



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

numero di protocollo

18526

data

27 SETTEMBRE 2011

**OSSERVAZIONE**

**82**

## ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO

### DATI GENERALI

<b>OSSERVANTE</b>		(primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)	
Cognome		Nome	
<b>TEMPESTINI</b>		<b>SANDRA</b>	
residente nel comune di	provincia di	via/piazza	numero civico
<b>AGLIANA</b>	<b>PT</b>	<b>VIA A. SANTINI</b>	<b>119</b>
<input checked="" type="checkbox"/> in proprio in qualità di		<input type="checkbox"/> non in proprio, ma in qualità di	
<b>COMPROPRIETARIA</b>		-	
del/della (Associazione, Comitato, Ente, Società, ...)		con sede a	provincia di
-		-	-
<b>BENI IMMOBILI</b>			
Località	via/piazza	numero civico	UTOE
-	<b>VIA A. SANTINI</b>	-	<b>2</b>
<b>RAPPRESENTAZIONE CATASTALE</b>			
Foglio	Particella/e		
<b>6</b>	<b>1905</b>		

### OGGETTO

(sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti)

<input checked="" type="checkbox"/> <b>AL REGOLAMENTO</b>	<input type="checkbox"/> <b>ALLA VALUTAZIONE</b>
Attribuire il tipo d'intervento NE all'area di stretta pertinenza dell'abitazione, da inserire tra le zone di completamento ed eliminare da quelle di recupero.	
<input type="checkbox"/> <b>SENZA RICHIESTA IN SUBORDINE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>CON RICHIESTA IN SUBORDINE</b>
Separare la stretta pertinenza dalle aree a Recupero e Prevedere il tipo d'intervento RL	

### MOTIVAZIONI

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

La destinazione proposta risulta compatibile con il contesto esistente circostante;  
 L'area possiede un accesso esclusivo da via Santini;  
 Sono presenti due fabbricati pertinenziali a servizio diretto dell'abitazione.

### ELABORATI ADOTTATI CHE SI RICHIEDE DI MODIFICARE

<input type="checkbox"/> <b>QC</b>	<input type="checkbox"/> <b>VAS/VEA</b>	<input type="checkbox"/> <b>NTA</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>TAVOLE</b>	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	---	-------------------------------------	---	--------------------------

### ALLEGATI

Varie	Quadro Conoscitivo	Adottato	Proposto
<b>MAPPA CATASTALE</b>	-	<b>ESTRATTO</b>	<b>ESTRATTI</b>

### STATO DI FATTO

<input checked="" type="checkbox"/> <b>AREA URBANA</b>	<input type="checkbox"/> <b>AREA AGRICOLA</b>
Breve Descrizione	
<b>Depositi pertinenziali su area urbana a orto, in fregio a contesto edificato</b>	

### STATO DI DIRITTO

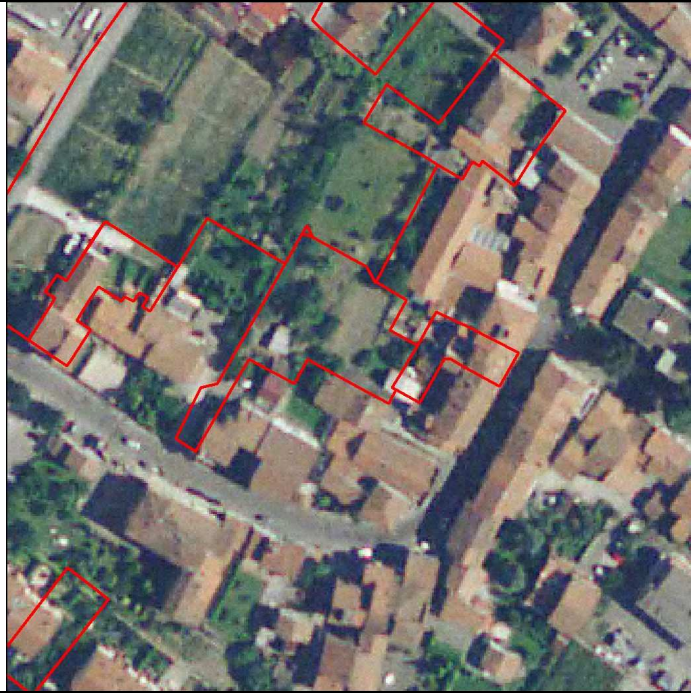
<b>PIANO STRUTTURALE</b>					
Invarianti Strutturali e Statuto del Territorio (C5.1)		Sottosistemi e Ambiti (C5.2)		Unità Territoriali Organiche Elementari (C5.5)	
<b>LIMITE URBANO</b>		<b>RESIDENZA CONSOLIDATA E DIFFUSA</b>		<b>AREE DA TRASFORMARE</b>	
<b>PIANO REGOLATORE GENERALE</b>					
Sottozona			Piano Attuativo	Articolo NTA	
<b>LOTTE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO D1</b>			-	<b>30</b>	
<b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b>					
Zona Omogenea			Area di Appartenenza		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
<b>B</b>	<b>ZONE B</b>	<b>2.1.1.3</b>	<b>R1 E R3</b>	<b>RESIDENZA CONSOLIDATA</b> <b>RESIDENZA DIFFUSA</b>	<b>2.4.4.10</b> <b>2.4.4.12</b>
Destinazione d'Uso			Tipo d'Intervento		
Sigla	Definizione	Articolo	Sigla	Definizione	Articolo
-	-	-	<b>RM</b>	<b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIUM</b>	<b>2.3.1.3</b>

<b>PARERE UFFICIO</b>		<b>DATA : 27/12/2011</b>	file : RU_cntrdzn_82
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
<b>TERRITORIO PRESENTE</b>	<b>LOTTO LIBERO</b>	<b>SENZA STRADA</b>	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
<b>PERTINENTE</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>		
<b>PARERE</b>			
<p>L'area a giardino e con depositi di carattere precario è interna ad un isolato che presenta significative dimensioni, il cui corpo centrale è inserito tra le aree destinate al recupero e alla riqualificazione urbana.</p> <p>Se il PRG le assegna gli elevati indici di completamento produttivo, l'Atto adottato gli attribuisce un ruolo completamente rinnovato che deriva dalla sua collocazione nel tessuto riconosciuto residenziale, limitandone però le potenzialità, da correlare al recupero complessivo del contesto.</p> <p>Per la previsione di nuovi edifici all'interno di lotti in zone di completamento, il sovraordinato Strumento comunale prescrive precise condizioni al Regolamento in formazione: il lotto deve essere prospiciente la viabilità esistente; la nuova costruzione non si deve presentare in seconda schiera; l'intervento non deve comportare la realizzazione di una nuova strada, pubblica o privata, che penetri all'interno dell'isolato. La proposta di una nuova edificazione nel sito in esame non appare poter rispettare nessuna delle tre fattispecie.</p> <p>Non esistono particolari motivazioni per non accogliere il subordine individuato dall'osservante, che lascia comunque parti consistenti della proprietà al destino, riconosciuto anche dall'atto in formazione.</p> <p>Per le sopraesposte motivazioni l'osservazione ritenuta <b>PERTINENTE</b>, appare solo <b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>, per il subordine individuato dall'osservante, comportando la ripermimetrazione di alcune aree del contesto in esame.</p>			
<b>PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE</b>			
<p>1) Vedi estratto planimetrico allegato</p> <p>2) Modificare il valore della ST del comparto R/2/V/2, di cui all'art. 3.1.2.5, anche per le risultanze di altre osservazioni.</p>			
<b>ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE</b>			
<input type="checkbox"/> QC / VAS		<input checked="" type="checkbox"/> NTA	<input checked="" type="checkbox"/> TAVOLE
<b>PARERE GIUNTA</b>		<b>DATA : 27/02/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			
<b>PARERE COMMISSIONE URBANISTICA</b>		<b>DATA : 15/03/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			

ESTRATTI

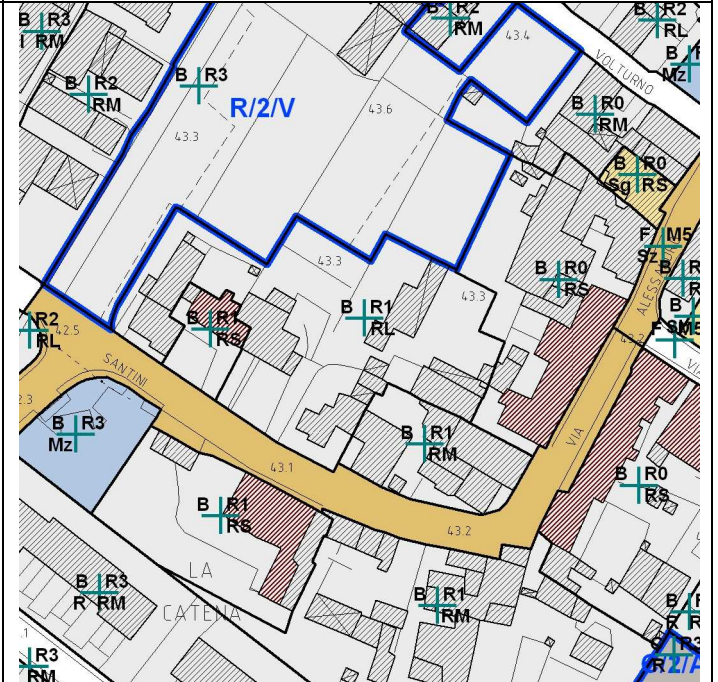
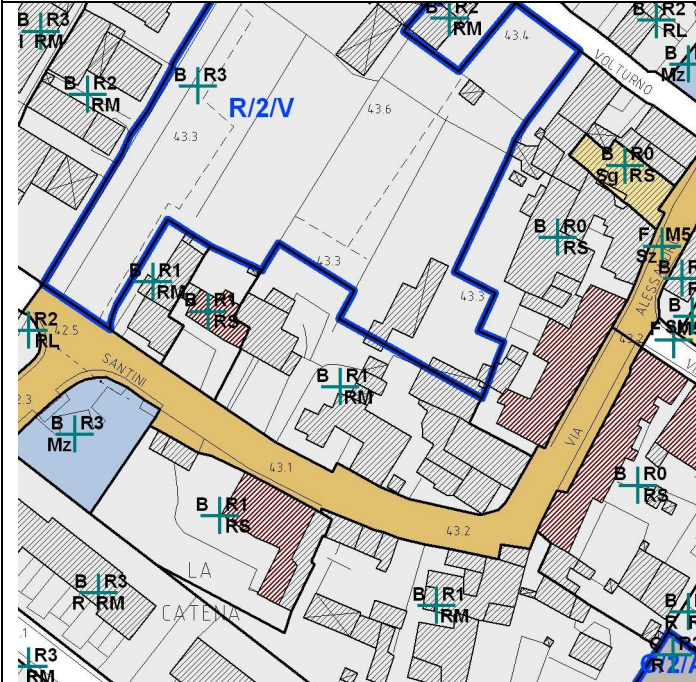
FOTO AEREA

PRG



REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO

REGOLAMENTO URBANISTICO MODIFICATO



## NOTE

Osservazioni Limitrofe al n.8, 100, 101, 127 anche da parte dello stesso attore , ma di Genere diverso.

Lo stesso attore ha prodotto per il sito in esame il contributo n. 63 in fase di Valutazione Intermedia, di cui non si riporta l'esito, perché riferita ad altro tema di cui all'osservazione 101.

Lo stesso attore ha prodotto per il sito in esame la Proposta n. 35 in fase di Valutazione Iniziale, di cui si riporta l'esito.

### OGGETTO

Realizzazione di edificio residenziale

### PARERE

La proposta anche sommata ad altre pervenute in sede di bando, non permette di arrivare alla formazione di un comparto autonomamente attivabile, per cui sia possibile ottenere uno specifico interesse pubblico, in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale, come nel caso di specie la realizzazione di un collegamento tra la via Santini e la via ex Provinciale.

Comunque la proposta seppur si riferisca ad ambiti classificati dal Piano Strutturale quali aree della trasformazione, insiste su aree caratterizzate dalla contestuale presenza di consistenti fabbricati produttivi con destinazione in contrasto con quella residenziale prevista da tale Strumento, per cui si propone di inserirla nella disciplina della riqualificazione del tessuto insediativo esistente appartenente al Governo del Territorio presente.

Lo stesso attore ha prodotto per il sito in esame l'Osservazione n. 23 al Piano Strutturale, di cui si riporta l'esito.

### OGGETTO

Modificare lievemente il limite dell'Area da Trasformare e quello della Residenza Diffusa per farlo aderire alla proprietà. Con le seguenti motivazioni: Meglio aderire alla proprietà che rimarrebbe frazionata dalle previsioni adottate

### PARERE

L'area è interna ad un ampio ambito che è caratterizzato dall'insediamento di funzioni tra loro diverse e antitetiche, quali produzione e residenza con presenza di edifici di carattere storico e testimoniale sul lato est.

Il PS prevede la riconversione di tutta l'area a funzioni residenziali, da attuare con apposita disciplina da definire in sede di RU.

La modifica richiesta rientra all'interno del Limite Urbano e risulta di particolare esiguità alla scala del Piano.

Al fine quindi di aderire alla reale consistenza della proprietà, che altrimenti risulterebbe suddivisa in due Stati di Diritto antitetici, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ed ACCOGLIBILE.

### PROPOSTA DI MODIFICA A SEGUITO DEL PARERE

Modificare la tavola delle UTOE allargando l'area di trasformazione a ricomprendere completamente la proprietà in oggetto; contemporaneamente, onde evitare contraddizioni di perimetrazione: a) modificare la tavola dei Subsistemi prevedendo la piccola variazione richiesta; b) modificare le tabelle di dimensionamento delle UTOE, fatto salvo il valore del fabbisogno di tipo residenziale assunto in sede di adozione.