



Comune di Vicopisano

PROVINCIA DI PISA



COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4 DEL 10 Febbraio 2014

**OGGETTO: 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) - ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE -
ARTT. 16,17 E 17 BIS LRT N.1/2005**

L'anno 2014 il giorno 10/02/2014 del mese di Febbraio alle ore 21:15 nella Sala Consiliare del Civico Palazzo, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nei modi di legge, in seduta di prima convocazione.

Consiglieri:

JURI TAGLIOLI
LUCA CECCHI
MATTEO FERRUCCI
GIAN LUCA SESSA
ANDREA TACCOLA
FABIO BACCI
FABRIZIO GUERRAZZI
MARCO MASONI
RAFFAELE TACCOLA
OMAR-MARCO RETINI
NICO MARCHETTI
FRANCO BERTINI
GIAMPIERO NESTI
MARCO GHEZZANI
EMANUEL FELLONI
ANTONIO MONICELLI
MARRICA VILLA GIOBBI

Risultano assenti, al momento dell'adozione della presente deliberazione:

SESSA GIAN LUCA RETINI OMAR MARCO

Presiede l'adunanza il Sindaco Juri TAGLIOLI.

Partecipa il DOTT. MASSIMO BROGI Segretario Capo del Comune, incaricato della redazione del verbale.

Il presidente riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con atto C.C. n.11 del 23.03.2005, esecutivo, è stato approvato il Piano Strutturale;
- con atto C.C. n.25 del 7.3.2008, esecutivo, è stato approvato il Regolamento Urbanistico;
- con atto C.C. n.24 del 24.06.2013, esecutivo, è stata adottata la “Variante generale al Regolamento Urbanistico”;

Richiamate:

- la delibera di Giunta comunale n.77 del 06.07.2012, esecutiva, ad oggetto “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) – Affidamento incarico e attribuzione delle competenze secondo i dispositivi del D.lgs. n.152/2006 e della LRT n.10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni”;
- la determinazione n.308 del 13.07.2012 con cui l’arch. Marta Fioravanti, Responsabile del servizio tecnico, è stata individuata quale Responsabile del procedimento e il collaboratore amministrativo sig. Stefano Del Chicca quale Garante della comunicazione, per i procedimenti di formazione 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)”;
- la propria delibera n.38 del 19.07.2012, esecutiva, ad oggetto “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) – Avvio del procedimento art.15 LRT n.1/2005”;
- la delibera di Giunta comunale n.111 del 26.10.2012, esecutiva, ad oggetto “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) – Provvedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS”;
- la propria delibera n.52 del 30.09.2013, esecutiva, con cui è stata adottata, ai sensi degli articoli 16, 17 e 17 bis della LRT n.1/2005, la “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 LRT n.1/2005”;

Preso atto che:

- gli elaborati tecnici e amministrativi della suddetta variante urbanistica sono stati, ai sensi dell’art.17, comma 2, della LRT n.1/2005, depositati nella segreteria comunale a libera visione del pubblico per la durata di 60 giorni consecutivi a decorrere dal 13.11.2013;
- il suddetto deposito è stato reso noto al pubblico mediante avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.46 del 13.11.2013 e sul sito web del Comune;
- copia della suddetta variante, ai sensi dell’art.17 della LRT n.1/2005, è stata trasmessa alla Giunta Regionale Toscana e alla Provincia di Pisa a mezzo PEC prot. n.13678/6.2 del 25.10.2013;

Rilevato che avverso la variante urbanistica in oggetto è pervenuta la seguente osservazione da parte del sig. Martino Pardi, in qualità di amministratore unico della società AQUAFORTE s.r.l., con sede legale in Pisa, via F. Crispi, n.35, assunta al protocollo generale al n.350 in data 10.01.2014, che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale sotto la lett.“A”:

“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 al-

l'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 le altre attività (Carta di identità dell'olio, collaborazioni scientifiche e innovazioni collegate al CNR di Pisa) e pertanto la sua localizzazione puntuale dovrà essere precisata all'interno del progetto del Piano di recupero, connessa all'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 e 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)

Richiesta di modifica della prescrizione di cui all'ultimo comma della scheda come segue: All'interno del P.d.R. dovranno essere ritrovate le aree strettamente concatenate alle funzioni individuate dal P.d.R., destinate a giardino, parco attrezzato con finalità di svago e per il tempo libero."

Vista la nota in merito alle proposte di controdeduzioni alla suddetta osservazione predisposta dalla Responsabile del servizio tecnico, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lett. **"B"**;

Ritenuto, pertanto, di controdedurre all'osservazione presentata in relazione alla adozione della variante urbanistica in questione secondo gli indirizzi risultanti dall'allegata relazione predisposta dalla Responsabile del servizio tecnico, e, conseguentemente, di approvare la suddetta variante;

Dato atto che:

- la presente variante è coerente con gli obiettivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, con il Piano Territoriale di Coordinamento approvato dalla Provincia di Pisa con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 100/2006 e successive varianti e con il Piano di Indirizzo Territoriale approvato dalla Regione Toscana con deliberazione di Consiglio Regionale n.72/2007;
- in data 23.9.2013 sono state depositate presso il competente Ufficio tecnico del Genio Civile le indagini geologiche riferite alla variante in oggetto soggetta a presentazione e deposito delle stesse – depositi nn.42 e 43 - come disposto dall'art.62 della LRT n.1/2005 ed ai sensi di quanto stabilito dalle istruzioni tecniche di cui al DPGR 25.10.2011, n.53/R "Regolamento di attuazione dell'art.62 della legge regionale 3.1.2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini

geologiche”;

- in data 24.09.2013 le suddette indagini non soggette a controllo obbligatorio non sono state estratte nell'ambito del sorteggio effettuato dal competente Ufficio tecnico del Genio Civile e sono state archiviate ai sensi dell'art. 8 del DPGR. 25.10.2011, n.53/R;

Visti:

- la relazione e certificazione di cui all'art.16 della LRT n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, redatta dal Responsabile del procedimento, che si allega al presente atto sotto la lett.“C”;

- il rapporto del Garante della comunicazione di cui all'art.16, comma 3, della LRT n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, che si allega al presente atto sotto la lett.“D”;

Atteso che l'osservazione presentata e le relative controdeduzioni sono state esaminate dalla Commissione Urbanistica, Ambiente e Viabilità nella seduta del 28.01.2014;

Viste e richiamate:

- la legge regionale toscana n.1/2005 “Norme per il Governo del Territorio” e successive modifiche ed integrazioni;

- la circolare approvata con DGRT n.289 del 21.2.2005 recante “Indicazioni per la prima applicazione della legge regionale toscana n.1/2005”;

- la legge regionale toscana n.10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza” e successive modifiche ed integrazioni;

Considerato che la presente variante, ai sensi della normativa vigente, sarà approvata seguendo le procedure previste dagli articoli 16, 17 e 17 bis della LRT. n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'esito della votazione resa in forma palese per alzata di mano sulla osservazione presentata facendo riferimento per le motivazioni all'allegata relazione tecnica (allegato lett.“B”):

Osservazione presentata dal sig. Martino Pardi, amministratore unico società AQUAFORTE s.r.l., con sede legale in Pisa:

- proposta di parziale accoglimento:

- consiglieri presenti n.15, votanti n.13: con n.13 voti favorevoli e n.2 astenuti (consiglieri di minoranza Giobbi e Monicelli) **l'osservazione è parzialmente accolta;**

Preso atto che la Responsabile del procedimento, arch. Marta Fioravanti, ha trasmesso il progetto della variante in oggetto costituito dai seguenti elaborati, adeguati rispetto alle suddette controdeduzioni, che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, sotto la lett.“E”:

- Relazione generale;

- Piano Strutturale: Norme – Estratto:“Allegato n.2 – Dimensionamento del PS - Quadro riepilogativo”;

- Regolamento Urbanistico: Norme tecniche di attuazione – Estratto:“Titolo V - Bilancio dimensionale delle previsioni – art.56 Bilancio dimensionale del R.U. rispetto al Piano Strutturale”;

- Regolamento Urbanistico: Allegato III - alle Norme Tecniche di Attuazione: Schede degli edifici in zona agricola con disciplina degli interventi ammessi;

Considerato che nulla osta all'approvazione della presente “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)”;

Sentiti gli interventi dei consiglieri comunali di cui alla trascrizione conservata agli atti;

Ritenuta la competenza del Consiglio comunale ai sensi dell’art.42, comma 2, del D.lgs. n.267/2000;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal responsabile del servizio tecnico ai sensi degli artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del D.lgs. n.267/2000, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lett.”F”;

Dato atto che il parere in ordine alla regolarità contabile viene omesso in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente;

Atteso che il Sindaco – Presidente pone in votazione l’approvazione della variante urbanistica in questione;I

Con n.13 voti favorevoli e n.2 astenuti (consiglieri di minoranza Giobbi e Monicelli), su n.15 consiglieri presenti e n.13 votanti, voti espressi in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

1) di controdedurre, ai sensi del 5° comma dell’art.17 della LRT n.1/2005, all’osservazione di seguito elencata, presentata in merito all’adozione, avvenuta con atto consiliare n.52 del 30.09.2013, esecutivo, 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), facendo proprie le motivazioni di cui all’allegata relazione tecnica (allegato lett.”B”):

- **Osservazione** presentata dal sig. Martino Pardi, amministratore unico società AQUAFORTE s.r.l., con sede legale in Pisa, assunta al protocollo generale al n.350 in data 10.01.2014: **osservazione parzialmente accolta con le seguenti motivazioni:**

Punto A)

- *Richiesta di non condizionare la realizzazione della superficie residenziale alla realizzazione di una struttura a destinazione turistico-ricettiva ma definire le tempistiche in sede di Piano di Recupero/convenzione e di esprimere i posti letto in percentuale di superficie rispetto alla superficie totale del turistico - ricettivo:*

La richiesta è parzialmente accolta: premesso che il dimensionamento della funzione turistico-ricettiva è espresso, nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico vigenti, in numero di posti letto avendo come riferimento la superficie utile per posto letto di 12.5 mq, alla quale deve essere aggiunta una quota del 20% per i servizi connessi e complementari (da cui 15 mq per ogni p.l.), si accoglie parzialmente la richiesta eliminando tale prescrizione dalla scheda norma, stabilendo come dimensionamento massimo della funzione turistico ricettiva n.40 posti letto e condizionando la realizzazione della superficie a destinazione residenziale alla realizzazione della superficie turistico ricettiva per una percentuale pari al 30% della superficie residenziale prevista anche nell’ambito dei sub comparti funzionali. Si inseriscono, inoltre, le seguenti condizioni: “nella convenzione saranno definite le tempistiche e le condizioni per la realizzazione degli interventi, affinché il progetto garantisca il recupero unitario dell’intero complesso e la realizzazione complessiva delle funzioni ammesse con particolare riferimento alle funzioni turistico-ricettiva ed espositiva e dovranno essere definite le necessarie garanzie per la realizzazione dell’intervento. Anche nella definizione dei sub

comparti funzionali di intervento dovrà essere prevista la realizzazione di strutture a destinazione turistico ricettiva con SUL non inferiore al 30% della SUL a destinazione residenziale”.

- Richiesta di eliminare la prescrizione di localizzare la struttura espositiva (Museo dell'olio) nel fabbricato principale:

La richiesta è accolta: la localizzazione sarà precisata in fase progettuale nel Piano di Recupero.

Punto B)

La richiesta è accolta: si prende atto che il complesso è identificato non al Catasto Terreni ma al Catasto Fabbricati.

Punto C)

- Richiesta di modifica della prescrizione di cui all'ultimo comma della scheda:

La richiesta è parzialmente accolta assoggettando a convenzionamento le forme di accessibilità delle aree destinate a giardino, parco attrezzato e per il tempo libero e lo svago.

2) di approvare, per quanto in premessa, ai sensi degli articoli 16, 17 e 17 bis della LRT n.1/2005 e successive modifiche e integrazioni, la “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)”, composta dagli elaborati di quadro conoscitivo allegati all'atto di adozione sotto la lett. “A” e dai seguenti elaborati di progetto allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lett. “E”:

- Relazione generale;

- Piano Strutturale: Norme – Estratto: “Allegato n.2 – Dimensionamento del PS - Quadro riepilogativo”;

- Regolamento Urbanistico: Norme tecniche di attuazione – Estratto: “Titolo V - Bilancio dimensionale delle previsioni – art.56 Bilancio dimensionale del R.U. rispetto al Piano Strutturale”;

- Regolamento Urbanistico: Allegato III - alle Norme Tecniche di Attuazione: Schede degli edifici in zona agricola con disciplina degli interventi ammessi;

3) di allegare, altresì, al presente atto per farne parte integrale e sostanziale:

a) la relazione e certificazione di cui all'art.16 della LRT n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, redatta dal Responsabile del procedimento, che si allega al presente atto sotto la lett. “C”;

b) il rapporto del Garante della comunicazione di cui all'art.16, comma 3, della LRT n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni che si allega al presente atto sotto la lett. “D”;

4) di confermare quant'altro deliberato sull'argomento con il citato atto consiliare n.52/2013, esecutivo;

5) di provvedere agli adempimenti previsti dagli articoli 17 e 17 bis della LRT n.1/2005 e in particolare:

a) il provvedimento di approvazione della presente variante sarà comunicato alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa almeno quindici giorni prima della pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana e sarà reso accessibile a tutti anche in via telematica ai sensi dell'art.17, commi 6, della LRT n.1/2005;

b) l'avviso relativo all'approvazione della presente variante sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione della stessa dando atto che detta variante acquisterà efficacia dalla data di tale pubblicazione ai sensi di quanto previsto dell'art.17, commi 7, della LRT n.1/2005 e la suddetta documentazione sarà resa disponibile anche sul sito internet del Comune;

c) la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT sarà effettuata solo a seguito della trasmissione alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa della variante approvata ai sensi di quanto

previsto dell'art.17 bis, comma 4, della LRT n.1/2005;

6) di incaricare dell'esecuzione del presente provvedimento i servizi nn.1 e 3 per quanto di rispettiva competenza.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Sindaco - Presidente,

Con n.13 voti favorevoli e n.2 astenuti (consiglieri di minoranza Giobbi e Monicelli), su n.15 consiglieri presenti e n.13 votanti, voti espressi in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

7) di dichiarare il presente provvedimento, stante l'urgenza di provvedere agli adempimenti previsti dalla normativa regionale in materia di governo del territorio, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.lgs. n.267/2000.

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 267/2000, senza opposizioni né reclami.

10 FEB 2014
Data iniziale

05 MAR 2014
Data terminale

IL SEGRETARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Massimo Brogi)

La suesesa deliberazione è divenuta esecutiva in data

[X] Immediatamente eseguibile;

10 FEB 2014
li,

IL SEGRETARIO

Firmato all'originale dal Presidente, dal Consigliere anziano e dal Segretario Comunale.
Per copia conforme all'originale per uso amministrativo.

10 FEB 2014
Vicopisano li,

IL SEGRETARIO
DOTT. MASSIMO BROGI