

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18463

data

26 SETTEMBRE 2011

**OSSERVAZIONE****58****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI****OSSERVANTE** (primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)

Cognome Nome

**GUERRA** **MARIA GIOVANNA**

residente nel comune di provincia di via/piazza numero civico

**AGLIANA** **PT** **VIA CASELLO** **168** in proprio in qualità di  non in proprio, ma in qualità di**PROPRIETARIA** -

del/della (Associazione, Comitato, Ente, Società, ...) con sede a provincia di

- -

**BENI IMMOBILI**

Località via/piazza numero civico UTOE

**SAN NICCOLO'** **VIA DELLA LIBERTA'** - **1****RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Foglio Particella/e

**3** **789****OGGETTO** (sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti) **AL REGOLAMENTO**  **ALLA VALUTAZIONE**

L'osservazione per le stesse motivazioni formula due richieste ed un subordinato:

- 1) Modificare la condizione 2 prevista al punto 6 del sottotipo di rialzamento degli edifici eliminando il vincolo della strada pubblica;
- 2) Specificare che la demolizione e ricostruzione di volumi secondari consente anche il loro accorpamento all'edificio principale.

 **SENZA RICHIESTA IN SUBORDINE**  **CON RICHIESTA IN SUBORDINE**

Modificare il tipo d'intervento assegnato da RM a RL

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

Il mio immobile è prospiciente una strada privata;  
 Potrei ristrutturare il laboratorio di proprietà con ripostiglio condonato e realizzare l'abitazione principale, con un piccolo magazzino;  
 Il recupero sarebbe più idoneo.

**ELABORATI ADOTTATI CHE SI RICHIEDE DI MODIFICARE** **QC**  **VAS/VEA**  **NTA**  **TAVOLE** **ALLEGATI**

Vare Quadro Conoscitivo Adottato Proposto

**MAPPA CATASTALE** **FOTOGRAFIE** **ESTRATTO** -**STATO DI FATTO** **AREA URBANA**  **AREA AGRICOLA**

Breve Descrizione

Piccolo capannone ad un piano tipico della mixité fra residenza e lavoro delle zone compatte dell'abitato centrale

**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 COMPATTA** **LIMITE URBANO****PIANO REGOLATORE GENERALE**

Sottozona Piano Attuativo Articolo NTA

**ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DI TIPO B/2** - **28****REGOLAMENTO URBANISTICO**

Zona Omogenea Area di Appartenenza

Sigla Definizione Articolo Sigla Definizione Articolo

**B** **ZONA B** **2.1.1.3** **R2** **RESIDENZA COMPATTA** **2.4.4.11**

Destinazione d'Uso Tipo d'Intervento

Sigla Definizione Articolo Sigla Definizione Articolo

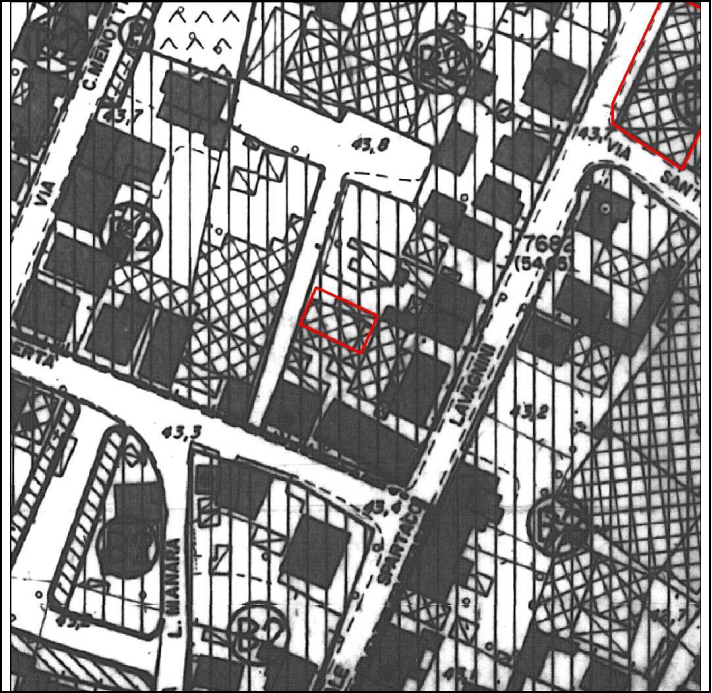
**R** **RESIDENZIALE** **2.2.1.2** **RM** **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIUM** **2.3.1.3**

<b>PARERE UFFICIO</b>		<b>DATA : 22/02/2012</b>	file : RU_cntrdn_58
<b>GENERE</b>	<b>SPECIE</b>	<b>FAMIGLIA</b>	
<b>GENERALE</b>	<b>NTA</b>	<b>INTERVENTI</b>	
<b>GRADO DI PERTINENZA</b>	<b>SINTESI PARERE</b>		
<b>PERTINENTE</b>	<b>ACCOGLIBILE</b>		
<b>PARERE</b>			
<p>Le motivazioni addotte dall'osservante, insieme a quelle più stringate dell'altra osservazione di stesso carattere in famiglia, appaiono chiaramente legate ad esigenze non speculative e si pongono, in conformità alla legge fondamentale, come semplici apporti collaborativi, dati dai cittadini alla formazione dello strumento urbanistico.</p> <p>Nel particolare il rialzamento di tutti gli edifici esistenti ad un piano o meglio di quelli dotati di un sottotetto non abitabile, pare conforme ai dettati generali della Legge Regionale sul Governo del Territorio, la quale stabilisce solo che <i>"non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile.."</i>.</p> <p>La seconda richiesta prodotta dall'osservante risulta invece già contenuta nella vigente disciplina di analoga natura e occorre solo riportarla in quella adottata per maggior completezza di un tipo d'intervento largamente ricorrente nella prassi quotidiana e particolarmente qualificante il tessuto urbanistico.</p> <p>Queste due piccole innovazioni dell'articolo in questione consentono infine l'attuazione della generale disciplina di favore, che si ritiene di dover adottare per il recupero edilizio, quale reale incentivo alla riduzione del consumo di suolo.</p> <p>Con l'accoglimento dell'istanza principale risulta inutile la controdeduzione al subordine.</p> <p>L'osservazione, ritenuta PERTINENTE, appare ACCOGLIBILE.</p>			
<b>PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE</b>			
<p>Per quanto controdedotto siano riletti i capoversi 3 e 6 del punto 5B dell'articolo 2.3.1.3, denominato "Ristrutturazione Medium", secondo il testo che segue:</p> <p>3. La <u>demolizione di volumi "secondari"</u>, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, <b>con possibile accorpamento al fabbricato principale al fine di creare un organismo architettonico di maggiore completezza</b>;</p> <p>In tale tipo d'intervento rientra la demolizione di box o annessi "condonati" per cui si deve comunque dimostrare una riduzione di almeno il 10% del Volume rilasciato</p> <p>6 - il <u>rialzamento</u> del sottotetto esistente al fine di renderlo abitabile o il rialzamento degli edifici <b>principali</b> esistenti, caratterizzati da un unico piano abitabile o agibile fuori terra, al fine di realizzare un solo nuovo piano abitabile, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interessino edifici di valore, così come classificati dal vigente Piano Strutturale e riportati sulle tavole di Regolamento;</li> <li>- <del>il rialzamento riguardi solo l'edificio principale prospiciente una strada pubblica o di uso pubblico, senza interessare corpi secondari realizzati successivamente all'edificio originario o comunque non direttamente integrati con questo;</del></li> <li>- l'intervento comporti la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva;</li> <li>- l'altezza di progetto sia inferiore o uguale a quella degli edifici latitanti e comunque non superiore a 7.50 ml;</li> <li>- non siano realizzati più di due piani abitabili fuori terra;</li> <li>- siano rispettati i limiti e parametri in merito alle distanze;</li> <li>- sia garantito almeno un posto auto privato per ogni unità immobiliare di progetto;</li> <li>- non sia proposto su unità abitative legittimate a seguito di condono edilizio;</li> <li>- non si preveda incrementi di superficie coperta;</li> <li>- si assicuri l'equilibrio formale della costruzione rialzata in tutti i suoi elementi (conformazione planivolumetrica, elementi architettonici, finiture esterne, elementi decorativi e simili), garantendo un coerente inserimento nel contesto.</li> </ul> <p>Tale tipo d'intervento preclude la possibilità degli incrementi di superficie utile lorda rientranti nell'intervento di ristrutturazione edilizia o, comunque, di ulteriori addizioni funzionali.</p>			
<b>ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE</b>			
<input type="checkbox"/> QC / VAS	<input checked="" type="checkbox"/> NTA	<input type="checkbox"/> TAVOLE	
<b>PARERE GIUNTA</b>		<b>DATA : 07/03/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			
<b>PARERE COMMISSIONE URBANISTICA</b>		<b>DATA : 22/03/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			

ESTRATTI

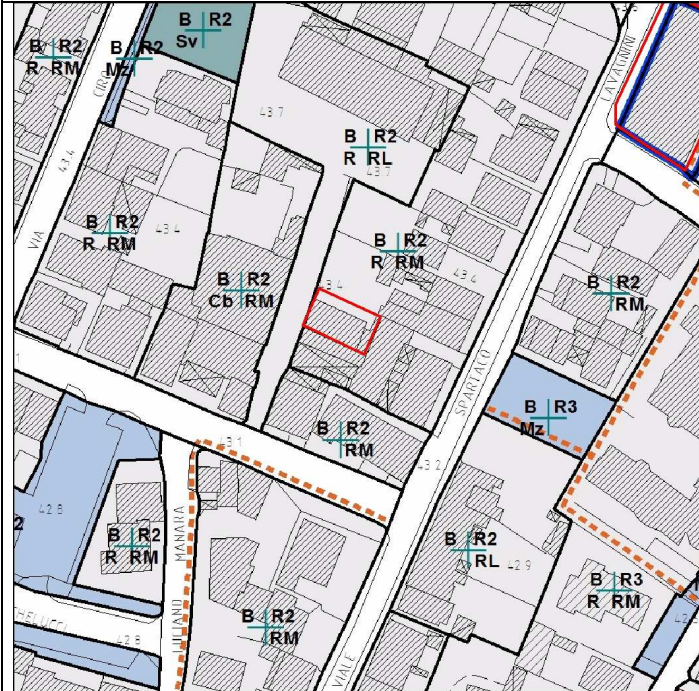
FOTO AEREA

PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO

REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



NON SONO PREVISTE  
MODIFICHE ALLE TAVOLE  
DI REGOLAMENTO

NOTE

-