

Riempire un modulo per ogni tipologia di osservazione riguardante elaborati diversi, sulla base dei fac-simile sotto riportati

DATI DELL'OSSERVAZIONE	
Ubicazione:	loc. il Casino – 59015 Carmignano (PO)
Proprietario (o altro):	Immobiliare la Vigna s.r.l.
Eventuale tecnico incaricato:	
Elaborato di R.U. interessato dall'osservazione (indicare la denominazione ed il numero):	Norme Tecniche di Attuazione - artt. 10.5, 38.14 e 40.13

Premesso che:

- *Le proprietà dell'immobiliare La Vigna s.r.l. ricadono all'interno del perimetro del caposaldo CT.13 - Il Casino (La Borriana), parzialmente nell'area identificata come AT.14 (Canaiola), AP2, AA1 e AA1.a, come da Tavola C - "Usi e modalità di intervento- il territorio aperto";*
- *All'interno del podere Il Casino è già avviata attività agricola e agrituristica;*
- *Che l'amministrazione intende promuovere ed incentivare lo sviluppo del territorio attraverso le attività turistico-ricettive;*
- *Che per lo sviluppo delle attività aziendali legate al turismo occorre integrare e completare i servizi complementari;*

Considerato che:

Le aree di proprietà sono disciplinate all'art.38.14 delle NTA del Regolamento Urbanistico

Art. 38.14 - UTOE 6 - AT.14 - Area ricreativa-culturale Canaiola

1. L'area AT.14 situata in località Canaiola è evidenziata nella Tavola C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
Connessa al Caposaldo Turistico CT.13 ("Il Casino") e al centro ippico di Montalgeto (AT.15) ne costituisce una integrazione a livello di offerta di servizi turistici.
2. Comprende al suo interno:
 - **Atr** - Area per attività ricreative
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 a) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - edificio diruto: è consentita la ricostruzione con le stesse quantità di superficie coperta e volume secondo le disposizioni dell'Art. 10.5 delle presenti N.T.A. L'edificio potrà essere ricostruito anche con diversa collocazione all'interno della particella 52 (Foglio di mappa 42). La ricostruzione potrà avvenire solo nell'ambito del Piano di Recupero di cui al seguente comma 3.
 - Destinazioni d'uso: servizi di accoglienza turistica - esposizione e vendita prodotti locali - centro benessere;
 - dovrà essere realizzata la prosecuzione del percorso Montalgeto - Canaiola fino ad innestarsi sulla Via Arrendevole;
 - **Atc** - Area per attività culturali. Realizzazione di centro botanico-naturalistico dedicato alla flora locale.Per gli edifici esistenti inseriti nel patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale classe c (Allegato A alle presenti N.T.A.): fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.).
E' privilegiata la destinazione d'uso per servizi di supporto al centro botanico-naturalistico (informazione - didattica).
E' consentita l'installazione di supporti per apparati didattico-informativi.
3. Gli interventi sono subordinati a Piano di Recupero esteso all'intera area AT.14.

Osserva che:

- I. *per l'area identificata con la sigla Atr nell'ambito della ricostruzione dell'edificio diruto viene indicata quale particella di dislocazione dell'edificio in fase di ricostruzione la particella 52 che risulta non presente in tale foglio di mappa (particella 32 come da visura allegata). Essendo le particelle 32, 118 e 170 del foglio di mappa 42, limitrofe, di proprietà dell'Immobiliare La Vigna, si richiede la diversa collocazione dell'edificio all'interno delle stesse. Tale soluzione consentirebbe un utilizzo più fruibile e sicuro della viabilità esistente.*
- II. *Con Osservazione al Piano Strutturale, n°246 del 25/10/2006, si richiedeva l'inserimento dell'area nei "Luoghi della ricettività" (come da tavola P03-Carta dei Sistemi Funzionali) e tale richiesta veniva accolta*

integrando l'art.18.3 del Piano Strutturale e rimandando al Regolamento Urbanistico per la definizione in termini quantitativi di residenza turistica realizzabile.

Poiché sull'area insiste l'edificio diruto di cui al punto I, si richiede, pur mantenendo le destinazioni d'uso previste dalle NTA, l'integrazione della funzione turistico-ricettiva.

III. L'art.38 comma 1 delle NTA dice che: "il Regolamento Urbanistico conferma la realizzazione nel territorio aperto di un sistema articolato di Aree Attrezzate destinate ad attività ricreative, sportive, culturali finalizzate alla fruizione turistica del territorio."

Si chiede la possibilità di realizzare interventi a carattere ricreativo, quali piscine e centri sportivi, in quanto per tale area (AT), gli articoli 38 e 38.14 prevedono l'integrazione dei servizi turistici.

IV. E' stata prevista la possibilità di realizzare un centro botanico-naturalistico nei terreni collocati all'interno dell'area Atc e di collocare i servizi di informazione e didattica all'interno degli edifici esistenti. Si specifica che gli edifici considerati nella norma, hanno attualmente destinazione d'uso residenziale privata e non appartengono alla proprietà Immobiliare la Vigna srl. I terreni circostanti individuati dalle particelle 74, 172 e 173 del foglio di mappa 42, sono di proprietà della Immobiliare La Vigna srl e per essi potrebbe essere attivato il centro botanico. Si chiede pertanto la possibilità di realizzare strutture leggere a servizio del centro botanico-naturalistico.

Considerato che:

L'intervento sull'edificio diruto in area AT.14 è disciplinato dall'art.10.5 delle NTA del Regolamento Urbanistico

Art. 10.5 - Interventi sui ruderi e su altri manufatti isolati

1. Si considerano ruderi gli edifici nei quali sono avvenuti crolli di consistente entità e per i quali sia ancora desumibile la consistenza originaria dell'edificio, solo in questi casi è ammessa la loro ricostruzione.
2. La ricostruzione deve avvenire, previa approvazione di specifico Piano di Recupero che investa l'intero complesso comprese le pertinenze esterne, ricomponendo la sagoma dell'edificio quale può essere dedotta, in mancanza di documentazione certa (fotografie e/o disegni), dalla documentazione delle parti mancanti sulla base di dimostrazione storico-filologica tenendo conto dell'epoca dell'edificio, della tipologia e della caratteristiche delle costruzioni dello stesso periodo presenti nel contesto territoriale di riferimento. Nel caso di edifici di interesse storico, architettonico e documentale le parti rimaste devono essere generalmente recuperate. Salvo diversa indicazione, inserimenti di nuove costruzioni complementari possono avvenire solo per esecuzione di impianti tecnologici.
3. Si considerano altri manufatti isolati i tabernacoli, i piccoli oratori, le cappelle, i fontanili e comunque tutti i manufatti di interesse storico-architettonico a questi assimilabili. Tali manufatti devono essere conservati e gli interventi devono essere eseguiti con i criteri del restauro e comunque garantendo la conservazione dei caratteri originari.

Osserva che:

- I. la ricostruzione dell'edificio diruto è stata subordinata a Piano di Recupero esteso all'intera area AT.14, secondo quanto previsto dagli articoli 10.5 e 38.14 delle NTA. Tale strumento di attuazione è ritenuto eccessivo per un unico rudere o manufatto isolato. Si chiede pertanto che il recupero dell'edificio diruto avvenga per intervento diretto.

Considerato che:

Le aree di proprietà sono disciplinate all'art.40.13 delle NTA del Regolamento Urbanistico

Art. 40.13 - UTOE 5 - CT.13 Il Casino (La Borriana)

1. All'area del Caposaldo CT.13 che comprende fabbricati ex colonici, un ex annesso e il fabbricato incompleto delle ex stalle, sono collegate le aree di pertinenza Pva, Pvb e Pvb.1 come evidenziate nella Tav. C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
2. Gli edifici ex colonici sono inseriti nel patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale - classe c (allegato A alle presenti N.T.A.).
3. Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - categorie di intervento:
 - edifici colonici di cui al comma 2 del presente Articolo: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 ad esclusione del punto d) delle presenti N.T.A.);
 - ex annesso (individuato al Catasto Terreni foglio 34 part. 118) fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1 delle presenti N.T.A.);
 - finalizzato al miglioramento delle attrezzature di ristorazione, in sostituzione delle strutture precarie esistenti è consentito un ampliamento (SUL max mq. 200, H max ml. 3.50) da realizzare in aderenza alla facciata principale e in coerenza con i caratteri architettonici dell'edificio;
 - è consentito inoltre l'ampliamento della attuale zona cucina e servizi per una SUL max di mq. 70;
 - edificio ex stalle: per attrezzature ricettive e complementari alla ricettività è consentito il completamento della struttura esistente per una SUL max complessiva di mq. 1.000 e H max ml. 6.50;
 - destinazioni d'uso: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;

- i posti letto complessivi non potranno superare n. 35;
- l'intervento è subordinato alla redazione di Piano di Recupero di iniziativa privata esteso all'area CT.13 e alle aree di pertinenza Pva e Pvb.

4. Aree di pertinenza

- **Pva** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 4 e 7 delle presenti N.T.A.;
- **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5 e 7 delle presenti N.T.A.;
- **Pvb.1** - Nell'area boscata è consentita la realizzazione di un "Parco avventura" destinato in particolare a bambini e ragazzi con percorsi didattici, ludici, acrobatici.

Osserva che:

- Al comma 3 dell'art.40.13, viene definita l'assegnazione di n°35 posti letto da realizzarsi all'interno della superficie assegnata per il completamento dell'edificio ex stalle. Per incrementare i servizi offerti, agevolare lo sviluppo turistico ed incentivare i turisti alla visita sul territorio, soprattutto nei periodi invernali ove la richiesta di pernottamento nelle strutture ricettive è più ridotta, si chiede la possibilità di realizzare all'interno del complesso ex stalle un centro benessere, in quanto attività complementare alla ricettività.*
- Inoltre per favorire l'organizzazione di eventi e la vendita, la degustazione e la promozione dei prodotti locali si richiede un incremento di 300 mq della SUL massima concessa, per permettere la realizzare di una sala conferenze seminterrata adiacente il complesso ex stalle.
Tale intervento consentirà il miglioramento dell'offerta dei servizi turistici, rimanendo in linea con le funzioni previste dalle NTA.*
- Le sigle indicate al comma 4 dell'art.40.13, non trovano rispondenza nella tavola indicata Tav. C - "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto", si chiede la correzione dell'elaborato.*
- All'interno della pertinenza Pvb, nell'area individuata negli elaborati grafici allegati, per la particella 139 e per porzione della 135 del foglio 34, situate a nord dell'ippovia, al fine di ampliare l'offerta di servizi e favorire la nascita di attività didattiche e naturalistiche, si chiede la ricollocazione di detta porzione all'interno del perimetro del caposaldo per consentire la realizzazione di installazioni in legno sugli alberi per il pernottamento.
Le "case sugli alberi" ricoprono da sempre un ruolo fondamentale per il gioco e l'aggregazione, verrebbero realizzate in adiacenza ai fusti delle alberature esistenti allo scopo di fornire un valido supporto allo svolgimento di attività di osservazione notturna, del pernottamento nel periodo primaverile - estivo e l'organizzazione di "settimane verdi" per la didattica scolastica, ove fare birdwatching.*

Allegati (* obbligatori)

per osservazioni agli elaborati grafici:

- Cartografia catastale 1:2.000;
- Cartografia di R.U. adottato con perimetrazione di colore rosso dell'area oggetto dell'osservazione;

Cartografia di R.U. con proposta modifica;

per osservazioni alle N.T.A.:

- Stralcio N.T.A. di R.U. adottate;

Stralcio N.T.A. di R.U. con proposta modifica;

Distinti saluti

(data) 05/12/2013

(firma)



Importante:

Le osservazioni dovranno essere presentate al Comune entro il giorno 14.12.2013, con le seguenti modalità: 3 copie cartacee in formato massimo A3.

Le osservazioni che perverranno oltre il termine sopraindicato, non saranno prese in considerazione perché tardive. Farà fede la data apposta dall'Ufficio Protocollo.