

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18608

data

27 SETTEMBRE 2011

OSSERVAZIONE**116****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI**

OSSERVANTE		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)	
Cognome		Nome	
BIAGIO		GABRIELE	
residente nel comune di	provincia di	via/piazza	numero civico
MONTALE	PT	VIA VERGA	51
<input type="checkbox"/> in proprio in qualità di		<input checked="" type="checkbox"/> non in proprio, ma in qualità di	
-		LEGALE RAPPRESENTANTE	
del/della (Associazione, Comitato, Ente, Società, ...)		con sede a	provincia di
COSTRUZIONI EDILI GABRIELE BIAGIO		MONTALE	PT
BENI IMMOBILI			
Località	via/piazza	numero civico	UTOE
-	VIA ROMA	-	1
RAPPRESENTAZIONE CATASTALE			
Foglio	Particella/e		
3	1788		

OGGETTO

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

<input checked="" type="checkbox"/> AL REGOLAMENTO	<input type="checkbox"/> ALLA VALUTAZIONE
Inserire tutta la particella di proprietà nel lotto di completamento previsto Permettere la realizzazione di appartamenti e non solo di villette Permettere la realizzazione per stralci dell'intervento Restituire al lotto la potenzialità edificatoria del PRG	
<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)

Dare accesso ai futuri fabbricati da via Petrarca
La diminuzione di indice comporta danno economico all'impresa

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	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	---	-------------------------------------	---	--------------------------

ALLEGATI

Varie	Quadro Conoscitivo	Adottato	Proposto
MAPPA CATASTALE	-	ESTRATTO	-

STATO DI FATTO

<input checked="" type="checkbox"/> AREA URBANA	<input type="checkbox"/> AREA AGRICOLA
Breve Descrizione	
Consistente area centrale al Paese, accatastata a Seminativo Arborato, che si confronta con la via Mallemort, ma trae accesso diretto anche dalla via Petrarca.	

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		LIMITE URBANO	
PIANO REGOLATORE GENERALE					
Sottozona			Piano Attuativo	Articolo NTA	
ZONE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO B3 E ALTRO			-	28	
REGOLAMENTO URBANISTICO					
Zona Omogenea			Area di Appartenenza		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
B		ZONE B 2.1.1.3	R3	RESIDENZA DIFFUSA	2.4.4.12
Destinazione d'Uso			Tipo d'Intervento		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
-		-	NE/1/R/5	AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	2.3.1.5

PARERE UFFICIO		DATA : 11/01/2012	file : RU_cntrdzn_116
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
TERRITORIO PRESENTE	LOTTO LIBERO	DETTAGLIO	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
PARZIALMENTE PERTINENTE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE		

PARERE

La qualificata collocazione della consistente area in attesa di trasformazione la rende suscettibile di intervento edilizio, compatibile però con le caratteristiche del tessuto diffuso al contorno.

Infatti il PRG e il Regolamento in formazione la riconoscono come zona di completamento, adottando però differenti indici di edificabilità, in ragione dei diversi presupposti di loro formazione: contro la generalizzata applicazione del principio insediativo del condominio su tre piani, la ricomposizione dei tessuti e la riqualificazione morfologica e funzionale delle aree non sature, cui comunque corrisponde il contenimento dell'altezza massima, ritenuta congrua anche dall'osservante.

Se la domanda di omogeneizzazione della disciplina edilizia da attribuire alla indivisa particella appare condivisibile e incrementa sostanzialmente le potenzialità del lotto, la proposta di restituiregli completamente l'indice di PRG non è compatibile con i principi dell'atto in formazione, che risulta una sua completa riscrittura sulla base del sovraordinato Strumento comunale, fondato sui presupposti di sostenibilità delle trasformazioni.

Non appare infine pertinente la richiesta di eseguire l'intervento per stralci, in quanto materia determinata di Legge e attinente alla formazione del Titolo Edilizio diretto, previsto per l'area in esame.

Per le sopraesposte motivazioni, l'osservazione ritenuta **PARZIALMENTE PERTINENTE**, appare solo **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** per quanto sopra controdedotto.

PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE

- 1) Vedi estratto planimetrico allegato;
- 2) Correggere all'articolo 2.3.1.5 la seguente scheda d'intervento fra quelle della UTOE 1:

NE/1/R/5	Via Mallemort			
Dimensionamento	SF = 3.688 mq	H < 7,50 ml	SC < 922 mq	SUL < 1.106 mq
Destinazione	Residenziale			
Intervento	Intervento per Edificio a Schiera o in Linea con due livelli utili			
Opere	Realizzare un parcheggio frontistrada			
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

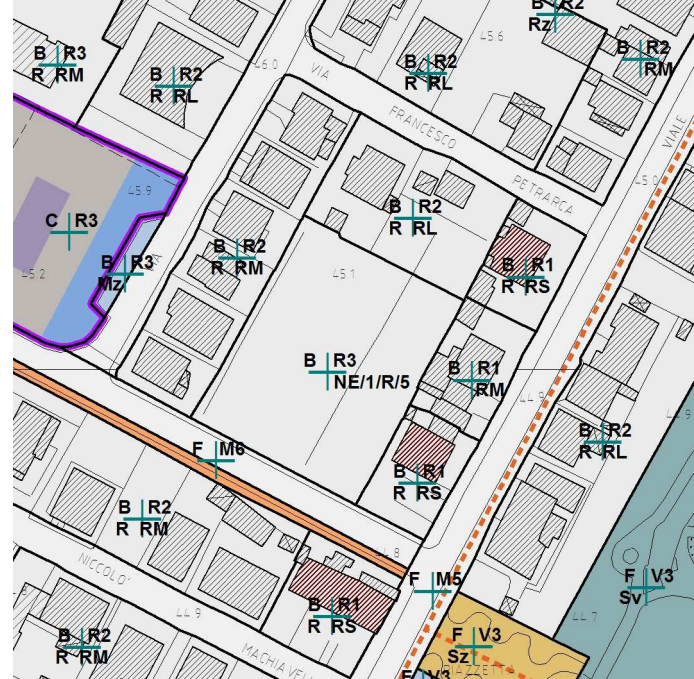
FOTO AEREA



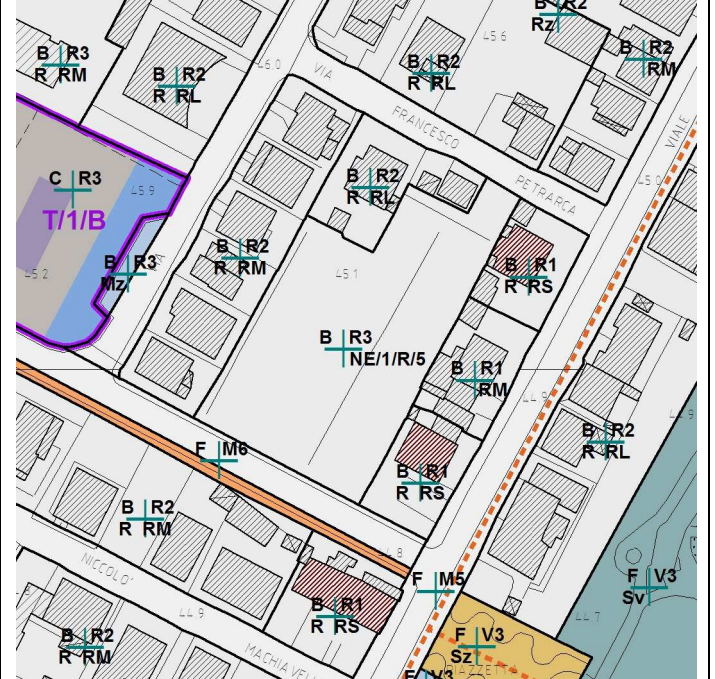
PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO



REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



NOTE

Risulta necessario precisare che nel caso in esame si verifica la singolare circostanza per cui su una specifica previsione insistono autonome ma anche identiche osservazioni dei diversi comproprietari, che si presume pertanto non abbiano ancora raggiunto l'accordo necessario ad attuare le trasformazioni nel quinquennio di attuazione del Regolamento.