

Al Sindaco del Comune di Vicopisano

4
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
G.C./C.C. n° 4 del 10.02.14

ALL. A

COMUNE di VICOPISANO - Protocollo Generale	
Servizio <u>3</u>	U.O. <u>3.3</u>
N° <u>350</u>	data <u>10/02/14</u>
Cat. <u>6</u>	Classe <u>1</u> Fascicolo _____
(spazio riservato all'Ufficio Protocollo)	

OSSERVAZIONE N.

(spazio riservato all'Ufficio Urbanistica)

OSSERVAZIONE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 27.09.2013

Il sottoscritto:

Martino Pardi

Nato a Pisa il 23.05.1984

Residente San Giuliano Terme

Codice fiscale PRD MTN 84E23.G702F

Tel/cell 349 1567238

Indirizzo posta elettronica : mapar84@gmail.com

In qualità di legale rappresentante della società: AQUAFORTE S.r.l. Sede Legale Via F. Crispi n° 35, 50100 Pisa C.F. e P.IVA 01751620509

Preso visione della " variante al Piano Strutturale e conseguente variante al Regolamento Urbanistico – Allegato III Schede degli edifici in zona agricola con disciplina degli interventi ammessi (scheda 263) adozione artt. 16, 17 e 17 bis L. R. T. n. 1/2005 " adottata con atto consiliare n. 52 del 30 settembre 2013, in pubblicazione sul BURT dal giorno 13.11.2013 al giorno 11.01.2014 (60 gg.), al fine di apportare il proprio contributo, presenta la seguente osservazione:

ELABORATI ASSOGGETTATI A OSSEVAZIONE:

Regolamento Urbanistico

DATI IDENTIFICATIVI:

Ubicazione : Via provinciale Butese n.c. 7

Dati catastali : N C E U Foglio 7 Particelle 135, 136, 137, 138, 139 e relativi subalterni

PROPRIETARI : AQUAFORTE S.r.l.

Considerato che

La variante prevede fra le altre le seguenti prescrizioni :

[Handwritten signature]

P.d.R. complessivo con destinazione turistico ricettiva, case vacanza, direzionale commerciale: attività di vicinato, attività di interesse pubblico (spazi espositivi, attività sportive e per il tempo libero, etc.), residenziale max 65 % della superficie lorda (comprensiva degli spazi abitativi esistenti ...omissis... (in particolare si considerano i successivi punti) :

A) [...La realizzazione della superficie residenziale è condizionata alla realizzazione di una struttura a destinazione turistico ricettiva con 40 posti letto e alla realizzazione , nel fabbricato principale, di una struttura espositiva (Museo dell'olio)...];

B) [...al N . C . T. del Comune di Vicopisano , foglio 7, particelle 135, 136, 137, 138, 139.....].

C) [... All'interno del Piano di recupero dovranno essere ritrovate aree destinate a parco attrezzato per il tempo libero e per lo svago al fine di favorire l'integrazione del comparto con il contesto sociale esistente...].

In relazione agli specifici punti di cui sopra si osserva che :

Punto A)

- La realizzazione della superficie residenziale non venga condizionata alla realizzazione di una struttura a destinazione turistico-ricettiva. Poiché la Scheda Norma individua la possibilità di programmare il recupero attraverso sub comparti funzionali, riteniamo che il Piano di Recupero concatenato con la convenzione possa esplicitare le sinergie tra gli interventi e possa dare garanzie all'Amministrazione Comunale circa le reciproche successioni temporali.

Inoltre, per quanto attiene il dimensionamento della struttura ricettiva che la Variante stabilisce in modo prescrittivo di 40 posti letto, osserviamo l'opportunità di riformulare la prescrizione stessa esprimendo i posti letto in percentuale di superficie rispetto alla superficie totale del turistico-ricettivo.

- In merito a quanto sopra esposto si richiede di modificare anche la prescrizione tassativa "e alla realizzazione , nel fabbricato principale, di una struttura espositiva (Museo dell'olio)".

Ciò in quanto la struttura espositiva, che sarà l'elemento di massima valorizzazione del progetto olio di Vicopisano, dovrà risultare collegata e in sinergia con altre attività (Carta di identità dell'olio, collaborazioni scientifiche ed innovazioni collegate al CNR di Pisa) e pertanto la sua localizzazione puntuale dovrà essere precisata all'interno del progetto del Piano di recupero, connessa alla attività turistico ricettiva di cui ne costituirà il naturale valore aggiunto, fruibile dai turisti e dalla collettività. Inoltre il fabbricato principale non ha più caratteristiche né elementi che in qualche misura lo legano all'olio ed alla sua produzione essendo stato trasformato già negli anni '30 del secolo scorso e destinato da oltre 60 anni, in parte a magazzino del carbone ed in parte ad abitazione. Si ricorda infatti che catastalmente è rappresentato al catasto fabbricati come A/4, classe 3, di 8 vani.

Quanto sopra rispetta quanto stabilito nella variante del Regolamento adottata: "nel corpo Principale: ristrutturazione edilizia congiunta al rispetto dei caratteri morfologici e tipologici con contestuale conservazione degli elementi di pregio".

Punto B)

Si osserva che il complesso non è rappresentato al Nuovo Catasto Terreni bensì al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano al Foglio 7 con le particelle 135, 136, 137, 138, 139, con i relativi subalterni.

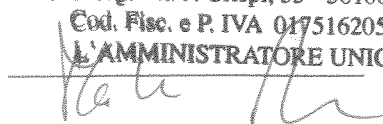
Punto C)

All'interno del P.d.R. dovranno essere ritrovate aree strettamente concatenate alle funzioni individuate dal P.d.R., destinate a giardino, parco attrezzato con finalità di svago e per il tempo libero.

Vicopisano, 11 Gennaio 2014

(firma)

AQUAFORTE s.r.l.
Sede Leg. Via F. Crispi, 35 - 56100 PISA
Cod. Fisc. e P. IVA 01751620509
L'AMMINISTRATORE UNICO



(si allega copia documento di identità)