

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18480

data

26 SETTEMBRE 2011

OSSERVAZIONE**62****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI**

OSSERVANTE		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)	
Cognome		Nome	
BIANCALANI		MARIA LUISA	
residente nel comune di	provincia di	via/piazza	numero civico
AGLIANA	PT	VIA DON BOSCO	12
<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
IDEALPEL S.R.L.		AGLIANA	PT
BENI IMMOBILI			
Località	via/piazza	numero civico	UTOE
-	VIA SALCETANA	78	3
RAPPRESENTAZIONE CATASTALE			
Foglio	Particella/e		
2	152, 1157		

OGGETTO

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

<input checked="" type="checkbox"/> AL REGOLAMENTO	<input type="checkbox"/> ALLA VALUTAZIONE
L'osservazione richiede tre modifiche, due di tipo locale e una invece con subordinate, di ordine generale: a) rivedere la destinazione della proprietà prevedendo l'uso residenziale esclusivo all'intero complesso immobiliare; b) modificare i parametri di attuazione degli standard in caso di intervento in zona C D F, assimilandoli a quelli delle zone A B E; c) assegnare il tipo d'intervento di Ristrutturazione Large all'intero complesso.	
<input type="checkbox"/> SENZA RICHIESTA IN SUBORDINE	<input checked="" type="checkbox"/> CON RICHIESTA IN SUBORDINE
Per il secondo punto dell'osservazione si propone la stessa modifica, attraverso l'istituto della diversificazione dello standard in caso di intervento su edificio esistente.	

MOTIVAZIONI

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

Realizzare un struttura economicamente conveniente;
Avere più libertà d'intervento per rispondere alle richieste del mercato immobiliare.

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
ESTRATTO NTA	MAPPA CATASTALE	ESTRATTO	-

STATO DI FATTO

<input checked="" type="checkbox"/> AREA URBANA	<input type="checkbox"/> AREA AGRICOLA
Breve Descrizione	
Sul lotto in esame insiste un capannone di particolare consistenza ed un frontistante edificio in costruzione con destinazioni previste di tipo artigianale e residenziale, per un appartamento, in sintonia con le prescrizioni del vigente PRG.	

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		L'ASSE ATTIVITA' ECONOMICHE SP1		LIMITE URBANO	
PIANO REGOLATORE GENERALE					
Sottozona				Piano Attuativo	Articolo NTA
ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO D1				-	30
REGOLAMENTO URBANISTICO					
Zona Omogenea			Area di Appartenenza		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
D		2.1.1.5	L2	ASSE CENTRALE	2.4.4.8
Destinazione d'Uso			Tipo d'Intervento		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
-		-	RM	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIUM	2.3.1.3

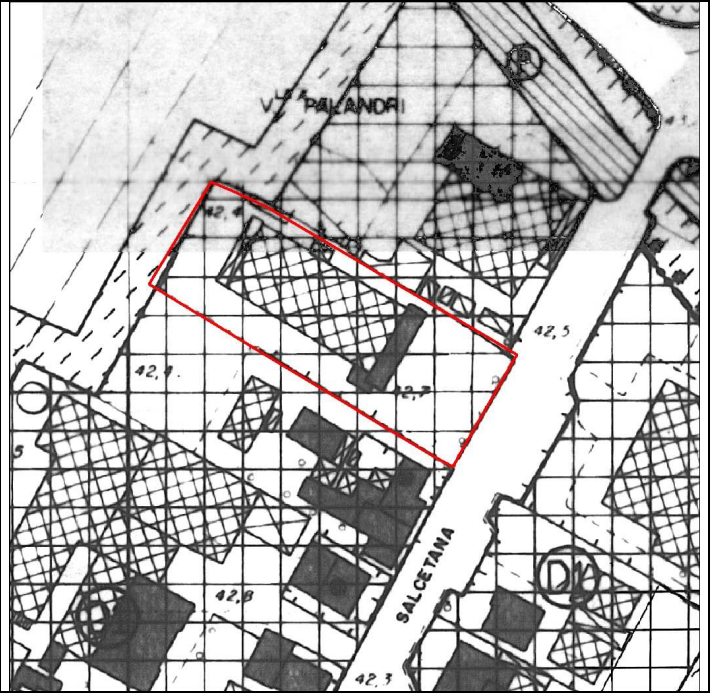
PARERE UFFICIO		DATA : 22/12/2011	file : RU_cntrdzn_62
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
TERRITORIO PRESENTE	USO	RESIDENZA	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
PERTINENTE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE		
PARERE			
<p>Lungo la via in esame insistono una serie di capannoni che, recependo la vocazione terziaria dell'area, hanno in parte mutato il loro ruolo originario oppure appaiono in disuso.</p> <p>Contrariamente al ruolo produttivo assegnato agli immobili dal Piano vigente, Il Regolamento, recependo le indicazioni dello Strumento sovraordinato, interpreta la vocazione riconosciuta e assegna quale uso caratterizzante, ma non esclusivo, anche la destinazione Residenziale, limitando poi i tipi d'intervento, in ragione della particolare consistenza volumetrica rilevata.</p> <p>Premesso quanto sopra di seguito si controdeduce in ordine alle richieste prodotte.</p> <p>A - Risulta inutile assegnare l'uso esclusivo Residenziale all'area in questione, perché tale uso è già riconosciuto tra quelli che la caratterizzano e con tale disposizione si limiterebbe la libertà richiesta nel recupero immobiliare e tradirebbe il ruolo polifunzionale assegnato dallo Strumento Comunale vigente.</p> <p>B - L'attuazione degli standard, di cui si chiede una modifica non pertinente alla univoca destinazione residenziale proposta, si fonda su un preciso disposto ministeriale del 1968, che se non consente l'apparentamento di tipologie di zona declinate diversamente, riconosce il dimezzamento, richiesto dall'osservante, nelle aree con densità edilizia consolidata, in special modo nelle forme di cui al subordine individuato.</p> <p>C - Si ritiene impossibile attribuire specificatamente il tipo d'intervento premiale richiesto, giusta la particolare consistenza volumetrica e le caratteristiche tipologiche della parte retrostante degli immobili in esame, di cui appare più opportuno proporre una più congrua sostituzione edilizia.</p> <p>Per tali ragioni, escludendo a priori che interessi economici di natura privata possano motivare modifiche alle regole adottate nell'interesse generale, l'osservazione, ritenuta PERTINENTE, appare solo PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.</p>			
PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE			
<p>1) Vedi estratto planimetrico allegato;</p> <p>2) Modificare le NTA inserendo la seguente regola dopo la prima tabella dell'articolo 1.1.2.5: Nel caso di Interventi di Ristrutturazione (RI) del Patrimonio Edilizio esistente, che comportino il cambio di destinazione d'uso a Terziario (T) in zona di tipo D, il parametro di 80 mq di Superficie a Standard per ogni 100 mq di SUL di maggior carico indotto dalle trasformazioni, è dimezzato.</p>			
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 : 20/02/2012	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			
PARERE COMMISSIONE URBANISTICA		DATA : 12/03/2012	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO SOLO A MAGGIORANZA, SI VEDA IL VERBALE			

ESTRATTI

FOTO AEREA

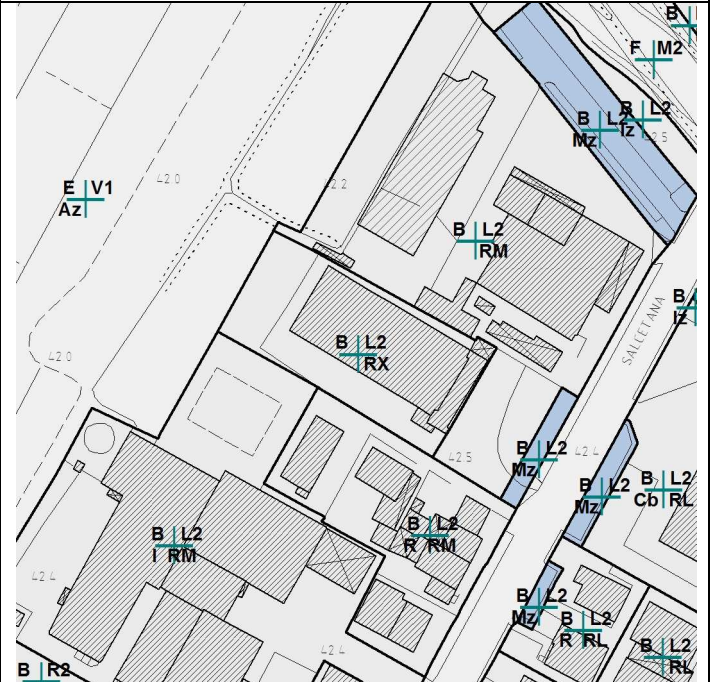
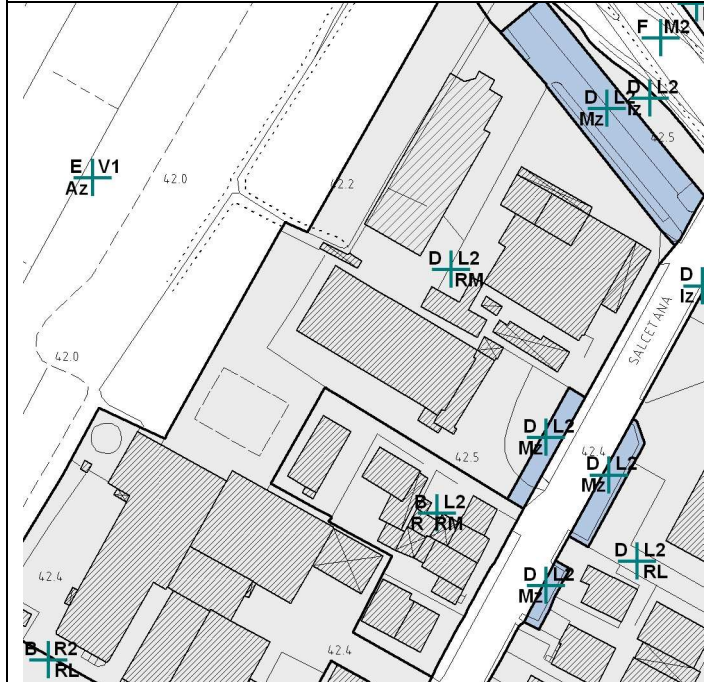


PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO

REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



NOTE

Per il punto 2 dell'osservazione occorre riferirsi anche alle osservazioni 19 e 20 che chiedono simile modifica.
Per la classificazione di zona omogenea assegnata occorre riferirsi all'osservazione interna (144) prodotta dalla UOC 5/SU: tale modifica non incide sui diritti di tipo residenziale richiesti e sostanzialmente accolti con la controdeduzione.

Lo stesso attore ha prodotto per il sito in esame la Proposta n. 12 in fase di Valutazione Intermedia.
In essa si chiedeva la possibilità di realizzare un edificio residenziale in luogo di quello produttivo che non ospita più l'azienda per cessazione attività

Di seguito si riporta la relativa risposta.

La proposta chiede "sola residenza" dove il PS impone come uso principale la funzione terziaria, risultando quindi in contrasto con tale Strumento.

Si ritiene poi che siano omesse necessarie considerazioni relative al rustico realizzato sul fronte del lotto, giusta la valutazione che assegnando l'intervento di "sostituzione" al retro si debba comunque rispettare i limiti e le condizioni del RU in formazione, non ultima la realizzazione di parcheggio fronte strada.

Si ritiene infatti che la proposta sia maggiormente assimilabile ad una richiesta di parere su uno specifico intervento, piuttosto che ad un apporto collaborativo sulle regole da attuare.

Il volume dell'edificio esistente, incluso il rustico in costruzione, risulta pari a mc 8.511 (atti nella PE 1/11 in itinere) su una Superficie oggetto di osservazione pari a mq 3.056; fatte salve le segnalate difficoltà tipologiche, l'ipotesi di recuperare l'uso del volume esistente a fini residenziali comporta la realizzazione di una superficie a standard pari a mq 1.532 (8.511/100*18).