

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18550

data

27 SETTEMBRE 2011

**OSSERVAZIONE****86****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI****OSSERVANTE** (primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)

Cognome Nome

**INNOCENTI** **ALESSANDRO**

residente nel comune di provincia di via/piazza numero civico

**AGLIANA** **PT** **VIA PETRARCA** **14** in proprio in qualità di  non in proprio, ma in qualità di**COMPROPRIETARIO** -

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

- - -

**BENI IMMOBILI**

Località via/piazza numero civico UTOE

**SAN PIERO** **VIA MALLEMORT DE PROVENCE E VIA PETRARCA** - **1****RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Foglio Particella/e

**3** **1788****OGGETTO** (sintesi della richiesta di modifica - riferirsi agli atti) **AL REGOLAMENTO**  **ALLA VALUTAZIONE**Mitigare la diminuzione di valore del lotto aumentandone la potenzialità edificatoria;  
Inserire tutta la particella nel lotto di completamento. **SENZA RICHIESTA IN SUBORDINE**  **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** **QC**  **VAS/VEA**  **NTA**  **TAVOLE** **ALLEGATI**

Varie Quadro Conoscitivo Adottato Proposto

**MAPPA CATASTALE** **PRG** **ESTRATTO** **ESTRATTO****STATO DI FATTO** **AREA URBANA**  **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 Articolo Sigla Definizione Articolo

**B** **ZONE B** **2.1.1.3** **R3** **RESIDENZA DIFFUSA** **2.4.4.12**

Destinazione d'Uso Tipo d'Intervento

Sigla Definizione Articolo Sigla Definizione Articolo

- - - **NE/1/R/5** **AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE** **2.3.1.5**

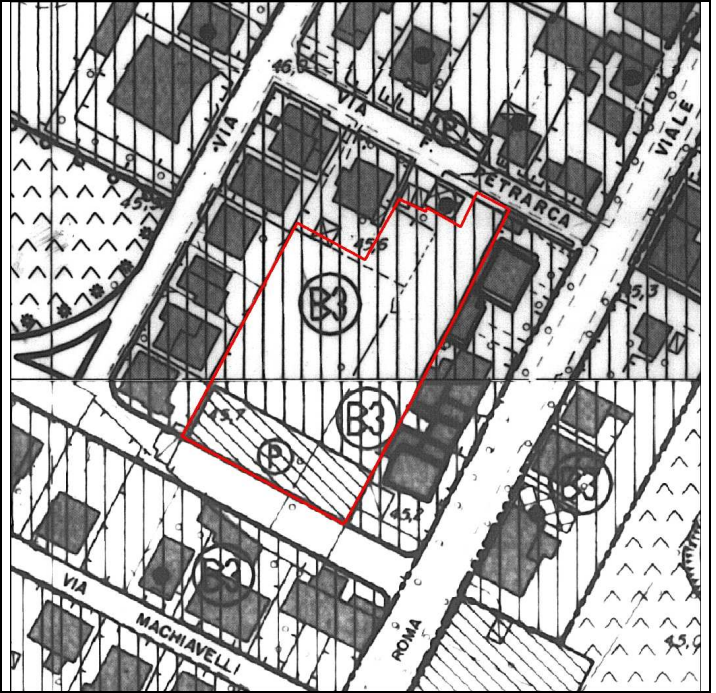
PARERE UFFICIO		DATA : 11/01/2012		file : RU_cntrdn_86	
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA			
TERRITORIO PRESENTE	LOTTO LIBERO	DETTAGLIO			
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE				
PERTINENTE	ACCOGLIBILE				
<p><b>PARERE</b></p> <p>La qualificata collocazione della consistente area in attesa di trasformazione la rende suscettibile di intervento edilizio, compatibile però con le caratteristiche del tessuto diffuso al contorno.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Per le sopraesposte motivazioni, l'osservazione ritenuta PERTINENTE, appare ACCOGLIBILE per quanto sopra controdedotto.</p>					
<b>PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DEL PARERE</b>					
<p>1) Vedi estratto planimetrico allegato;</p> <p>2) Correggere all'articolo 2.3.1.5 la seguente scheda d'intervento fra quelle della UTOE 1:</p>					
NE/1/R/5		Via Mallemort			
<b>Dimensionamento</b>	SF = <b>3.688</b> mq	H < 7,50 ml	SC < <b>922</b> mq	SUL < <b>1.106</b> mq	
<b>Destinazione</b>	Residenziale				
<b>Intervento</b>	Intervento per Edificio a Schiera <b>o in Linea</b> con due livelli utili				
<b>Opere</b>	Realizzare un parcheggio frontistrada				
<b>Fattibilità</b>	Geomorfologica F1	Sismica <b>F2</b>	Idraulica F1		
<b>ELABORATI ADOTTATI CHE SI PROPONE DI MODIFICARE</b>					
<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

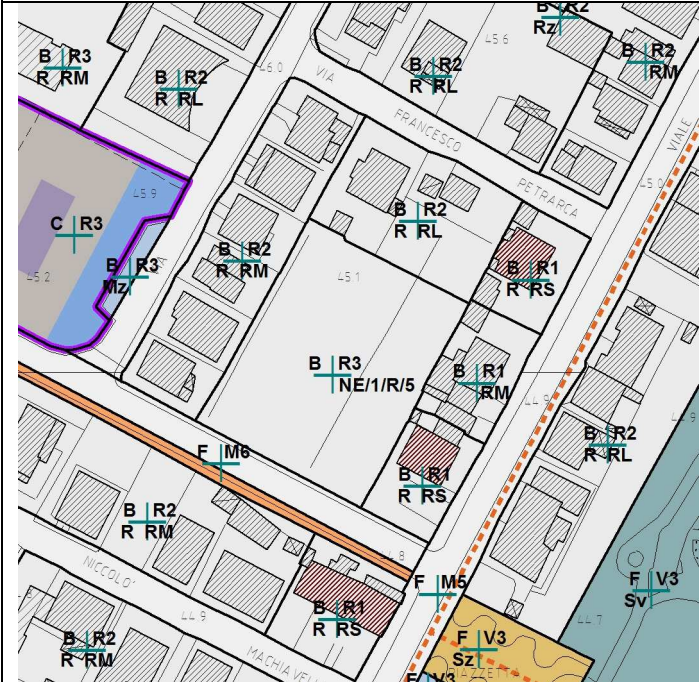
FOTO AEREA



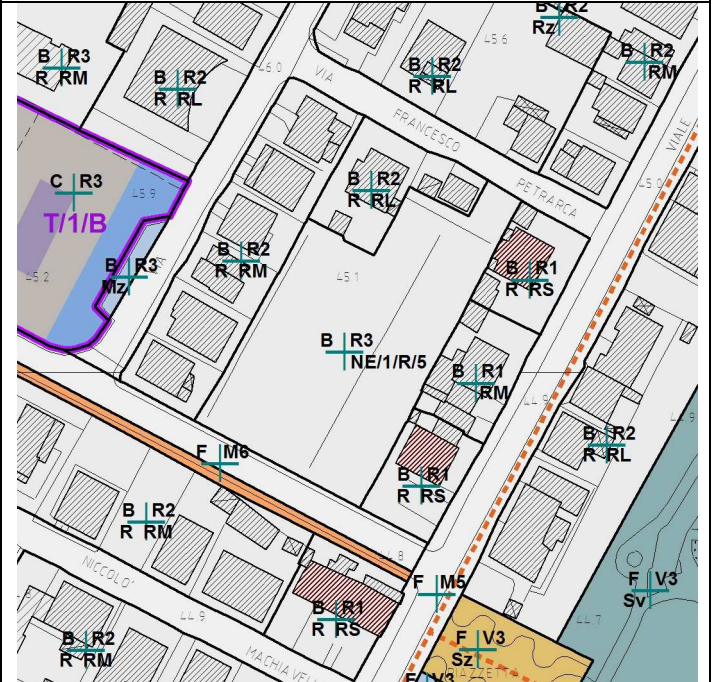
PRG



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 validità del Regolamento.