



**Comune di Agliana**  
 Provincia di Pistoia  
 UOC 5/SU  
 Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18102

data

21 SETTEMBRE 2011

**OSSERVAZIONE**

**21**

## ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO

| DATI GENERALI  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| OSSERVANTE   |   | (primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)               |  |
| Cognome  | Nome  |  |  |
| BONACCHI   | ROMEO   |  |  |
| residente nel comune di  | provincia di  | via/piazza   | numero civico                                  |
| AGLIANA  | PT  | VIA CANTONE  | 25   |
| <input checked="" type="checkbox"/> in proprio in qualità di   | <input type="checkbox"/> 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   |
| -  | VIA CANTONE   | 23   | 2  |
| RAPPRESENTAZIONE CATASTALE   |   |  |  |
| Foglio   | Particella/e  |  |  |
| 6  | 746   |  |  |
| OGGETTO  |   | (sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)          |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> AL REGOLAMENTO   |   | <input type="checkbox"/> ALLA VALUTAZIONE                            |  |
| Rivedere la tipologia di intervento su gli edifici di proprietà assegnando l'intervento RL   |   |  |  |
| <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) |  |
| La proposta risulta compatibile con le tipologie di intervento circostanti   |   |  |  |
| 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     |
| -  |   |  |  |
| 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  |   |  |  |
| Tipica casa laboratorio con edificio residenziale frontistante a due piani e laboratorio retrostante di particolare consistenza e forma allungata all'interno del lotto. |   |  |  |
| 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 ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO D1  |   | -  | 30   |
| REGOLAMENTO URBANISTICO  |   |  |  |
| Zona Omogenea  |   | Area di Appartenenza   |  |
| Sigla  | Definizione   | Articolo   | Sigla  |
| B  | ZONA B  | 2.1.1.3  | R2   |
|  |   |  | Definizione                                    |
|  |   |  | RESIDENZA COMPATTA                             |
|  |   |  | Articolo                                       |
|  |   |  | 2.4.3.11                                       |
| Destinazione d'Uso   |   | Tipo d'Intervento  |  |
| Sigla  | Definizione   | Sigla  | Definizione                                    |
| -  | -   | -  | RM   |
|  |   |  | Definizione                                    |
|  |   |  | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIUM               |
|  |   |  | Articolo                                       |
|  |   |  | 2.3.1.3  |

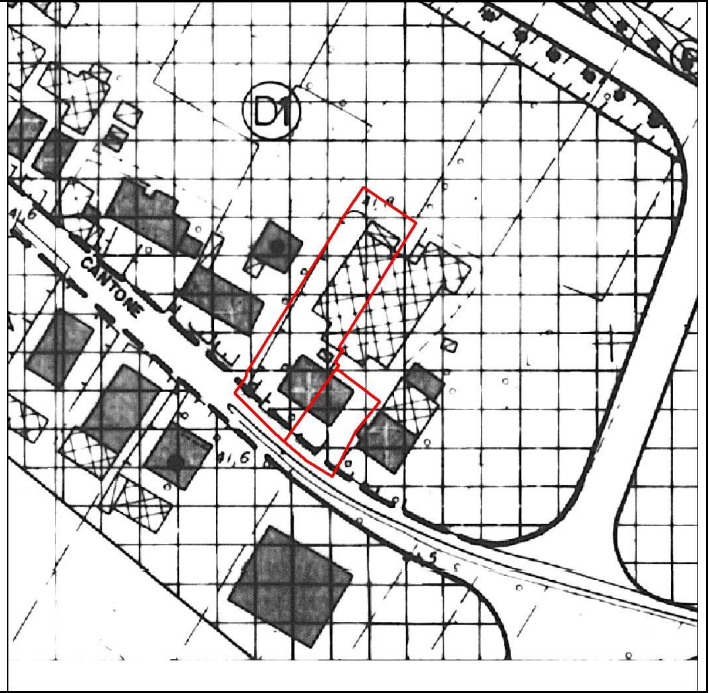
|   |                              |  |                      |
|---|------------------------------|--|----------------------|
| <b>PARERE UFFICIO</b>   |                              | <b>DATA : 16/12/2011</b>                   | file : RU_cntrdzn_21 |
| GENERE  | SPECIE                       | FAMIGLIA                                   |                      |
| <b>TERRITORIO PRESENTE</b>  | <b>INTERVENTO</b>            | <b>COMPATTA</b>                            |                      |
| GRADO DI PERTINENZA   | SINTESI PARERE               |  |                      |
| <b>PERTINENTE</b>   | <b>ACCOGLIBILE</b>           |  |                      |
| <b>PARERE</b>   |                              |  |                      |
| <p>L'articolato complesso immobiliare in questione occupa un luogo particolarmente delicato, a stretto contatto con un tessuto produttivo circostante, riconfermato dal Piano Strutturale.</p> <p>Il tipo d'intervento intermedio assegnato trae infatti origine dalla particolare vicinanza con le atipiche zone limitrofe e la presenza all'interno dell'area di significativi edifici di tipologia non residenziale, di cui comunque il piano propone la riconversione.</p> <p>Se si ritiene inadeguato attribuire specificatamente il tipo d'intervento premiale richiesto, giusta la caratteristica tipologica produttiva dei fabbricati in esame, che non risulta idonea alle destinazioni d'area assegnate, appare opportuno semmai indicare la sostituzione delle parti incongrue col ruolo dominante riconosciuto.</p> <p>Per tali ragioni, l'osservazione, ritenuta <b>PERTINENTE</b>, appare <b>ACCOGLIBILE</b> e comporta l'attribuzione del più adeguato intervento di sostituzione alle parti produttive da dismettere.</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 : 01/03/2012</b>                   |                      |
| IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO   |                              |  |                      |

ESTRATTI

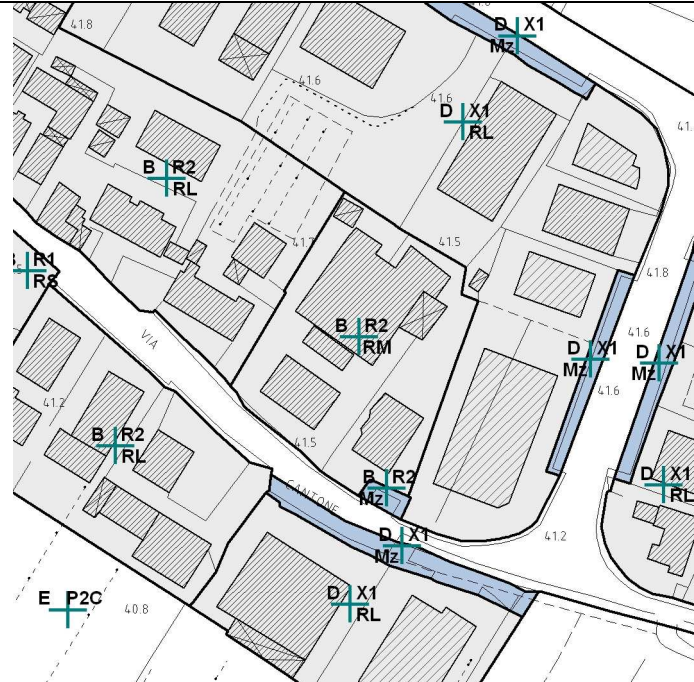
FOTO AEREA



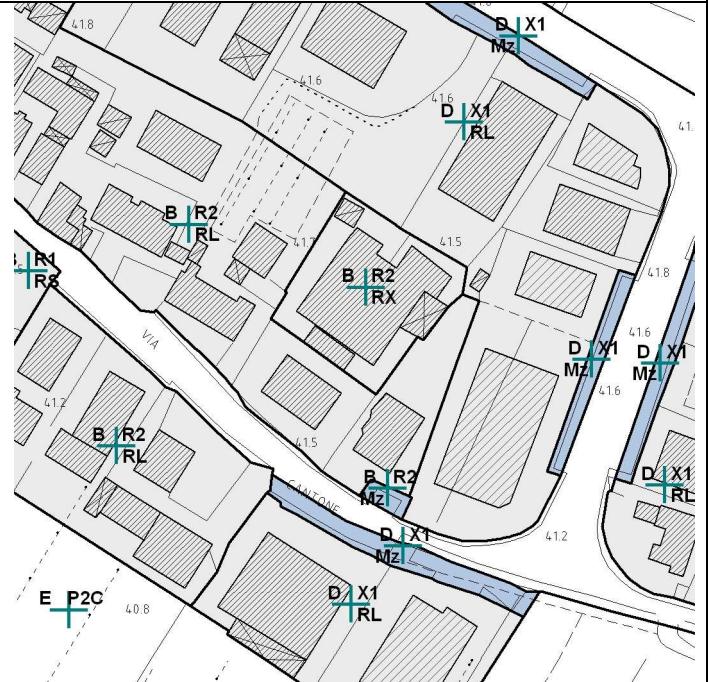
PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO



REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



## NOTE

In particolare si segnala la limitrofa n. 71.

Sull'area è stata prodotta da un diverso attore una osservazione al Piano Strutturale numerata n. 88

### OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Classificare le aree in oggetto come aree della Residenza Compatta. Con le seguenti motivazioni: 1) la crisi del tessile rende inutilizzabile il patrimonio esistente; 2) gli immobili non rispondono ai requisiti richiesti dalle nuove normative e dal mercato degli affitti di tipo produttivo; 3) non rientra nel PDL di tipo produttivo esistente lato est.

### PARERE TECNICO

Per poter controdedurre in merito occorre premettere alcune considerazioni, di seguito specificate. Stato di Diritto. Gli isolati lungo la via in oggetto sono disciplinati dal vigente PRG come aree destinate ad attività di tipo artigianale, ma l'area non è ricompresa tra quelle edificate in forza di un apposito PDL. Stato di Fatto. Dalle analisi condotte in sede di formazione del PS, si ricava invece una situazione dello stato di fatto di carattere sostanzialmente diverso, con l'insistenza in loco di un tessuto misto residenziale e produttivo con forte commistione di funzioni. Nella tavola di rilievo urbanistico si possono leggere le aree residenziali prospicienti la via Cantone e quelle produttive retrostanti. A parere dell'Ufficio, il PS pur recependo le diverse situazioni esistenti e collocando le diverse destinazioni d'uso in sistemi di tipo differente, mantiene in quell'area la contiguità fra due funzioni rilevatesi incompatibili e demanda al successivo RU, per i disposti di cui all'art.50 comma 11 lett. b) delle relative NTA, lo studio di norme che permettano l'insediamento di "attività non inquinanti". L'ufficio ritiene che, per i motivi suesposti e le ragioni addotte dall'osservante, debba ritenersi ACCOGLIBILE l'osservazione, valutata altresì PERTINENTE e considerarsi l'area di tipo residenziale; in questo modo nei lenti esiti temporali delle trasformazioni urbanistiche si permetterà un'adeguata riconversione funzionale dell'area.

### PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE

Modificare l'area oggetto della osservazione da Polo Produttivo a Residenza Compatta.