



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

numero di protocollo

18498

data

26 SETTEMBRE 2011

OSSERVAZIONE

74

ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO

DATI GENERALI			
OSSERVANTE		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)	
Cognome	Nome		
ROMANO	EMILIANO		
residente nel comune di	provincia di	via/piazza	numero civico
AGLIANA	PT	VIA TRENTO	50
<input checked="" type="checkbox"/> in proprio in qualità di	<input type="checkbox"/> non in proprio, ma in qualità di		
PROPRIETARIO	-		
del/della (Associazione, Comitato, Ente, Società, ...)	con sede a		provincia di
-	-		-
BENI IMMOBILI			
Località	via/piazza	numero civico	UTOE
SPEDALINO	VIA PIAVE	-	3
RAPPRESENTAZIONE CATASTALE			
Foglio	Particella/e		
1	1632		
OGGETTO		(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)	
<input checked="" type="checkbox"/> AL REGOLAMENTO		<input type="checkbox"/> ALLA VALUTAZIONE	
Consentire possibilità edificatoria nel lotto di proprietà			
<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)	
Costruzione di civile abitazione per la famiglia Esiste una strada privata di uso pubblico per accedere al lotto			
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
ALLEGATI			
Varie	Quadro Conoscitivo	Adottato	Proposto
MAPPA CASTALE	VISURA	ESTRATTO	-
STATO DI FATTO			
<input checked="" type="checkbox"/> AREA URBANA		<input type="checkbox"/> AREA AGRICOLA	
Breve Descrizione			
Area, accatastata a Seminativo Arborato, in profondità ad una frangia urbana e aperta su una strada privata ad uso pubblico			
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 COMPATTA	LIMITE URBANO	
PIANO REGOLATORE GENERALE			
Sottozona	Piano Attuativo	Articolo NTA	
ZONE A VERDE PRIVATO ED ALTRE	-	14	
REGOLAMENTO URBANISTICO			
Zona Omogenea		Area di Appartenenza	
Sigla	Definizione	Sigla	Definizione
B	ZONE B	R2	RESIDENZA COMPATTA
	Articolo		Articolo
	2.1.1.3		2.4.4.11
Destinazione d'Uso		Tipo d'Intervento	
Sigla	Definizione	Sigla	Definizione
Rz	VERDE PRIVATO / ORTO	-	-
	Articolo		Articolo
	2.2.1.2		-

PARERE UFFICIO		DATA : 10/01/2012		file : RU_cntdzn_74	
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA			
TERRITORIO PRESENTE	LOTTO LIBERO	STRADA PRIVATA			
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE				
PERTINENTE	ACCOGLIBILE				
PARERE L'area ad orto è interna al perimetro del centro urbano e collocata su una via privata di uso pubblico, che necessita di una certa qualificazione. Il PRG e il Regolamento in formazione la vincolano a verde privato, riconoscendone il ruolo che deriva dalla sua collocazione nel tessuto residenziale di completamento. 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. La proposta in esame appare rispettare almeno l'ultima delle condizioni sovraordinate. Per le sopraesposte motivazioni, l'osservazione ritenuta PERTINENTE, appare ACCOGLIBILE per quanto sopra controdedotto e comporta il riconoscimento della strada privata esistente.					
PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE 1) Inserire all'articolo 2.2.1.7 il nuovo seguente uso specifico: Mv – Strada Privata Rientrano in questa categoria secondaria le aree private di uso pubblico, occupate da viabilità esistente all'atto di formazione del presente Regolamento. Tali zone comprendono le sedi stradali in senso stretto, le aree laterali delimitanti il corpo stradale (cigli, scarpate, fossetti) e i marciapiedi. 2) Vedi estratto planimetrico allegato; 3) Inserire all'articolo 2.3.1.5 la presente scheda d'intervento fra quelle della UTOE 3:					
NE/3/R/6		Via Piave			
Dimensionamento	SF = 359 mq	H < 7,50 ml	SC < 90 mq	SUL < 108 mq	
Destinazione	Residenziale				
Intervento	Intervento per Edificio Monofamiliare con due livelli utili				
Opere	-				
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 : 27/02/2012			
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO					
PARERE COMMISSIONE URBANISTICA		DATA : 15/03/2012			
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO					

ESTRATTI

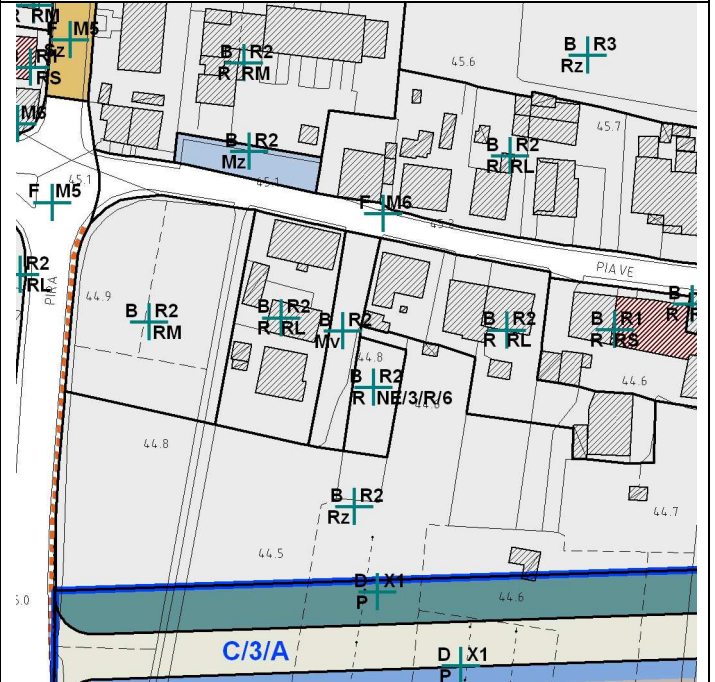
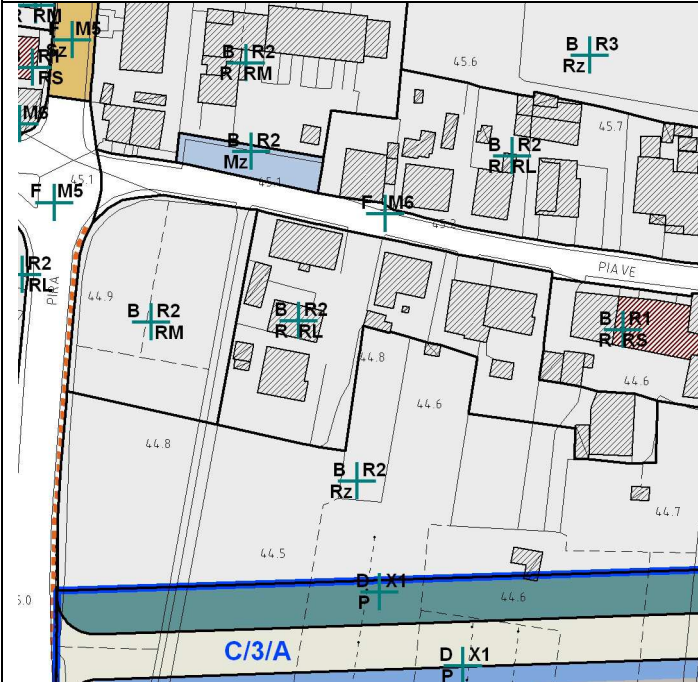
FOTO AEREA

PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO

REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



NOTE

Lo stesso attore, insieme ad altri, aveva prodotto il Contributo n. 32 in fase di Valutazione Intermedia di cui si riporta l'esito.

OGGETTO

Inserire l'area tra via Piave e nuova via prevista a sud tra le aree dove sia resa possibile la realizzazione di edifici residenziali, rendendosi disponibili ad urbanizzare l'area, accessibile per mezzo di una via privata e richiamando l'osservazione n. 28 al PS

PARERE

La proposta non appare compatibile con i principi del PS e del RU preliminare in quanto chiede di inserire una nuova area di particolare consistenza tra le aree di trasformazione, in contrasto con quanto individuato dallo Strumento sovraordinato.

Lo stesso attore aveva infatti mosso una osservazione allo Strumento che è stata accolta con il seguente indirizzo, promosso alla formazione del RU: "...individuare la fascia come verde attrezzato di compensazione di natura privata".

Lo stesso attore, insieme ad altri, aveva prodotto l'osservazione n. 28 al Piano Strutturale di cui si riporta l'esito.

OGGETTO

Ampliare, parallelamente alla linea già tracciata, la zona di Residenza Compatta verso il lato sud delle proprietà (circa 15 ml), in luogo dell'individuazione di Polo Produttivo. Con le seguenti motivazioni: 1) allontanarsi il più possibile dalla zona artigianale prevista; 2) adeguarsi maggiormente al confine delle proprietà residenziali.

PARERE

La stretta fascia in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico come area di pertinenza delle abitazioni su via Piave, libera da edifici, frazionata articolatamente e soprattutto coltivata a orto. Il PRG classifica l'area come Verde Pubblico, inserendola nell'ampio comparto A08/2, istituito per la realizzazione del previsto PIP; essa è prevista come fascia di verde attrezzato di compensazione, la stessa dichiarata intenzione degli osservanti, che ne privilegierebbero però una sua natura privata. La proposta di deperimetrare l'area da quelle del Polo Produttivo, magari estendendola fino alla strada prevista dal PRG al suo lato sud, non compromette l'attuabilità e la consistenza delle previsioni di Piano; inoltre con il suo accoglimento si evita di caratterizzare una serie di piccole proprietà di dimensioni relativamente contenute con l'individuazione in ruoli diversi nelle previsioni di Piano ed improduttivi contenziosi di natura espropriativa in sede d'attuazione del PIP.

Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'ampliamento dell'area a Residenza Compatta, PERTINENTE ed ACCOGLIBILE, anche per i motivi addotti dagli osservanti in merito, ma solo il RU, cui si prescrive un apposito indirizzo attraverso la tavola dei Sistemi Funzionali, potrà sciogliere eventualmente il vincolo espropriativo imposto alla zona dallo Strumento vigente ed individuare la fascia come "verde attrezzato" di compensazione di natura privata.

PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE

Modificare la Tavola C5.2 riportando la porzione citata da Polo Produttivo a Residenza Compatta fino alla prevista strada a sud; conseguentemente per le intenzioni sopraesposte e nel rispetto dei principi del PS: a) inserire l'area tra le aree a Verde Attrezzato nella Tavola dei Sistemi Funzionali.