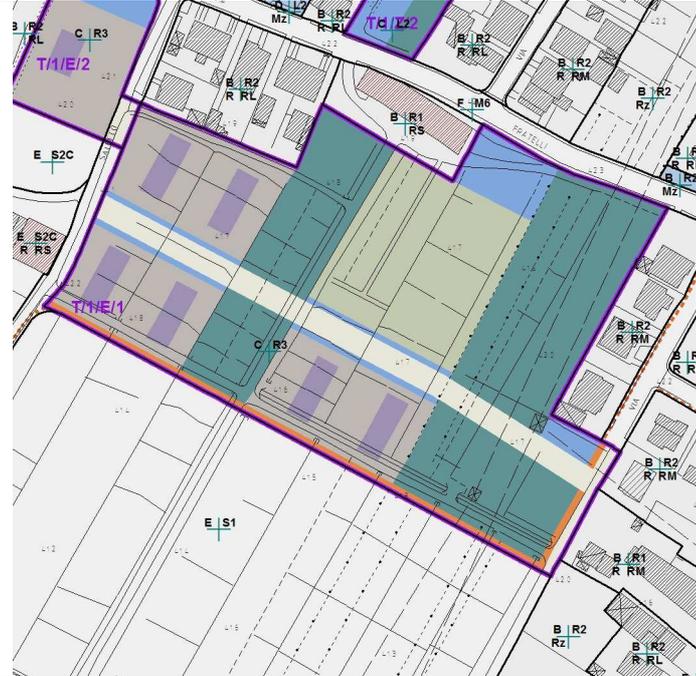
FOTO AEREA



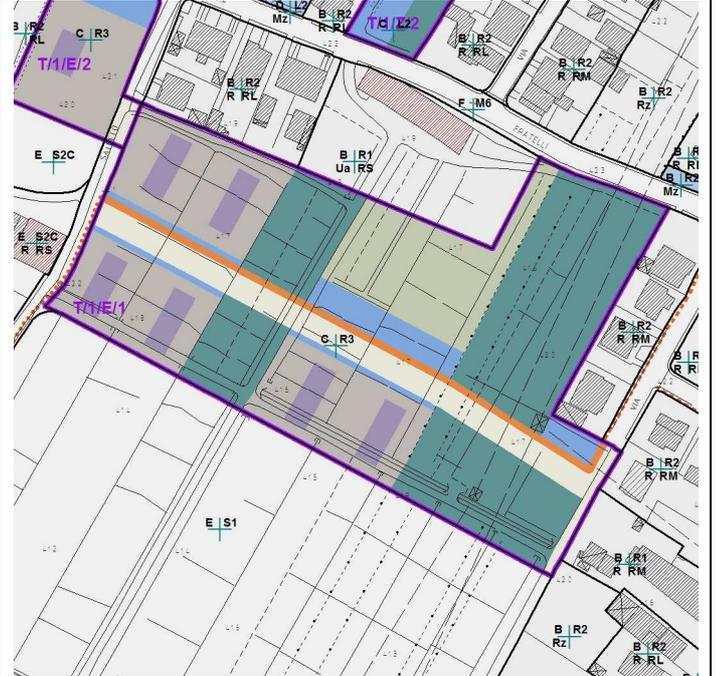
PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO



REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



NOTE

Gli stessi attori hanno prodotto per il sito in esame la Proposta n. 46 in fase di Valutazione Iniziale, di cui si riportano gli esiti.

OGGETTO

Trasferimento di Volumetria B/3 non realizzabile

PARERE

La proposta non risulta pienamente pertinente perché seppur prodotta al riguardo di un'area che risulta classificata dal Piano Strutturale quale area suscettibile di trasformazione, non era oggetto del bando emanato dall'Amministrazione il recupero delle previsioni del PRG, quanto piuttosto l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale.

Non Accoglibile - in quanto solo parzialmente pertinente, ma occorre aggiungere che lo stato di progetto prodotto manifesta la volontà di conservare per larga parte l'impianto a vivaio esistente, non permettendo di arrivare alla formazione di un'area d'intervento, per cui sia possibile ottenere uno specifico interesse pubblico, in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale, nello specifico la realizzazione di un anello viario per i nuovi insediamenti e per potenziare gli assi trasversali della parte sud del paese.

Gli stessi attori hanno prodotto per il sito in esame la Proposta n. 83 in fase di Valutazione Intermedia, di cui si riportano gli esiti.

OGGETTO

Stabilire che il comparto sia incluso nel quadro delle trasformazioni del primo quinquennio, rivedendo la decisione presa in fase preliminare, grazie alla disponibilità di realizzare una strada pubblica e verde di compensazione, oltre ai necessari standard di legge.

PARERE

La proposta pone all'attenzione una nuova disponibilità alla realizzazione della strada e degli standard, abbandonando la logica derivata dal PRG vigente, prima proposta e quindi cambiando il quadro di riferimento per cui era stata valutata negativamente la sua localizzazione.

In particolare sembra affrontato, ma da approfondire, il tema dell'elettrodotto, prevedendo nella sua fascia di rispetto solo opere compatibili o meglio a verde di compensazione.

Resta da rivedere e riformulare complessivamente il progetto sulla base dei parametri del RU in formazione, mantenendo però il valido e compatibile impianto per case a schiera che è stato proposto e riunificando l'intervento in un progetto unitario con la proposta 48.