

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18507

data

26 SETTEMBRE 2011

OSSERVAZIONE**81****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI**

OSSERVANTE		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)	
Cognome		Nome	
BUCCIANINI		MARIA LAURA	
residente nel comune di	provincia di	via/piazza	numero civico
PISTOIA	PT	VIA MONTALESE	113/5
<input checked="" type="checkbox"/> in proprio in qualità di		<input type="checkbox"/> 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
-	-	-	2
RAPPRESENTAZIONE CATASTALE			
Foglio	Particella/e		
6	VARIE		

OGGETTO

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

<input checked="" type="checkbox"/> AL REGOLAMENTO	<input type="checkbox"/> ALLA VALUTAZIONE
1) Escludere porzione ovest dall'area di Recupero; 2) Prevedere la possibilità di costituire 2 autonome UMI all'interno dello stesso perimetro del Piano Attuativo; 3) Ridurre a semplice suggerimento progettuale la creazione del percorso pedonale; 4) Consentire la realizzazione di tipologie anche in Linea con altezza pari a 10,50 ml; 5) Prevedere una premialità all'intervento di Rigenerazione Urbana.	
<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)

Esistono sull'area brillanti attività produttive ancora in essere;
 La dismissione della attività deve essere graduata nel tempo;
 Le tipologie a schiera e l'altezza contenuta limitano l'utilizzo fondiario delle previsioni;
 Gli interventi di demolizione di strutture in c.a. risultano particolarmente onerosi.

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 caratterizzata dalla presenza di un tessuto di edifici produttivi, in stato di degrado funzionale e urbanistico.	

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	
LOTTI ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO D/1		-		30	
REGOLAMENTO URBANISTICO					
Zona Omogenea			Area di Appartenenza		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
B		ZONA B	2.1.1.3	R3	RESIDENZA DIFFUSA
					2.4.4.12
Destinazione d'Uso			Tipo d'Intervento		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
-		-	-	R/2/T	GABER
					3.1.2.6

PARERE UFFICIO		DATA : 07/02/2012	file : RU_cntrdzn_81
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
TERRITORIO FUTURO	DETTAGLIO	RECUPERO	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
PERTINENTE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE		

PARERE

L'unico episodio notevole all'interno dell'area oggetto di osservazione, caratterizzata soprattutto dalla presenza di un articolato tessuto di edifici produttivi in degrado, appare il Lanificio Emmebi, organizzato su una strada interna coperta, che si ritiene possa assumere la qualifica di "Persistenza" nel recupero residenziale promosso.

Se il PRG assegna all'area i qualificati indici delle zone di completamento produttivo, l'Atto adottato ne rivoluziona il ruolo, destinandola a convertire il suo uso a residenza nei coordinati esiti delle trasformazioni pianificate e la rivalutazione, dovuta alla destinazione prevista, compensa ampiamente i sacrifici imposti e costituisce la generale premialità, che si intende proporre a chi trasferisce funzioni produttive in aree più consone al loro uso.

Estendere l'articolazione tipologica e consentire un indice di altezza maggiore può permettere una migliore utilizzazione fondiaria delle consistenze assegnate, in considerazione della generale disciplina di favore, che si ritiene di dover adottare per le aree a riqualificazione insediativa e delle caratteristiche del tessuto residenziale recente, frontistante l'area interessata.

Infine la proposta di suddividere il comparto in più unità, che permettano una dismissione a fasi del complesso, risulta accoglibile per le motivazioni congiunturali espresse dall'osservante, ma con la precisazione che tali entità siano definite nel Piano di Recupero, necessario all'attuazione delle trasformazioni e non in sede di Regolamento, al fine di non complicare le sue modalità e promuovere un'unica convenzione con gli attori, anche della parte significativa che si richiede di escludere, la cui invece necessaria dismissione potrà però essere programmata dallo strumento attuativo nei lenti esiti delle trasformazioni urbanistiche.

Per le sopraesposte motivazioni l'osservazione è ritenuta PERTINENTE, ma appare solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, per quanto sopracontrodedito.

PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE

Inserire le seguenti modifiche nella scheda progetto R/2/T di cui all'art. 3.1.2.6

4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso una unica Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

R/2/T - I nuovi edifici residenziali devono adeguarsi al disegno creato dai capannoni esistenti, di cui si prescrive la sostituzione dell'attuale consistenza superficiale; questi nuovi corpi, saranno caratterizzati da tipologia a schiera **o in linea** e distribuiti su strade interne a parcheggio privato, con giardini retrostanti.

...omissis...

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	ST	ADP	SC	SUL R	H
R/2/T	...omissis...				10.50
Totale	...omissis...				10.50

8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

...omissis...

Il Piano di Recupero può prevedere la costituzione di più UMI, temporalmente cadenzate, per la realizzazione delle trasformazioni previste e la dismissione controllata del complesso produttivo esistente.

ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE

QC / VAS NTA TAVOLE

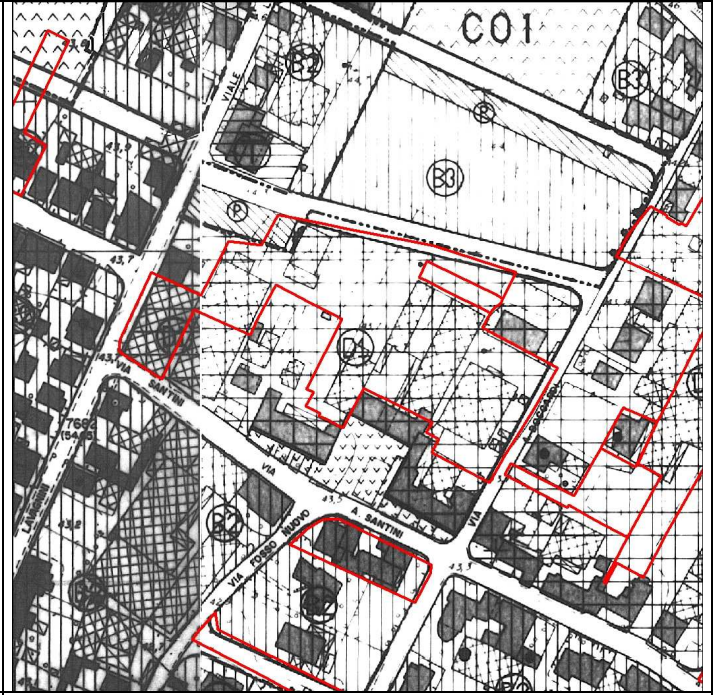
PARERE GIUNTA	DATA : 27/02/2012
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO	

PARERE COMMISSIONE URBANISTICA	DATA : 19/03/2012
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO	

ESTRATTI

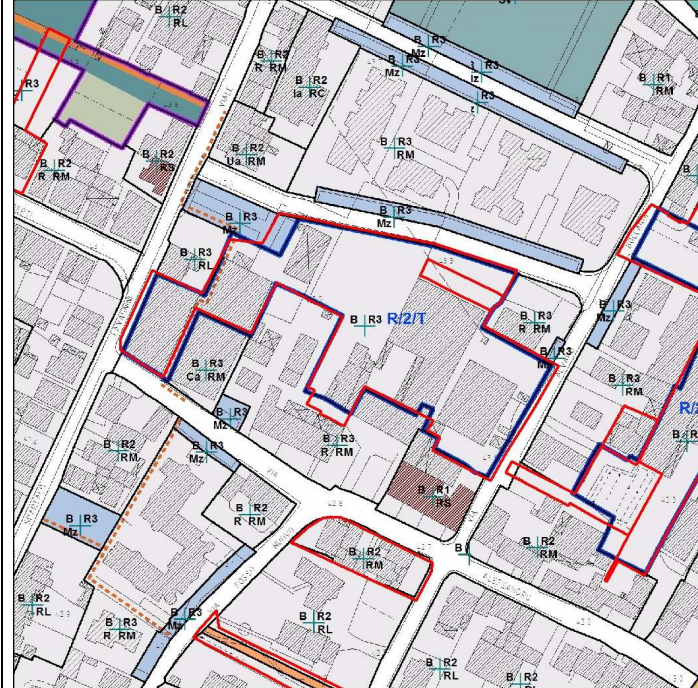
FOTO AEREA

PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO

REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



NON SONO PREVISTE
MODIFICHE ALLE TAVOLE
DI REGOLAMENTO

NOTE

Osservazioni sullo stesso perimetro al n. 54.