

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18622

data

27 SETTEMBRE 2011

OSSERVAZIONE**124****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI**

OSSERVANTE		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)	
Cognome	Nome		
MAZZEI	MARZIA PATRIZIA		
residente nel comune di	provincia di	via/piazza	numero civico
AGLIANA	PT	VIA ROMA	74
<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
-	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
Mitigare la diminuzione di valore del lotto aumentandone la potenzialità edificatoria; Inserire tutta la particella nel lotto di completamento.	
<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'inattuata capacità del PRG è oltre la metà di quella del Regolamento
Gli osservanti hanno corrisposto ICI per terreni edificabili

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	PRG	ESTRATTO	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	Sigla	Definizione
B	ZONE B	R3	RESIDENZA DIFFUSA
	Articolo		Articolo
	2.1.1.3		2.4.4.12
Destinazione d'Uso		Tipo d'Intervento	
Sigla	Definizione	Sigla	Definizione
-	-	-	AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
			Articolo
			2.3.1.5

PARERE UFFICIO		DATA : 11/01/2012		file : RU_cntrdzn_124	
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA			
TERRITORIO PRESENTE	LOTTO LIBERO	DETTAGLIO			
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE				
PERTINENTE	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, la ricomposizione dei tessuti e la riqualificazione morfologica e funzionale delle aree non sature. La richiesta mitigazione di attenuazione del valore dell'area può comunque essere apparentata con la condivisibile domanda di omogeneizzazione della disciplina edilizia da attribuire alla indivisa particella in esame, conseguendo due ragionevoli risultati in un'unica azione. Occorre infine precisare che presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il "semplice" possesso di aree fabbricabili al 1 gennaio dell'anno di imposizione, ragione per la quale il relativo proprietario è di Legge definito soggetto passivo dell'imposta, qualità che decade in caso di modifica dello strumento urbanistico comunale. Per le sopraesposte motivazioni, l'osservazione ritenuta PERTINENTE, appare 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

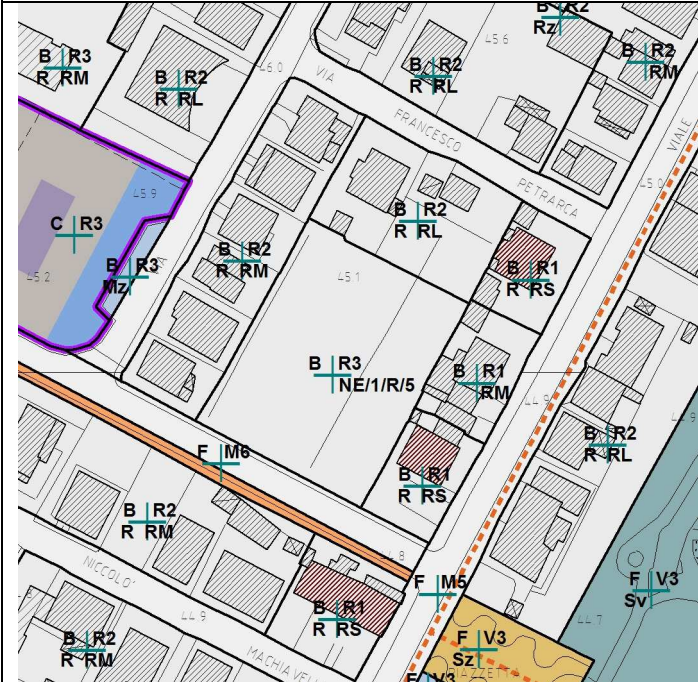
FOTO AEREA



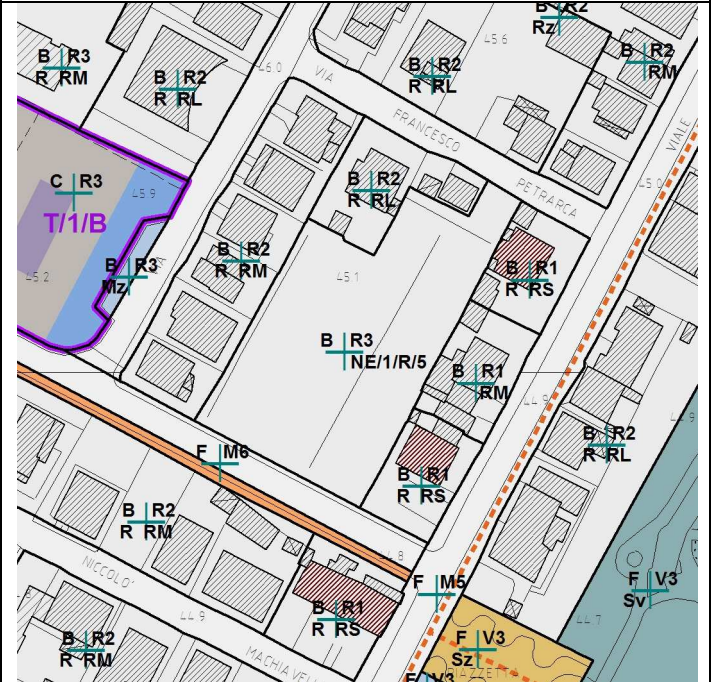
PRG



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.