



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

1° SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI

3° SERVIZIO  URBANISTICA

Oggetto: PIANO DI RECUPERO "IL PINO" FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO ABITATIVO DI COHOUSING E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ED APPROVAZIONE AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014

RELAZIONE TECNICA

del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. n. 65/2014.

Premessa

La presente Relazione completa quella allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 31 luglio 2018, in quanto durante la fase di evidenza pubblica sono pervenute delle osservazioni che hanno apportato alcune correzioni al progetto di piano di recupero precedentemente adottato.

Riassumendo brevemente quanto contenuto nella relazione allegata all'atto di adozione, l'approvazione del progetto prevede la realizzazione di edifici residenziali ed ad uso collettivo contraddistinti da un innovativo modello di abitare ad alto valore sociale che si fonda sulla condivisione (*cohousing*), sullo sviluppo di nuove relazioni, su stretti rapporti di vicinato, sul mutuo aiuto quotidiano, sul reciproco sostegno per una migliore gestione delle fragilità familiari. Con il termine *cohousing* si definisce un insediamento abitativo dove l'autonomia dell'abitazione privata si combina con i vantaggi degli spazi comuni destinati all'uso collettivo e alla condivisione tra i *cohousers*. Gli insediamenti di questo tipo sono inoltre contraddistinti dalla progettazione partecipata, dalla gestione collettiva degli spazi in equilibrio tra il livello privato e il livello comune, l'attenzione all'ambiente, la progettazione sostenibile degli edifici con particolare attenzione ai risparmi energetici ed idrici.

In osservanza alla Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, il piano di recupero e la relativa variante al RU successivamente all'adozione sono stati resi accessibili a chiunque mediante deposito presso la Segreteria Generale e il Servizio Urbanistica del Comune di Pontedera, a libera visione del pubblico, per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul BURT n. 34 del 22 agosto 2018, pubblicato all'Albo Pretorio Online dal 02/08/2018 al 17/08/2018 e sul sito internet dell'Ente all'interno della sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio (rif. art. 39 del D.Lgs n. 33/2013).

Contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, il piano di recupero e la Variante insieme alla deliberazione, sono stati trasmessi in data 8 agosto 2018 (prot. n. 29.193/2018) tramite PEC alla Regione Toscana (Settore Pianificazione del Territorio), Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, Provincia di Pisa (Settore Pianificazione Strategica, Partecipazione e Sistemi Informativi), all'Unione Valdera (Area servizi tecnici) e al Comune di Montopoli in Val d'Arno (Settore Assetto e utilizzazione del territorio).

A seguito del periodo di pubblicazione con decorrenza dal 22 agosto 2018 al 21 ottobre 2018, prorogato automaticamente al primo giorno lavorativo utile, sono pervenute le seguenti osservazioni come risulta anche dalla Nota del Garante della Comunicazione Partecipazione:

1. **Osservazione n. 1** presentata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno in data 4 ottobre 2018 protocollo n. 36.144/2018
2. **Osservazione n. 2** presentata dalla Società Cooperativa Edilizia di Abitazione srl "Casa degli Alberi" legale rappresentante Monica Baldini in data 22 ottobre 2018 protocollo n. 38.428/2018 e successiva integrazione presentata in data 22 novembre 2018 protocollo n. 42.506/2018.

Esame delle osservazioni

Le osservazioni sono state puntualmente valutate e controdedotte con parere tecnico motivato, sintetizzabile nel modo che segue:

Controdeduzione all'osservazione n. 1

L'Ufficio relativamente a contributo pervenuto dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ritiene che sia condivisibile nei contenuti generali. Infatti le indicazioni tecniche fornite nell'osservazione sono state già recepite nelle Norme Tecniche di Attuazione specifiche del Piano di Recupero all'art. 5 "Tipologie edilizie e materiali". Ciononostante si ritiene non pertinente al procedimento urbanistico in quanto riferito ad anticipare delle considerazioni che emergeranno nell'iter istruttorio dei successivi titoli abilitativi che qualora interessassero anche porzioni di aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 lett. g) del D.Lgs n. 42/2004 saranno pacificamente sottoposte al parere vincolante di codesta competente Soprintendenza.

Controdeduzione all'osservazione n. 2

L'Ufficio relativamente all'osservazione presentata dalla Società Cooperativa Edilizia di Abitazione srl "Casa degli Alberi" ritiene che sia meritevole di parziale accoglimento.

Per quanto riguarda le modifiche proposte alle Norme Tecniche di Attuazione del piano di recupero limitatamente alla possibilità di:

1. *attuare l'intervento attraverso una o più istanze;*
2. *realizzare serre solari bioclimatiche;*
3. *diminuire la larghezza della viabilità privata interna al comparto al fine di minimizzare l'impatto paesaggistico e comunque garantendo l'accessibilità in sicurezza anche ai mezzi di soccorso;*

4. *inserire di un richiamo statico per la definizione di parametri urbanistici ai sensi del DPGR n. 64 del 11 novembre 2013.*

Per quanto riguarda invece le modifiche proposte allo schema di convenzione si ritiene opportuno precisare che con successivi atti potranno essere disciplinate le attività e l'uso d'interesse pubblico di alcune aree ed immobili previsti nel comparto ed eventuali relativi sgravi a valere sugli oneri di urbanizzazione.

In ultimo per quanto concerne le modifiche planivolumetriche al piano di recupero rappresentate nelle nuove tavole 5 e 7, si ritiene di poter accogliere la proposta di accorpate al fabbricato A un manufatto destinato a lavanderia, forno e locale tecnico ad uso condominiale in quanto coerente con quanto prescritto dalla Regione Toscana in sede di conferenza di copianificazione in merito all'opportunità di realizzare edifici il più possibile coerenti con il paesaggio rurale circostante e con la vocazione storica del sito.

Conclusioni

In conclusione, si può affermare che il piano di recupero denominato Il Pino e la variante al RU si sono formati nel rispetto della legge regionale n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti.

Si ritiene dunque di proporre al Consiglio Comunale l'approvazione definitiva del piano di recupero "Il Pino" finalizzato alla realizzazione di un complesso abitativo di cohousing e della contestuale variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 19 e 119 ai sensi della legge regionale n. 65/2014.

Pontedera, 17 dicembre 2018

Firmato digitalmente

*L'Istruttore Direttivo Tecnico
del 3° Servizio "Urbanistica"*
arch. pianificatore Marco SALVINI

*Il Dirigente del 1° Settore
"Pianificazione Urbanistica, Edilizia
e Lavori Pubblici"*
arch. Massimo PARRINI

Allegati per l'approvazione:

- *Norme Tecniche di Attuazione - Stato adottato, sovrapposto e modificato;*
- *Schema di Convenzione - Stato adottato, sovrapposto e modificato;*
- *Tavola 5 - Planimetria generale;*
- *Tavola 7 - Dati urbanistici - Perimetro area di intervento.*