

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18566

data

27 SETTEMBRE 2011

**OSSERVAZIONE****98****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI****OSSERVANTE** (primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)

Cognome Nome

**BENESPERI** **FRANCO**

residente nel comune di provincia di via/piazza numero civico

**AGLIANA** **PT** **VIA PROVINCIALE PRATESE** **192** in proprio in qualità di  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

**PONTE DI FERRO** **VIA PROVINCIALE PRATESE** - **3****RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Foglio Particella/e

**3** **363 E 673****OGGETTO** (sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti) **AL REGOLAMENTO**  **ALLA VALUTAZIONE**

Rivedere la disciplina degli interventi nella proprietà

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

-

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

Possibilità di ampliamento fabbricato

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

Varie Quadro Conoscitivo Adottato Proposto

**ESTRATTO MAPPA** - **ESTRATTO** -**STATO DI FATTO** **AREA URBANA**  **AREA AGRICOLA**

Breve Descrizione

Complesso edificato per più unità immobiliari residenziali oltre rimesse e depositi frontistante la via Ex Provinciale, al limite della frazione di Spedalino.

**STATO DI DIRITTO****PIANO STRUTTURALE**

Invarianti Strutturali e Statuto del Territorio (C5.1) Sottosistemi e Ambiti (C5.2) Unità Territoriali Organiche Elementari (C5.5)

**IL PAESAGGIO AGRARIO** **IL CORRIDOIO VERDE ATTREZZATO** **LIMITE URBANO****PIANO REGOLATORE GENERALE**

Sottozona Piano Attuativo Articolo NTA

**ZONE AGRICOLE NORMALI** - **38****REGOLAMENTO URBANISTICO**

Zona Omogenea Area di Appartenenza

Sigla Definizione Articolo Sigla Definizione Articolo

**B** **ZONE B** **2.1.1.3** **V1** **AREE AGRICOLA DA TUTELARE** **2.4.3.8**

Destinazione d'Uso Tipo d'Intervento

Sigla Definizione Articolo Sigla Definizione Articolo

**R** **RESIDENZIALE** **2.2.1.2** **RM** **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIUM** **2.3.1.3**

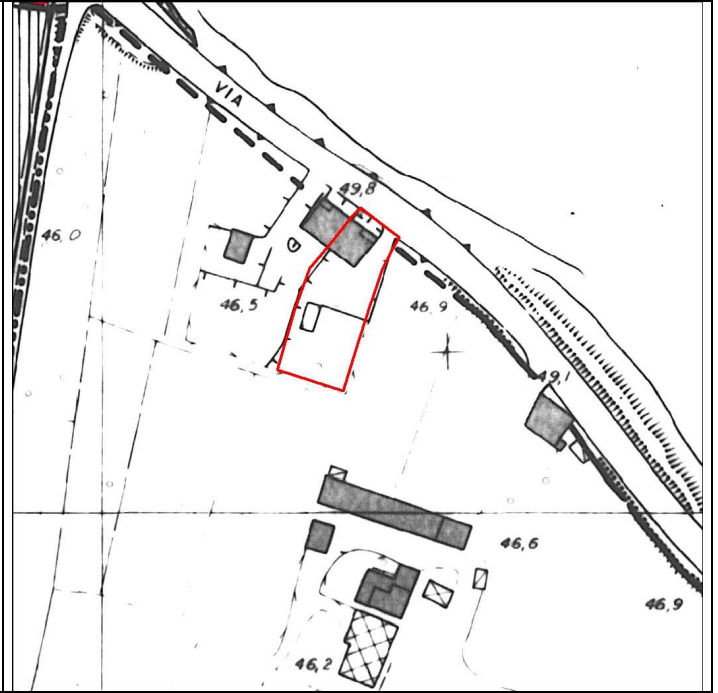
<b>PARERE UFFICIO</b>		<b>DATA : 19/12/2011</b>	file : RU_cntrdzn_98
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
<b>TERRITORIO PRESENTE</b>	<b>INTERVENTO</b>	<b>VARIE</b>	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
<b>PERTINENTE</b>	<b>ACCOGLIBILE</b>		
<b>PARERE</b>			
<p>L'edificio con ampia area di pertinenza appare una doppia casa isolata su lotto, ampliata e modificata, all'interno dell'area agricola di connettività tra le zone meridionali del comune di Montale e l'ampia porzione di territorio aperto posto a sud della SP1.</p> <p>Il PRG non riconosce all'area alcun indice edificatorio, qualificandola agricola, mentre l'Atto adottato si prefigge di valorizzarne e conservarne gli aspetti dell'assetto storico del territorio aperto, riconoscendo comunque l'eccezione specifica del sito in esame.</p> <p>L'osservante adduce non dimostrate esigenze di ampliamento, ma dispone di una pertinenza qualificata per poter realizzare quanto richiesto, dove appare verificabile il terzo criterio o della densità, adottato in materia nella Relazione Generale.</p> <p>Per tali ragioni, l'osservazione, ritenuta PERTINENTE, appare ACCOGLIBILE e comporta la riclassificazione del tipo d'intervento di tutto il comparto di appartenenza.</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>PARERE GIUNTA</b>		<b>DATA : 16/02/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			
<b>PARERE COMMISSIONE URBANISTICA</b>		<b>DATA : 12/03/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			

ESTRATTI

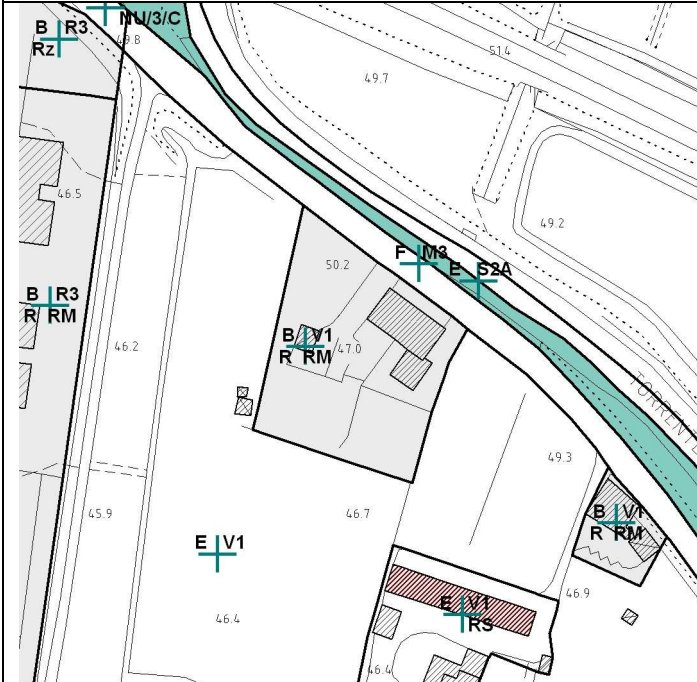
FOTO AEREA



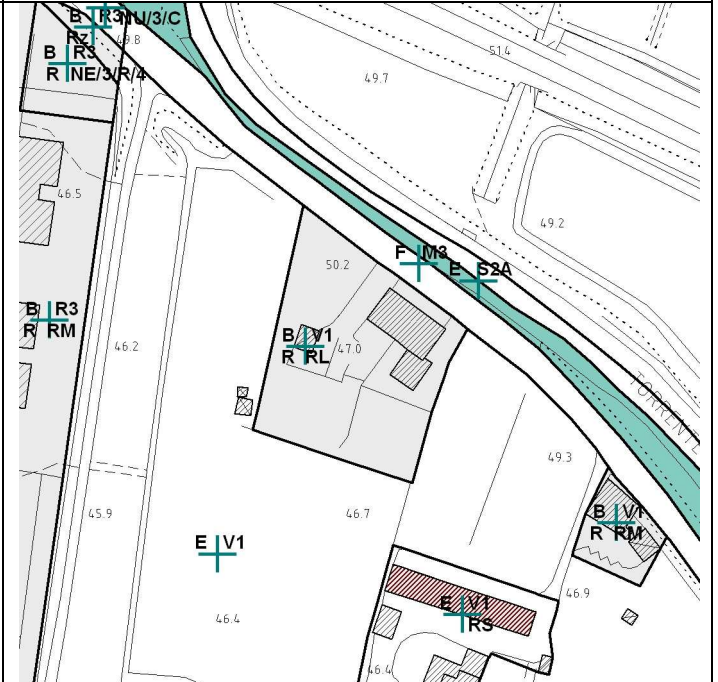
PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO



REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



## NOTE

Lo stesso attore ha prodotto per l'area libera limitrofa al sito in esame il contributo n. 51 in fase di Valutazione Intermedia, di cui si riporta l'esito.

### OGGETTO

Inserire l'area tra via Lucca e la ex provinciale pratese tra le aree R3 dove sia resa possibile la realizzazione di edifici residenziali, rendendosi disponibili ad urbanizzare l'area con la previsione di un collegamento con via Pacinotti

### PARERE

La proposta appare palesemente non compatibile con il PS approvato, in quanto chiede di inserire una nuova area di particolare consistenza tra le "aree di trasformazione", in contrasto con quanto ivi individuato.

Peraltro lo stesso attore aveva mosso simile osservazione allo Strumento, alle cui motivazioni del non accoglimento occorre comunque riferirsi.

Un tecnico ha prodotto per l'area libera limitrofa al sito in esame l'osservazione n. 69 al Piano Strutturale, di cui si riporta l'esito

### OGGETTO

Almeno parte della zona venga modificata con individuazione di area a Residenza Diffusa in luogo di Corridoio Verde Attrezzato. Con le seguenti motivazioni: Per le finalità preposte all'area del Corridoio sarebbe influente l'individuazione di un'area già parzialmente edificata.

### PARERE TECNICO

L'area in oggetto è riconosciuta nel Rilevo Urbanistico a nord come area edificata solo episodicamente, mentre a sud è quasi completamente ineditata, libera ma incolta. Il PRG la classifica completamente come Zona Agricola Normale. Occorre precisare che il ruolo territoriale affidato al Corridoio Verde Attrezzato dal PS è di connessione urbana tra le aree agricole meridionali del comune di Montale e l'ampia porzione di territorio aperto posto a sud della SP1, pur ricomprendendo al suo interno parti edificate, mentre le aree della Residenza Diffusa sono invece costituite da quartieri residenziali dell'abitato compatto, esito d'interventi edilizi unitari, morfologicamente riconoscibili e recenti, dove peraltro è forte la presenza di opere di urbanizzazione pianificate. Il reale Stato di Fatto dei luoghi sopraevidenziato mal si addice quindi ad una individuazione dell'area quale Residenza Diffusa, in quanto non coincidente con le descrizioni di cui all'art. 50 delle NTA. Per tali motivi si ritiene l'osservazione, che richiede l'individuazione di un'area a Residenza Diffusa, PERTINENTE, ma NON ACCOGLIBILE; al RU si demanda comunque la possibilità di individuare la corretta "zonizzazione" delle porzioni edificate dell'area in oggetto, permettendo tipi di intervento consoni con la loro consistenza edilizia e la loro collocazione territoriale, classificandoli cioè nello Stato di Diritto coerente al loro Stato di Fatto e provvedendo quindi a disciplinare la gestione degli insediamenti esistenti all'interno degli ambiti individuati.