

**Osservazione n° 193**

prot. n° 29504 del 29.06.2006

Richiedente: Capresi Claudio (e altri) / Hotel Marzia

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- richiamate le controdeduzioni alle osservazioni proposte dall'Ufficio di Piano (prot. 9/int del 30.06.2006 - si veda in particolare l'allegato n° 6 al documento di osservazioni) ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda l'ampliamento della perimetrazione che identifica l'uso specialistico (edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane / art. 164 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato). Nella fattispecie appare necessaria una parziale rettifica della perimetrazione di cui trattasi, al fine di includere per intero il parcheggio riservato alla clientela. Non appare invece condivisibile l'inserimento nella perimetrazione che identifica l'uso specialistico della restante porzione dei terreni di proprietà, il che non impedisce comunque di utilizzare tali spazi a servizio dell'attività turistico-ricettiva, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art.131 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato;
- RESPINGE l'osservazione per quanto riguarda la proposta di innesto viabilistico a raso tra Via del Botteghino e la nuova viabilità di interscambio e di accesso all'Autostrada A1 ed alla S.G.C. FI-PI-LI: tale ipotesi potrà essere valutata solo una volta completata tale nuova viabilità, verificando preventivamente la compatibilità dell'eventuale innesto con le esigenze di fluidità e di sicurezza della circolazione nel tratto interessato, i livelli di interferenza con la prevista estensione del tracciato tramviario, l'entità degli eventuali dislivelli altimetrici. L'immobile ove ha sede l'attività turistico-ricettiva risulta comunque agevolmente accessibile dalla Via Pisana, utilizzando altresì la Via del Botteghino come accesso al parcheggio di pertinenza;
- ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto riguarda l'aggiornamento della classificazione dei corpi di fabbrica costituenti il complesso. Risulta infatti opportuno operare una parziale modifica ed integrazione delle classificazioni attribuite dal Regolamento Urbanistico adottato alla luce della realizzazione degli interventi previsti nella Concessione Edilizia n° 93 del 22.11.2001, il tutto secondo quanto di seguito specificato:
  - inserimento nella base cartografica utilizzata per la redazione del Regolamento Urbanistico (Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000) del collegamento fra il corpo di fabbrica con fronte curvilineo e l'edificio ex civile abitazione. Trattandosi di un'estensione del corpo di fabbrica sopra descritto, identificato dal Regolamento Urbanistico adottato come "Classe 10 - edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico", per tale porzione appare appropriata l'attribuzione della medesima classificazione;
  - eliminazione dalla base cartografica utilizzata per la redazione del Regolamento Urbanistico (Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000), e conseguentemente dagli immobili oggetto di classificazione, delle consistenze demolite o comunque previste in demolizione.

Nella circostanza appare altresì opportuno procedere alla modifica della classificazione della residua parte del corpo di fabbrica prospiciente sul cortile interno, attribuendo al medesimo la "Classe 5 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano", poiché costituente parte integrante del tessuto storicizzato prospiciente la Via Pisana.

Per quanto riguarda il punto 4) dell'osservazione - contrariamente a quanto rappresentato nell'estratto planimetrico allegato dagli osservanti - si evidenzia che negli elaborati cartografici di livello A del Regolamento Urbanistico adottato (cartografie in scala 1:5.000 ed 1:10.000) non risulta presente sulla proprietà degli osservanti il simbolo che identifica gli impianti di distribuzione carburanti. Tale simbolo risulta infatti correttamente collocato in corrispondenza dell'impianto di distribuzione carburanti esistente in loc. Piscetto, a poca distanza dall'area oggetto dell'osservazione.