

**Comune di Agliana**

Provincia di Pistoia

UOC 5/SU

Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

numero di protocollo

18564

data

27 SETTEMBRE 2011

**OSSERVAZIONE****96****ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO****DATI GENERALI****OSSERVANTE** (primo intestatario per ulteriori riferirsi agli atti)

Cognome Nome

**BARONTINI** **SILVANO**

residente nel comune di provincia di via/piazza numero civico

**AGLIANA** **PT** **VIA SALCETANA** **140** in proprio in qualità di  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 SALCETANA** - **3****RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Foglio Particella/e

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

Rivedere la tipologia di intervento sull'edificio di proprietà assegnando il tipo di Ristrutturazione Medium.

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

-

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

Migliori possibilità di recupero in caso di futuri interventi

Eliminazione delle superfetazioni e conservazione delle caratteristiche costruttive

Acquisizione dell'altezza minima abitabile

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

Vare Quadro Conoscitivo Adottato Proposto

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

Breve Descrizione

Edificio ex colonico in stato di degrado edilizio, che conserva l'impianto e i materiali costitutivi originari.

**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 ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO D1** - **30****REGOLAMENTO URBANISTICO**

Zona Omogenea Area di Appartenenza

Sigla Definizione Articolo Sigla Definizione Articolo

**B** **ZONE B** **2.1.1.3** **R2** **LA RESIDENZA COMPATTA** **2.4.3.11**

Destinazione d'Uso Tipo d'Intervento

Sigla Definizione Articolo Sigla Definizione Articolo

- - - **RS** **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SMALL** **2.3.1.3**

<b>PARERE UFFICIO</b>		<b>DATA : 02/12/2011</b>	file : RU_cntrdzn_96
GENERE	SPECIE	FAMIGLIA	
<b>TERRITORIO PRESENTE</b>	<b>INTERVENTO</b>	<b>SMALL</b>	
GRADO DI PERTINENZA	SINTESI PARERE		
<b>PERTINENTE</b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>		
<b>PARERE</b>			
<p>L'immobile in questione risulta ben visibile dalla strada urbana cui prospetta e mostra i suoi caratteri storici e testimoniali, anche se in stato di evidente degrado edilizio; in particolare si segnala la presenza di un piccolo pozzo nell'area di pertinenza.</p> <p>Per questa ragione il Regolamento, in conformità al sovraordinato Strumento comunale, gli assegna lo stringente tipo d'intervento oggetto di osservazione, nel rispetto del primo criterio, fissato nell'apposita parte della Relazione Generale.</p> <p>Peraltro nella più stringente definizione della tipologia d'intervento ristrutturativa non si esclude l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione delle caratteristiche costruttive dell'edificio, ricercate dall'osservante, che dovrà peraltro adeguare alla disciplina igienico sanitaria vigente solo i locali non abitati ab origine, dei quali però ci priva la conoscenza.</p> <p>Per tali ragioni, l'osservazione, ritenuta PERTINENTE, appare NON ACCOGLIBILE.</p>			
<b>PARERE GIUNTA</b>		<b>DATA : 09/02/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			
<b>PARERE COMMISSIONE URBANISTICA</b>		<b>DATA : 01/03/2012</b>	
IN ACCORDO CON PARERE UFFICIO			



## NOTE

Si veda scheda edificio di valore n. 6\_83

Lo stesso attore aveva prodotto l'osservazione n. 70 al Piano strutturale vigente.

### OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Eliminare l'individuazione di Edificio di Valore Ambientale, Storico e Testimoniale. Con le seguenti motivazioni: 1) l'edificio non è abitato da molto tempo; 2) l'edificio si presenta in uno stato di degrado avanzato con una serie di aggiunte e modifiche che ne hanno snaturato il carattere.

### PARERE TECNICO

L'individuazione di Valore, nelle more delle misure di salvaguardia, limita le possibilità di intervento sugli edifici; se il Valore Testimoniale è attestato dalla presenza dei sedimi originari e la consistenza edilizia testimonia il Valore Storico dell'edificio, occorre in ultima analisi esaminare il Valore Ambientale che determina la qualità di Invariante, affidata dal PS agli immobili: questo è formato dall'insieme delle relazioni che l'oggetto di osservazione intrattiene con l'intorno cui appartiene, sia nelle parti edificate che in quelle attinenti lo spazio aperto urbano o rurale. L'edificio risulta rilevabile totalmente al Catasto Leopoldino con corpo di fabbrica pressoché simile all'attuale, quindi ne è stata conservata traccia, pur nelle modificazioni introdotte. Dalle documentazioni prodotte dall'osservante è evidente che l'edificio è stato modificato solo da interventi di carattere manutentivo condotti maldestramente o comunque poco rispettosi del carattere del fabbricato, ma conserva vive le caratteristiche rurali di pregio (rapporti delle aperture, copertura omogenea); peraltro una corretta ristrutturazione potrebbe portarlo ad un efficace recupero. L'immobile insiste all'interno dell'ambito della Residenza e in zona definita Artigianale dal vigente PRG: quest'area, interna al perimetro del Limite Urbano, è intesa come area prettamente urbana, organizzata lungo una via caratterizzata da edifici con destinazioni diverse e parametri urbanistici relativamente alti, ma l'edificio che si colloca ai suoi bordi "sfrangiati", conserva un'area a verde pertinenziale di rispetto che lo distanzia dalla strada e su cui è presente un antico pozzo, costruendo delle relazioni con gli edifici limitrofi, che ne rivelano il carattere di antico insediamento. L'edificio non risulta vincolato dal vigente PRG.

Per tali motivazioni, si ritiene l'osservazione PERTINENTE ma NON ACCOGLIBILE, nell'intento di conservare l'impianto dell'immobile, la sua consistenza edilizia di carattere storico e il sistema delle sottili relazioni che esso intrattiene con l'intorno di appartenenza.