

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18502

data

26 SETTEMBRE 2011

**OSSERVAZIONE****76****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI****OSSERVANTE** (primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)

Cognome Nome

**BALDI** **ALESSANDRO**

residente nel comune di provincia di via/piazza numero civico

**AGLIANA** **PT** **VIA A. SELVA** - in proprio in qualità di  non in proprio, ma in qualità di- **LEGALE RAPPRESENTANTE**

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

- - -

**BENI IMMOBILI**

Località via/piazza numero civico UTOE

- - - 3

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Foglio Particella/e

1 643, 706, 714, 775, 778, 1218, 1223, 1480, 1592, 1602, 1603, 1629, 1713, 1714, 1715, 1716, 1785, 1788, 1789, 1809

**OGGETTO**

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

 **AL REGOLAMENTO**  **ALLA VALUTAZIONE**Scorporare porzione occidentale dell'area adottata;  
Inserire le proprietà tra quelle qualificate con sigla C/4/a (in corso di trasformazione) assegnando precise potenzialità edificatorie. **SENZA RICHIESTA IN SUBORDINE**  **CON RICHIESTA IN SUBORDINE****MOTIVAZIONI**

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

L'area da scorporare è riconosciuta con diversa vocazione nel Piano Strutturale;  
Esiste preciso impegno di tutti i proprietari a trasformare l'area secondo un Piano Attuativo;  
Si riducono le volumetrie di previsione del PRG alle sole consistenze residenziali;  
Si produce una specifica scheda progetto (nдр per le specifiche occorre riferirsi agli atti);  
Ci si rimette all'AC per la formazione di prescrizioni e fattibilità.**ELABORATI ADOTTATI CHE SI RICHIEDE DI MODIFICARE** **QC**  **VAS/VEA**  **NTA**  **TAVOLE** **ALLEGATI**

Varie Quadro Conoscitivo Adottato Proposto

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

Breve Descrizione

L'area completamente inediticata, incolta o coltivata a orto, che non fronteggia viabilità di interesse esistente e appare frazionata in piccole proprietà; essa funge da filtro inediticato tra le abitazioni su via Piave e l'insediamento produttivo di Carabattole.

**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 PER ATTREZZATURE URBANE DI INTERESSE COLLETTIVO ED ALTRE** **A06** **18****REGOLAMENTO URBANISTICO**

Zona Omogenea Area di Appartenenza

Sigla Definizione Articolo Sigla Definizione Articolo  
**E** **ZONA AGRICOLA** **2.1.1.6** **R3** **RESIDENZA DIFFUSA** **2.4.4.12**

Destinazione d'Uso Tipo d'Intervento

Sigla Definizione Articolo Sigla Definizione Articolo  
- - - **ETD** **AREA A TRASFORMAZIONE DIFFERITA** **3.2.1.6**

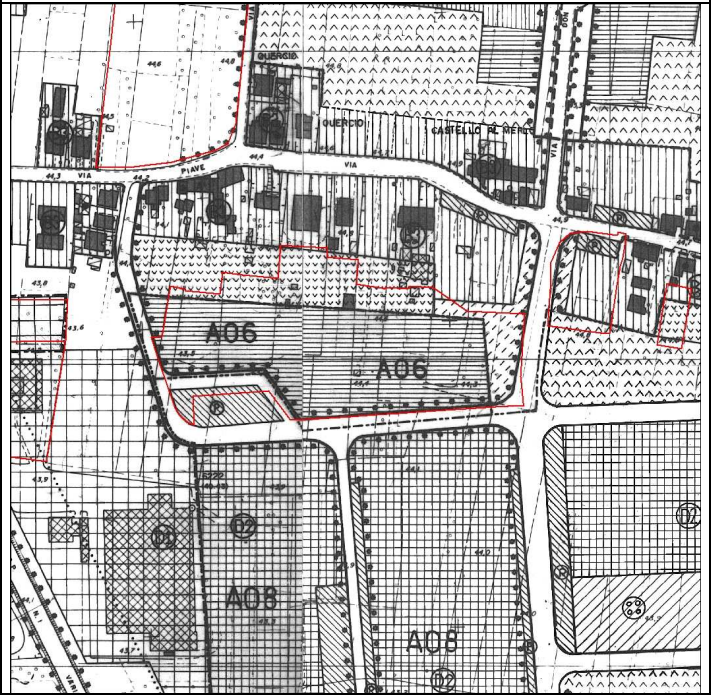
<b>PARERE UFFICIO</b>		<b>DATA : 18/01/2012</b>	file : RU_cntrdzn_76
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
<b>TERRITORIO FUTURO</b>	<b>NUOVA</b>	<b>VALUTAZIONE</b>	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
<b>PARZIALMENTE PERTINENTE</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>		
<b>PARERE</b>			
<p>L'allungata area oggetto di osservazione, attualmente incolta ed in apparente attesa di trasformazione, è collocata fra il qualificato tessuto residenziale diffuso su via Piave ed il compatto insediamento produttivo di Carabattole.</p> <p>Se il PRG le affida gli elevati indici delle zone di espansione a prevalente destinazione Terziaria, l'Atto adottato la qualifica agricola, in conformità alle previsioni contenute nel Piano Strutturale e alle risultanze della Fase Intermedia di Valutazione, per cui è annoverata tra quelle soggette a trasformazione differita nel tempo, in quanto non permette di ottenere lo specifico interesse pubblico, rappresentato dalla realizzazione dell'area a verde attrezzato di filtro, perimetrata nella tavola dei Sistemi Funzionali di detto Strumento sovraordinato.</p> <p>A tale riguardo occorre inoltre controdedurre che gli osservanti propongono di attribuire all'area la classificazione di "in corso di trasformazione" in contrasto con il sovraordinato Strumento, che la qualifica invece come "area da trasformare" nella pertinente tavola delle Unità Organiche Elementari.</p> <p>La Legge Urbanistica Regionale prescrive poi che ogni azione di trasformazione del territorio sia soggetta ad una preventiva procedura di Valutazione Ambientale, attraverso la quale viene analizzato il bilancio complessivo degli effetti sulle risorse; l'Amministrazione ha condotto e conduce al riguardo un impegnativo e partecipato processo, che ha comportato l'espressione di specifiche prescrizioni e mitigazioni ambientali, non prodotte dagli osservanti per il sito in esame, di cui non si propone peraltro la necessaria implementazione del quadro delle conoscenze, limitandosi solo a definire il "quantum" desiderato in una scheda progetto che non si allinea sostanzialmente con indici e prestazioni richieste per la famiglia di aree, cui il sito in esame appartiene.</p> <p>In particolare infatti si precisa che le previsioni insediative proposte sono oltre tre volte superiori rispetto a quelle delle "aree di trasformazione" ed a tale significativo incremento non corrisponde un contestuale innalzamento delle dotazioni di standard, che si limitano ai riferimenti del Piano vigente; in definitiva la proposta non risulta pertinente perché non è oggetto del procedimento in itinere il recupero delle previsioni del PRG, quanto piuttosto l'attuazione di quelle del Piano Strutturale.</p> <p>Invece si ritengono valide le motivazioni addotte al riguardo della prima istanza prodotta dagli osservanti, tesa ad ottenere lo scorporo dal comparto adottato di porzione occidentale dell'area, riconosciuta con diversa vocazione nel Piano Strutturale, il cui destino è meglio definito nella controdeduzione proposta in relazione alla osservazione prodotta dal relativo proprietario.</p> <p>Per le sopraesposte motivazioni l'osservazione, ritenuta solo PARZIALMENTE PERTINENTE, appare solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE per quanto alla prima istanza individuata, ma la rinnovata partecipazione degli attori ai procedimenti urbanistici suggerisce di avviare sollecitamente il processo per la necessaria valutazione ambientale delle possibili trasformazioni dell'area e stimolare il trasferimento di edificabilità, proposto dal Piano Strutturale.</p>			
<b>PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE</b>			
Vedi estratto planimetrico allegato alla controdeduzione n. 32 per la prima istanza.			
<b>ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE</b>			
<input type="checkbox"/> QC / VAS	<input 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 : 22/03/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			

ESTRATTI

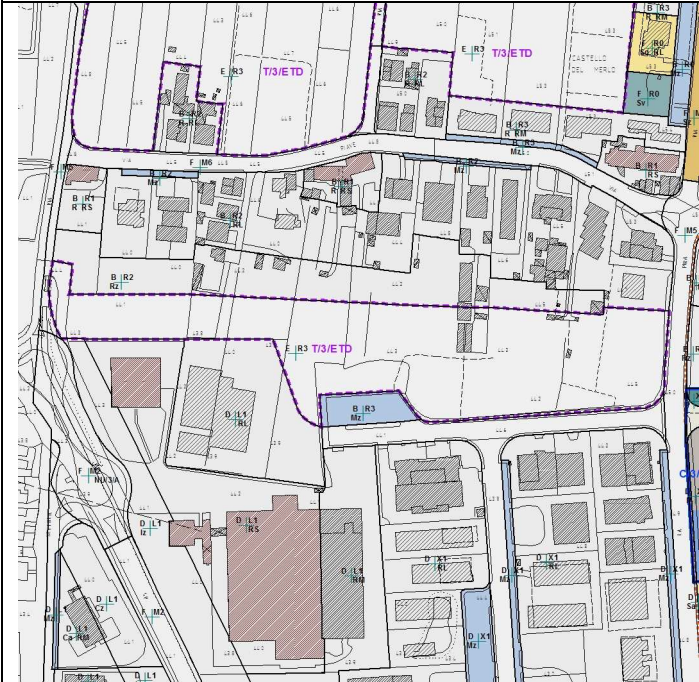
FOTO AEREA



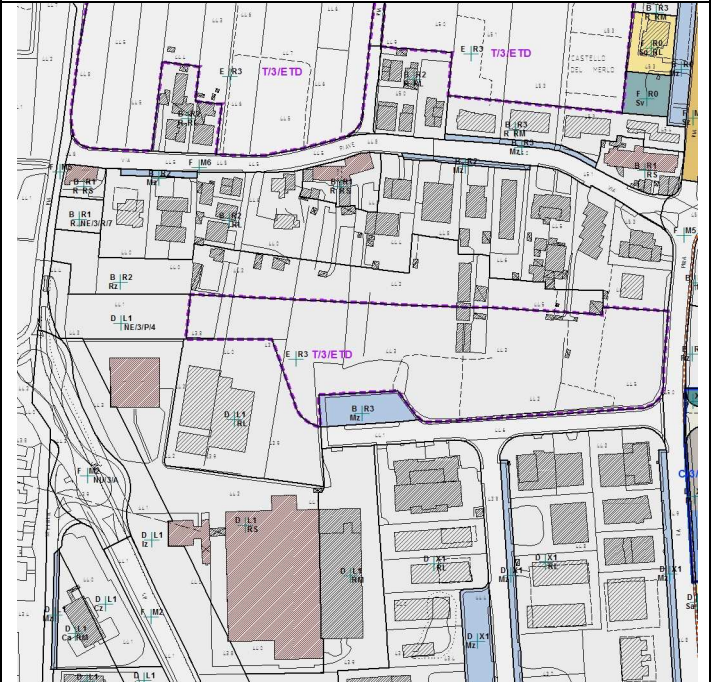
PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO



REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



## NOTE

Osservazioni Limitrofe ed in parte pertinenti al n.32.

Gli stessi attori hanno prodotto per il sito in esame il contributo n. 19 in fase di Valutazione Intermedia, di cui si riporta l'esito.

### OGGETTO

Realizzazione di complesso di edifici residenziali e verde in area ora classificata come ETD, tramite inserimento tra le aree di trasformazione soggette a piano attuativo con gli indici e le condizioni che l'amministrazione vorrà definire.

### PARERE

La proposta pone all'attenzione un nuovo elemento che cambia il quadro per cui era stata valutata non pertinente in sede di Bando, non chiedendo la riassegnazione dei sovrastimati indici di PRG.

In sede di formazione del Piano Strutturale però una osservazione prodotta da alcuni dei richiedenti fu solo parzialmente accolta dal Consiglio Comunale, ritenendo che l'area avrebbe potuto svolgere il suo ruolo di trasformazione solo quale area "cedente" ad altro comparto in Spedalino e per la sola realizzazione di una fascia di verde di compensazione fra gli insediamenti presenti ai suoi margini a contrastante destinazione.

Quest'ultima condizione, richiamata anche negli approvati atti della valutazione intermedia, non è purtroppo ad oggi né modificata, né argomentata nella succinta nuova proposta, in maniera tale da superare il contenuto ostatico della prima valutazione effettuata.

Gli stessi attori hanno prodotto per il sito in esame la Proposta n. 15 in fase di Valutazione Iniziale, di cui si riporta l'esito.

### OGGETTO

Recuperare previsioni urbanistiche del PRG e variare la destinazione come da PS

### PARERE

La proposta non risulta 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 non pertinente, ma occorre aggiungere che in sede di formazione del Piano Strutturale una osservazione prodotta da alcuni dei richiedenti fu solo parzialmente accolta dal Consiglio Comunale, ritenendo che l'area avrebbe potuto svolgere il suo ruolo di trasformazione solo quale area "cedente" ad altro comparto in Spedalino e per la realizzazione di una fascia di verde di compensazione fra gli insediamenti a contrastante destinazione presenti ai suoi margini.

Gli stessi attori hanno prodotto per il sito in esame l'Osservazione n. 54 al Piano Strutturale, di cui si riporta l'esito.

### OGGETTO

Incrementare la capacità edificatoria dell'area in oggetto fino a mantenere i parametri del PRG vigente.

Con richiesta in subordine: Inserire l'area in zona per Residenza Diffusa con le seguenti motivazioni: 1) ogni trasformazione non remunerativa è di fatto inattuabile; 2) è stato cambiato il ruolo dell'area rispetto al vigente PRG.

### PARERE

L'area risulta completamente inediticata, incolta o coltivata a orto, non fronteggia viabilità di interesse esistenti e appare frazionata in piccole proprietà. Essa inoltre funge da filtro inediticato tra le abitazioni su via Piave e l'insediamento produttivo del PIP Carabattole 2.

L'area in oggetto è classificata dal vigente PRG fra quelle di Espansione Edilizia; tale la riconosce anche il PS, che la ricomprende tra le Aree da Trasformare, ma nell'ambito del Polo Produttivo.

Sull'area così come individuata dall'osservante insiste anche un'altra osservazione (n. 39), quindi risulta di difficile comprensione la dichiarazione del pieno accordo tra i proprietari, necessario ad attivare le trasformazioni.

Il riconoscimento di una quota dello Stato di Diritto è riacquisibile nelle maglie strette del principio di sostenibilità degli interventi, attraverso l'accoglimento del subordine residenziale e l'attribuzione della disciplina perequativa.

Per le motivazioni sopraesposte, tra le quali il vigente Stato di Fatto e il mancato accordo per la trasformazione dell'area, si ritiene l'osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, con relazione al subordine richiesto; peraltro la stessa, attenendo fattispecie relative all'edificabilità del comparto, è ritenibile solo PARZIALMENTE PERTINENTE.

In ragione di tale parere si propone di classificare l'area tra quelle della Residenza Diffusa e assegnare ad essa la sola volumetria di tipo residenziale di tipo perequato e per ovviare alla giusta compensazione con l'area residenziale **si propone di formare un indirizzo al RU in cui si individui un'area a "verde attrezzato" nella tavola dei Sistemi Funzionali.**

### PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE

Modificare l'area in oggetto da Polo Produttivo a Residenza Diffusa nella tavola dei Subsistemi e Ambiti. 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; b) modificare le tabelle di dimensionamento delle UTOE, fatto salvo il valore del fabbisogno di tipo residenziale assunto in sede di adozione.