



ALLEGATO 'B'
G.O.C.C. n° 4 del 10.02.14



M. "B"

Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

Servizio 3 – Area Tecnica

tel. 050 796517 - fax 050 796540 - fioravanti@comune.vicopisano.pi.it

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) adottata con D.C.C. n. 52 del 30.09.2013 – Esame delle osservazioni e proposta delle controdeduzioni.

RELAZIONE

Con proprio atto n. 52 del 30.09.2013 il Consiglio Comunale ha deliberato di adottare 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)”.

La variante persegue gli obiettivi generali che l’Amministrazione comunale si è prefissa per la variante generale al Regolamento Urbanistico già adottata con D.C.C. n. 28 del 24 giugno 2013, in particolare, promuove la realizzazione di un sistema turistico-ricettivo diffuso all’interno dell’edificato esistente attraverso il recupero funzionale di un complesso di fabbricati a destinazione anche turistico-ricettiva e attraverso la riqualificazione complessiva di tutta l’area dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

La variante adottata è, inoltre, volta a promuovere il recupero e la riqualificazione di un complesso di valore storico-testimoniale oggi in stato di degrado e prevede l’inserimento di destinazioni d’uso qualificate legate alla produzione dell’olio che concorrono a dare un valore aggiunto all’immagine territorio, contribuendo alla promozione dello sviluppo turistico-ricettivo del comune.

La variante adottata prevede:

- variante al Piano strutturale vigente: incremento del dimensionamento residenziale nel sistema ambientale da 36 abitanti equivalenti a 50 abitanti equivalenti, per consentire, oltre all’attivazione del programma di recupero del complesso della ex fabbrica del carbone, ulteriori piccoli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale con le stesse finalità;
- conseguente variante al regolamento urbanistico: modifica della scheda norma n. 263 dell’Allegato III - Schede degli edifici in zona agricola con disciplina degli interventi ammessi, al fine di consentire il recupero dei volumi esistenti aumentando dal 40% al 65% la superficie linda da destinare a funzioni residenziali, vincolando la realizzazione della superficie a destinazione residenziale alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva e alla realizzazione di una struttura espositiva (Museo dell’Olio).

Entro la data del 12 gennaio 2014, termine ultimo per la presentazione di osservazioni all’adozione della variante di cui trattasi, è stata presentata un’osservazione acquisita al protocollo generale in data 10/01/2014 al n. 350, dal sig. Martino Pardi, in qualità di amministratore unico di AQUAFORTE s.r.l..

In relazione ai contenuti della scheda norma n. 263 dell’Allegato III - Schede degli edifici in



www.viconet.it

Via del Pretorio n° 1 - 56010 Vicopisano (PI)

Tel. 050 796511 - Fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it

IL COMUNE DI VICOPISANO UTILIZZA 100% “ENERGIA VERDE” CERTIFICATA PRODOTTA DA FONTI RINNOVABILI

zona agricola con disciplina degli interventi ammessi, viene osservato quanto segue:

- 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 compatti 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, 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 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 leghino 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 Urbanistico adottata: “nel corpo principale: ristrutturazione edilizia congiunta al rispetto dei caratteri morfologici e tipologici con contestuale conservazione degli elementi di pregio”.

- 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.*
- 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.

PROPOSTA DI ACCOGLIMENTO PARZIALE:

in relazione agli obiettivi che l'Amministrazione si è posta per la variante in oggetto, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione presentata adeguando conseguentemente la disciplina della scheda norma e si propongono le controdeduzioni di seguito formulate:

Punto A)

- 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:*

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 propone di accogliere 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 propone, inoltre, di inserire 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:

Si propone di **accogliere** l'osservazione: la localizzazione sarà precisata in fase progettuale nel Piano di Recupero.

b. Si prende atto che il complesso è identificato al Catasto Fabbricati anziché al Catasto Terreni.

c. *Richiesta di modifica della prescrizione di cui all'ultimo comma della scheda:*

Si propone di accogliere parzialmente la richiesta, assoggettando a convenzionamento le forme di accessibilità delle aree destinate a giardino, parco attrezzato e per il tempo libero e lo svago.

Vicopisano, 28 gennaio 2014

La Responsabile del Servizio 3

Arch. Marta Fioravanti

Marta Fioravanti



www.viconet.it

Via del Pretorio n° 1 - 56010 Vicopisano (PI)

Tel. 050 796511 - Fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it

IL COMUNE DI VICOPISANO UTILIZZA 100% "ENERGIA VERDE" CERTIFICATA PRODOTTA DA FONTI RINNOVABILI