

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

17744

data

16 SETTEMBRE 2011

OSSERVAZIONE**12****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI**

OSSERVANTE		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)	
Cognome		Nome	
TOCI		RENZO	
residente nel comune di	provincia di	via/piazza	numero civico
AGLIANA	PT	-	-
<input type="checkbox"/> in proprio in qualità di	<input checked="" type="checkbox"/> non in proprio, ma in qualità di		
-	AMMINISTRATORE		
del/della (Associazione, Comitato, Ente, Società, ...)		con sede a	provincia di
ASTORE IMMOBILIARE S.R.L.		-	-
BENI IMMOBILI			
Località	via/piazza	numero civico	UTOE
-	VIA SALCETO	-	3
RAPPRESENTAZIONE CATASTALE			
Foglio	Particella/e		
4	276, 565, 566, 571, 573, 655		

OGGETTO

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

<input checked="" type="checkbox"/> AL REGOLAMENTO	<input type="checkbox"/> ALLA VALUTAZIONE
In relazione al fatto che sul territorio sono rinvenibili caratteristiche simili a quelle del fabbricato oggetto di osservazione si richiede di modificare la normativa adottata prevedendo di:	
1) Concedere la possibilità di introdurre nuovi piani di calpestio nel caso di demolizione con fedele ricostruzione;	
2) Concedere la possibilità di posizionare l'edificio in una collocazione più razionale all'interno del lotto.	
<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)

L'area e il fabbricato non sono soggetti a rischio idraulico;
 L'area e il fabbricato sono prossimi alle infrastrutture comunali a rete;
 L'edificio esistente non è ritenuto di valore e versa in pessime condizioni di conservazione;
 il fabbricato non è più funzionale alla conduzione dei fondi agricoli;
 Il fabbricato non presenta un' elevata altezza libera;

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
MAPPA CATASTALE	-	-	ESTRATTO

STATO DI FATTO

<input type="checkbox"/> AREA URBANA	<input checked="" type="checkbox"/> AREA AGRICOLA
Breve Descrizione	
Vecchio fabbricato un tempo adibito a deposito di granturco ed essiccatoio con annesso piazzale, posto in località Fattoria Baldi e in zona agricola, prossima alla frangia urbana meridionale del territorio comunale.	

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		S2 - LA CONNESSIONE AMBIENTALE		-	
PIANO REGOLATORE GENERALE					
Sottozona				Piano Attuativo	Articolo NTA
IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA				-	40
REGOLAMENTO URBANISTICO					
Zona Omogenea			Area di Appartenenza		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
E	ZONA AGRICOLA	2.1.1.6	S2C	AREE AGRICOLE DA TUTELARE	2.4.3.8
Destinazione d'Uso			Tipo d'Intervento		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
-	-	-	RM	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIUM	2.3.1.3

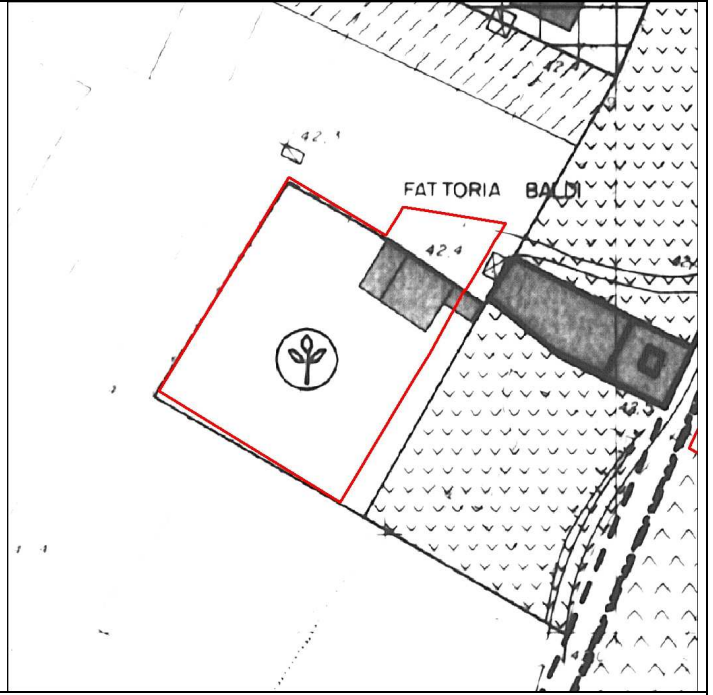
PARERE UFFICIO		DATA : 24/02/2012	file : RU_cntrdzn_12
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
GENERALE	NTA	INTERVENTI	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
PARZIALMENTE PERTINENTE	NON ACCOGLIBILE		
PARERE			
<p>L'assunto per cui nel territorio comunale sono rinvenibili caratteristiche simili a quelle del fabbricato oggetto di osservazione, dal quale deriva poi la richiesta di modificare la normativa adottata, sembra non tener conto del fatto che l'attività agricola prevalente ad Agliana risulta di tipo vivaistico e pertanto non sono rilevabili altri "essiccatoi di granturco" del tipo in questione.</p> <p>Un'attenta lettura della norma di riferimento, laddove ammette che gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Medium possono comportare "incrementi di SUL attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali ...", avrebbe consentito poi all'osservante di realizzare che la prima modifica richiesta è già contenuta nelle regole, da cui consegue che non risulta necessario produrre modifiche agli elaborati.</p> <p>Infine l'osservazione esprime circostanziate motivazioni per giustificare un intervento di "sostituzione edilizia", tra cui il recupero di un fabbricato di valore nullo, la misura dell'intervento proponibile e la vicinanza delle necessarie infrastrutture, ma l'area in esame appartiene ad una categoria delle Invarianti del vigente Strumento comunale, dove ogni intervento deve concorrere alla permanenza e alla salvaguardia della funzione agricola, che si propone invece di "sostituire" in forma e sostanza, con un nuovo insediamento residenziale; tale tipo d'intervento risulta poi non pienamente conforme ai dettati della Legge Regionale in materia, che nel territorio rurale lo ammette esplicitamente solo per quei fabbricati che non perdono la funzione agricola.</p> <p>Per tale ragioni l'osservazione, ritenuta solo PARZIALMENTE PERTINENTE, appare NON ACCOGLIBILE, per quanto sopra controdedotto.</p>			
PARERE GIUNTA		DATA : 07/03/2012	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			
PARERE COMMISSIONE URBANISTICA		DATA : 22/03/2012	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			

ESTRATTI

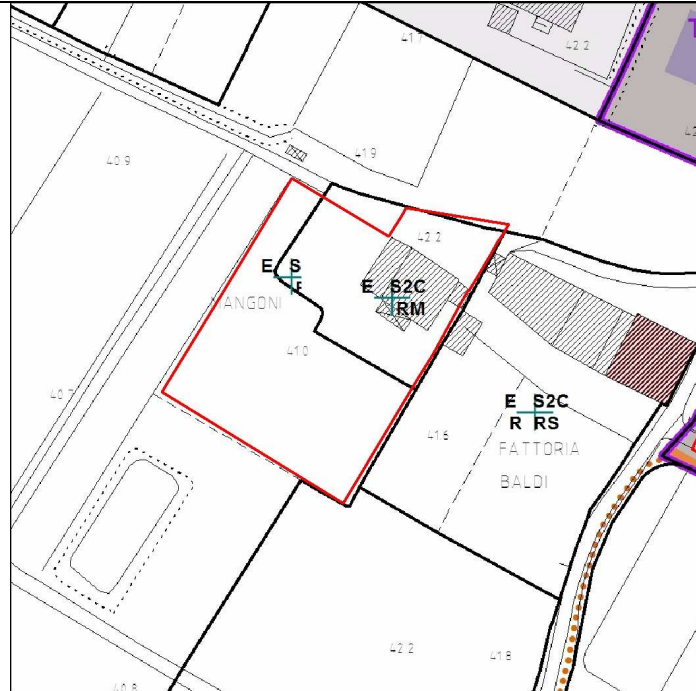
FOTO AEREA



PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO



REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO

NON SONO PREVISTE
MODIFICHE ALLE TAVOLE
DI REGOLAMENTO

NOTE

Lo stesso attore ha prodotto per il sito in esame la proposta n. 16 in fase di Valutazione Intermedia, di cui si riporta l'esito.

OGGETTO

Chiede intervento di sostituzione edilizia in zona agricola di un fabbricato realizzato per attività complementari alle attività vivaistiche e non più utilizzato.

PARERE

Il contributo esprime ampie e circostanziate motivazioni al fine di motivare l'intervento di sostituzione edilizia, tra cui il recupero di un fabbricato di valore nullo, la misura dell'intervento proponibile e la vicinanza delle necessarie infrastrutture.

Ma l'area interessata dalla proposta è soggetta a rischio idraulico duecentennale (I.2) che condiziona l'eventuale realizzazione al rispetto delle condizioni di sicurezza relative all'altezza del battente d'acqua previsto in quella zona con lo studio idraulico di dettaglio e questa limitazione suggerisce di osservare il principio di maggior cautela nell'individuazione di tale incremento di carico urbanistico.

Infine le aree in questione appartengono ad una categoria delle Invarianti, dove ogni intervento deve concorrere alla permanenza e alla salvaguardia della funzione agricola, che si propone invece di sostituire a tutti gli effetti con un insediamento residenziale.