

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18601

data

27 SETTEMBRE 2011

**OSSERVAZIONE****113****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI**

<b>OSSERVANTE</b>		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)	
Cognome	Nome		
<b>TONTI</b>	<b>GIOVANNA</b>		
residente nel comune di	provincia di	via/piazza	numero civico
<b>AGLIANA</b>	<b>PT</b>	<b>VIA E. COLZI</b>	<b>14</b>
<input type="checkbox"/> in proprio in qualità di	<input checked="" type="checkbox"/> non in proprio, ma in qualità di		
-	<b>LEGALE RAPPRESENTANTE</b>		
del/della (Associazione, Comitato, Ente, Società, ...)	con sede a		provincia di
<b>CINQUE T S.R.L.</b>	<b>AGLIANA</b>		<b>PT</b>
<b>BENI IMMOBILI</b>			
Località	via/piazza	numero civico	UTOE
-	<b>VIA BUOZZI - VIA F.LLI CERVI</b>	-	<b>1</b>
<b>RAPPRESENTAZIONE CATASTALE</b>			
Foglio	Particella/e		
<b>5</b>	<b>138, 631, 798 E 1492</b>		

**OGGETTO**

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

<input checked="" type="checkbox"/> <b>AL REGOLAMENTO</b>	<input type="checkbox"/> <b>ALLA VALUTAZIONE</b>
Rivedere la disciplina degli interventi della proprietà assegnando l'intervento RL	
<input type="checkbox"/> <b>SENZA RICHIESTA IN SUBORDINE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>CON RICHIESTA IN SUBORDINE</b>
Assegnare quale disciplina degli interventi RX in luogo di RM	

**MOTIVAZIONI**

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

Ottenere possibilità di ampliamento  
L'indice fondiario appare essere inferiore 3 mc/mq  
Modificare la sagoma permette di migliorare i rapporti di distanza con gli edifici limitrofi

**ELABORATI ADOTTATI CHE SI RICHIESTE DI MODIFICARE**

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

**ALLEGATI**

Varie	Quadro Conoscitivo	Adottato	Proposto
<b>MAPPA CATASTALE</b>	<b>PRG</b>	<b>ESTRATTO</b>	-

**STATO DI FATTO**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>AREA URBANA</b>	<input type="checkbox"/> <b>AREA AGRICOLA</b>
Breve Descrizione	
Complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica: il primo a destinazione residenziale con magazzini al Piano Terra; il secondo a destinazione più propriamente industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	

**STATO DI DIRITTO**

<b>PIANO STRUTTURALE</b>					
Invarianti Strutturali e Statuto del Territorio (C5.1)		Sottosistemi e Ambiti (C5.2)		Unità Territoriali Organiche Elementari (C5.5)	
<b>LIMITE URBANO</b>		<b>LA RESIDENZA COMPATTA</b>		<b>LIMITE URBANO</b>	
<b>PIANO REGOLATORE GENERALE</b>					
Sottozona				Piano Attuativo	Articolo NTA
<b>ZONE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO</b>				-	<b>28</b>
<b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b>					
Zona Omogenea			Area di Appartenenza		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
<b>B</b>	<b>ZONE B</b>	<b>2.1.1.3</b>	<b>R2</b>	<b>RESIDENZA COMPATTA</b>	<b>2.4.4.11</b>
Destinazione d'Uso			Tipo d'Intervento		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
-	-	-	<b>RM</b>	<b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIUM</b>	<b>2.3.1.3</b>

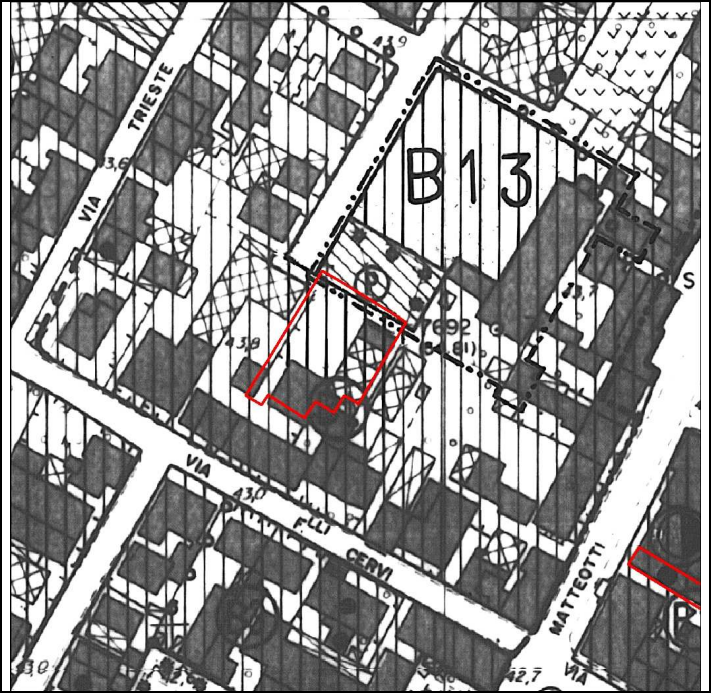
<b>PARERE UFFICIO</b>		<b>DATA : 29/12/2011</b>	file : RU_cntrdzn_113
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
<b>TERRITORIO PRESENTE</b>	<b>INTERVENTO</b>	<b>SOSTITUZIONE</b>	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
<b>PERTINENTE</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>		
<b>PARERE</b>			
<p>L'articolato complesso immobiliare in questione occupa un luogo particolarmente denso del Paese e ospita una pluralità di funzioni nei due diversi corpi di fabbrica, in parte improprie rispetto alla vocazione e al ruolo residenziale del contesto di appartenenza. Il tipo d'intervento intermedio assegnato trae origine dall'applicazione del terzo criterio o della densità, appositamente proposto nella relazione generale al riguardo, riferendolo però al comparto mappato e non alle singole proprietà in esame, per non renderlo inefficace agli effetti delle motivazioni generali e non particolari a presupposto del piano.</p> <p>Tuttavia l'edificio produttivo esistente non risulta tipico del ruolo che si vuole assegnare al contesto circostante e la sua sostituzione potrebbe permettere quanto addotto dall'osservante, al riguardo del subordine proposto in merito al rispetto delle distanze tra edifici. Per tali ragioni, l'osservazione, ritenuta <b>PERTINENTE</b>, appare solo <b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>, per quanto al subordine proposto dall'osservante e relativo comunque al solo edificio nord, ritenuto interamente atipico, rispetto al tessuto residenziale esistente al contorno.</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 : 09/02/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			
<b>PARERE COMMISSIONE URBANISTICA</b>		<b>DATA : 01/03/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			

ESTRATTI

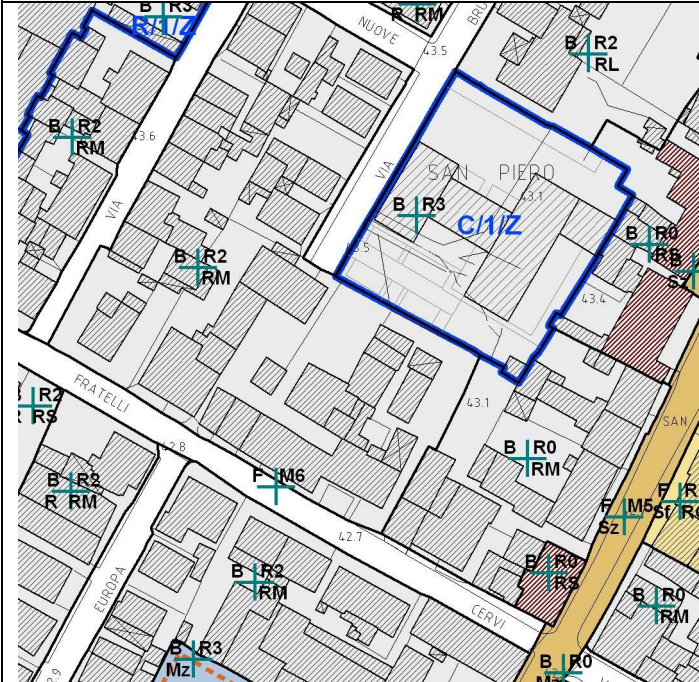
FOTO AEREA



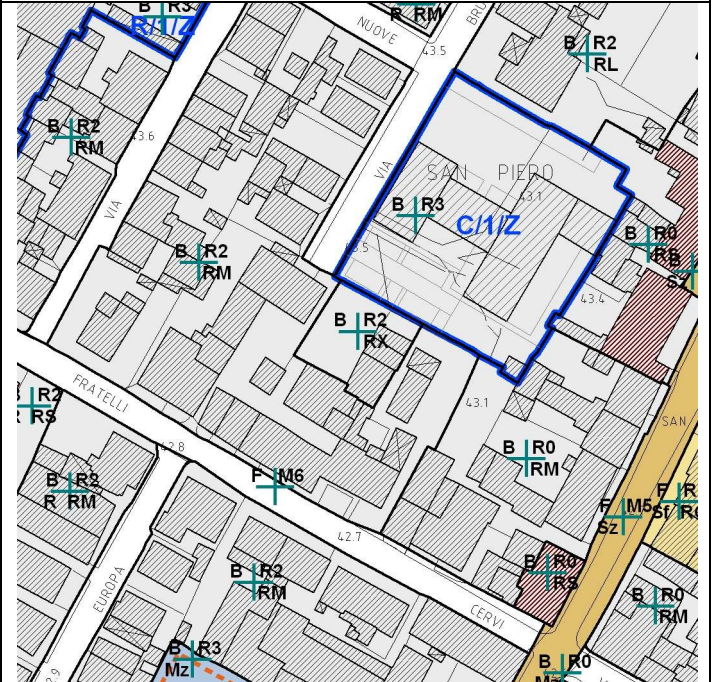
PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO



REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



## NOTE

Sull'area è stata prodotta da un diverso attore una osservazione al Piano Strutturale numerata n. 49

### OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Modificare la zona indicata da Residenza Consolidata a Residenza Compatta. Con le seguenti motivazioni: 1) la zona in oggetto non ha le caratteristiche di agglomerato storico, essendo edificata negli anni 50 con edifici a schiera; 2) gli edifici non presentano alcun particolare architettonico o fregio di valore; 3) la zona in oggetto è più simile a quelle immediatamente adiacenti inserite in zona a Residenza Compatta.

### PARERE TECNICO

Sull'area in oggetto, densamente edificata, i fabbricati lungo via Matteotti appartengono ad un'unica schiera continua fino alla centrale Piazza Gramsci e risultano esistenti al Catasto Leopoldino; invece altre porzioni, costruite su via Cervi, presentano resedi tergalici occupati da edifici senza natura storica e con destinazioni non residenziali. Il PRG vigente classifica l'area tra quelle di tipo B1, cioè con elevata consistenza edilizia ed in effetti essa presenta un alto indice fondiario e un rapporto di copertura elevato. Dall'applicazione delle prescrizioni del PS discende la possibilità di limitazioni alle trasformazioni di tale complesso, fortemente modificato dalla sua consistenza iniziale, ma si propone di variare solo parzialmente l'individuazione effettuata in sede di adozione, identificando il fronte sulla via F.lli Cervi come area di Residenza Compatta in luogo di Residenza Consolidata, al fine di mantenere omogenea la classificazione edilizia proposta per il fronte esistente sull'asse storico di via Matteotti.

Per i suddetti motivi si ritiene quindi l'osservazione PERTINENTE, ma solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, ritenendo le affermazioni dell'osservante solo in parte veritiere e col fine principale di conservare il fronte edificato su via Matteotti.

### PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE

Modificare parzialmente l'area oggetto dell'osservazione da Residenza Consolidata a Residenza Compatta nella tavola C5.2.