



Comune di Vicopisano
Provincia di Pisa

Garante dell'informazione e della partecipazione

Rapporto sull'attività svolta ai sensi dell'art. 38 c. 2 della Legge Regionale n. 65/2014 Piano di Recupero di iniziativa privata complesso edilizio "La Carbonaia"

Il procedimento è finalizzato all'approvazione di un Piano di recupero di iniziativa privata relativo al complesso edilizio denominato "La Carbonaia" che prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale, turistico ricettiva e attività di interesse pubblico (Museo dell'Olio) oltre a spazi aperti per il tempo libero. L'area è posta a Vicopisano in territorio rurale. I fabbricati oggetto d'intervento, situati in prossimità del Rio Grifone, erano originariamente destinati ad attività di frantoio e successivamente a fabbrica del carbone. Il frantoio risale alla seconda metà dell'ottocento e successivamente, tra il 1934 e il 1940, furono realizzati gli ulteriori fabbricati finalizzati alla produzione del carbone.

Le attività di informazione e partecipazione definite nell'atto di individuazione del garante dell'informazione e partecipazione sono le seguenti:

- a) creazione di pagina web del garante con indicazione dell'indirizzo di posta elettronica e inserimento della documentazione di sintesi dei contenuti propri del piano attuativo e del presente programma delle attività con predisposizione di form digitale idoneo a raggiungere chiunque abbia interesse a partecipare;
- b) informazioni in merito al piano attuativo tramite servizio di messaggistica comunale, social, avvisi esposti nella sede comunale;
- c) organizzazione di un incontro pubblico adeguatamente e tempestivamente pubblicato sul sito web e sui social del comune;
- d) redazione del rapporto sull'attività svolta ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.R. 65/2014;
- e) pubblicazione sulla pagina web dell'atto di adozione, informazioni in merito all'adozione del piano attuativo e al periodo di presentazione delle osservazioni tramite servizio di messaggistica comunale, social e avvisi esposti nella sede comunale.

Le iniziative di cui alle lettere a), b), c) sono state messe in atto; in particolare è stata creata la pagina web del garante all'indirizzo: <http://www.viconet.it/comune/comunicazioni-garante-informazione-partecipazione> con tutti i contenuti richiesti.

Sono stati utilizzati gli strumenti social del Comune così come gli avvisi esposti nella sede comunale e infine è stato organizzato un incontro pubblico presso l'Ufficio Edilizia privata del palazzo comunale opportunamente pubblicato sul sito web tra le notizie in primo piano e sulla pagina facebook del comune.

Le suddette attività hanno prodotto i seguenti risultati:

1. sul form digitale appositamente creato sul sito web del comune è arrivata una nota da parte di una cittadina relativamente alla sistemazione della viabilità esterna al complesso (Via Butese), rilevando le problematiche anche attuali per i residenti quali: la carreggiata in vari punti molto stretta, le molte auto da e per Buti che non rispettano i limiti di velocità, la pericolosità negli spostamenti a piedi o in bicicletta dei residenti per arrivare al paese ed auspicando che, in occasione di questo intervento, siano programmati una rivisitazione e un miglioramento della viabilità che con un notevole incremento abitativo e/o ricettivo subirà ulteriori aggravii e disagi.

2. In occasione dell'incontro pubblico che si è svolto in data 12/02/2019 alle ore 17,00 alla presenza del Responsabile del Procedimento Geom. Samanta Vincini e della sottoscritta in qualità di garante, erano presenti tre cittadini residenti nel comune di Vicopisano e il consigliere comunale Paolo Landi. La sottoscritta ha illustrato i tempi del procedimento e le modalità di partecipazione, evidenziando che dopo l'adozione il piano sarà depositato per trenta giorni a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT e reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune ed entro tale termine chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni.

In particolare il signor Andrea Porretta ha esposto alcune osservazioni preliminari elaborate su richiesta di diverse persone interessate al procedimento riservandosi di produrre una documentazione più articolata nei tempi e nelle sedi opportune, evidenziando le criticità di seguito descritte.

- Alterazione delle opere idrauliche storiche costituite dalle gore il cui destino in sede di ristrutturazione non appare evidente. Le "gore" sono state realizzate nella seconda metà dell'800 e fanno parte di un articolato reticolo idraulico costituito da diverse opere di presa sul Rio Grifone fino a un collegamento tuttora esistente con un manufatto a cavallo del Rio stesso che mette in comunicazione un'analoga vasca ancora in utilizzo per attività agricola. Le gore, una volta cessata la loro attività originaria con la chiusura del frantoio, sono state occupate da vegetazione e fauna spontanea delle zone umide che ha restituito allo stato naturale l'area azzerando ogni evidenza visiva delle vasche e si ritiene non possano essere semplicemente liquidate come descritto nella relazione come aree malsane e pericolose per il territorio, habitat naturale di insetti e animali nocivi.

- Consumo del territorio: il recupero degli edifici della Fabbrica del Carbone e della villa porterà alla realizzazione di nuove unità residenziali senza aumentare il consumo di territorio trattandosi di una zona già edificata. Le nuove costruzioni per attività turistico ricettive, pur nel rispetto delle cubature risultanti dalla demolizione delle tettoie e dei capannoni, porteranno ad un nuovo consumo di suolo andando ad occupare superfici finora mai utilizzate. L'area occupata dalle UMI 1, 2, 3 e 4 è infatti rimasta senza alterazioni antropiche per gli ultimi decenni ed è caratterizzata seppure in mancanza di rispondenza puntuale alla definizione di "bosco", come tale. (come indicato nel PIT, Piano paesaggistico della Regione Toscana: area tutelata D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g). La realizzazione di una palazzina con uno sviluppo lungo il Rio Grifone di circa 40 metri su due piani di altezza, oltre al museo, costituisce un importante consumo di territorio in un sito non inurbato.

- Carico sul reticolo viario: è comprensibile la distinzione degli accessi alle aree residenziale e turistico-ricettiva sia per evitare il transito turistico nella zona residenziale sia a causa del dislivello tra le due aree. Il tratto di Via San Jacopo tra l'incrocio con via Butese e la zona oggetto di intervento è caratterizzato da una carreggiata stretta che spesso non consente l'incrocio di veicoli provenienti dalle direzioni opposte, in special modo quando si tratta di veicoli quali scuolabus, ambulanze, trasporto rifiuti e in occasione di aumentato afflusso del traffico alla frazione di San Jacopo (per funzioni religiose o altri eventi e feste). In caso di piena occupazione delle unità ricettive e di eventi presso il museo si verificherà sicuramente un aggravio della situazione, oltre al fatto che non ci sono collegamenti con mezzi pubblici a distanza accettabile dalla struttura e quindi l'afflusso dei veicoli privati sarà inevitabile. In caso di gruppi collettivi, inoltre, è prevedibile l'uso di pullman con le immaginabili difficoltà di accesso alla Via San Jacopo e di manovra per accedere alla struttura. Sono prevedibili ripercussioni sulle strade circostanti in particolar modo all'incrocio già critico tra via San Jacopo e Via Butese oltre che sul ponticello sul Rio Magno. Inoltre la realizzazione in particolar modo del museo, della reception e della piscina costituirà un ostacolo irreversibile ad ogni successivo intervento su Via San Jacopo pregiudicando ogni intervento sulla frazione che ha un'unica via di accesso e di fuga anche per i servizi di emergenza.

- Sostenibilità dell'offerta turistico-ricettiva: in riferimento alla sostenibilità operativa ed economica al fine di considerare anche elementi che consentano di valutare le possibili evoluzioni (trasformazione d'uso o mancato completamento delle opere) dell'intervento è stato rilevato che: il complesso proposto andrà ad aggiungere ulteriori 40 posti letto

all'offerta ricettiva dell'area; è da prevedere una politica di offerta attiva da parte dei futuri gestori considerato il non elevato tasso di occupazione dei posti letto che attualmente si attesta, anche in zone di maggior attrazione turistica, ad una media del 30% su base annua. Non si riscontra nella documentazione del piano una valutazione di questo aspetto. In riferimento all'attività museale non è presente un progetto sia in ordine al percorso espositivo (la semplice raccolta di strumenti e attrezzature presenti in loco non può essere considerata sufficiente ai fini didattico-documentali) sia in ordine alla gestione. Già ora strutture storiche di elevato valore presenti sul territorio comunale si basano sull'opera di volontari e spesso non sono compiutamente visitabili. Il rischio è che il museo rimanga uno spazio aperto per manifestazioni ad hoc o per eventi privati e che non produca un ritorno economico che giustifichi gli investimenti necessari, salve richieste successive di contributi pubblici.

La signora Eleonora Piovesana ha espresso il suo apprezzamento in merito al progetto e alla volontà di recuperare un'area fortemente degradata nell'interesse della collettività, pur condividendo tutti i timori precedentemente espressi, in particolare la criticità emersa sul sistema viario e sull'accesso alla struttura da parte di pullman oltre agli impatti ambientali derivanti dalla cantierizzazione delle opere. Essendo confinante sul lato ovest con il complesso oggetto di intervento fa inoltre presente che ci sono delle criticità sugli aspetti di confine (in particolare sullo stillicidio delle acque dei fabbricati posti a confine con la sua proprietà) e rileva che nel piano non è presente una vista dal lato ovest in corrispondenza della sua proprietà dalla quale si possano evincere gli impatti e le problematiche riscontrate. Invita pertanto ad effettuare una valutazione di tali problematiche in questa fase preliminare al fine di studiare successive soluzioni progettuali che evitino tali inconvenienti.

Propone inoltre di valutare possibili opere di compensazione come ad esempio la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile di collegamento al centro storico.

Anche il signor Daniele Boccalon, residente nella zona interessata dall'intervento, condivide quanto già espresso ed in particolare le problematiche sulla viabilità.

Il consigliere Paolo Landi esprime la sua condivisione con quanto già detto e sottolinea il problema della scarsa visibilità all'incrocio tra via San Jacopo e Via Butese.

Atteso che i contributi e le considerazioni sopra dettagliati sono attinenti con il procedimento in oggetto vengono sottoposti all'attenzione del Consiglio Comunale ai fini della definizione dei contenuti del piano di recupero di cui all'oggetto e delle determinazioni motivatamente assunte.

Vicopisano, 14 febbraio 2019

Il garante dell'informazione e della
partecipazione
Arch. Marta Fioravanti

Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 Codice dell'Amministrazione Digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati del Comune di Vicopisano