



**COMUNE DI PONTEDERA**

**Provincia di Pisa**

**1° SETTORE "PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI"**

**3° SERVIZIO "URBANISTICA"**

**PIANO DI RECUPERO "IL PINO" FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO  
ABITATIVO DI COHOUSING E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO  
URBANISTICO - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014**

**RELAZIONE TECNICA**

*del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 18 e 33 della L.R. n. 65/2014.*

**Pontedera (Pi), Luglio 2018**

## 1. Premessa

La presente relazione tecnica redatta ai sensi dell'art. 18 e 33 della L.R. n. 65/2014, tratta l'adozione del Piano di Recupero di iniziativa privata redatto ai sensi dell'art. 119 della L.R. n. 65/52014 denominato "Il Pino" finalizzato alla realizzazione di un complesso abitativo di *cohousing* e della contestuale variante al 2° Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015. La Variante avviata con deliberazione della Giunta Comunale n. 106/2017, è finalizzata ad individuare una specifica Scheda-Norma B24 nell'Allegato B alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) tesa a determinare le condizioni pianificatorie per l'attuazione del Piano di Recupero correlato. La Variante inoltre riguarda la declassificazione di alcuni edifici diruti regolamentati nell'Allegato C alle NTA, il tutto per riallineare le previsioni urbanistiche attuative con quelle generali ai sensi dell'art. 107 comma 2 della L.R. n. 65/2014.

Il Piano di Recupero (PdR) in variante al regolamento urbanistico vigente è stato presentato in virtù dell'art. 66 comma 11 delle NTA del RU vigente in data 21 novembre 2016 (prot. n. 41.217/2016) dalla Casa degli Alberi – Società edilizia di abitazione Srl, la quale intende attivare un progetto di ripopolamento rurale in un area ad oggi abbandonata attraverso un modello insediativo improntato sulla sostenibilità ambientale, economica e sociale. 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.

Detto Piano di Recupero, previo istruttoria tecnica del 3° Servizio "Urbanistica" è stato successivamente integrato in data 8 marzo 2017 (prot. n. 8.722/2017) e in data 14 aprile 2017 (prot. n. 13.430/2017). L'Amministrazione Comunale visto l'originalità e la sperimentazione della proposta, ha ritenuto di avviare con deliberazione della Giunta Comunale n. 106 del 5 ottobre 2017, la variante al regolamento urbanistico per l'attuazione del piano di recupero denominato "Il Pino" con contestuale avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS).

In seguito si è svolta presso la Regione Toscana in data 23 febbraio 2018 la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 per la valutazione dell'impegno di suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato il cui esito favorevole ha determinato l'adeguamento della proposta progettuale presentata in origine.

La Società ha così perfezionato in data 4 giugno 2018 (prot. n. 21.562/2018) e in ultimo in data 12 luglio 2018 (prot. n. 26.312/2018) la proposta progettuale alle raccomandazioni espresse dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Pisa in seno alla conferenza di copianificazione.

Sinteticamente l'intervento proposto consiste in un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione massima di 1.176 mq di Superficie Utile Lorda (SUL), di cui 980 mq derivano dal recupero volumetrico di edifici diruti già facenti parte del Podere "Il Pino" e la restante quota quale incentivo per adeguare le strutture edilizie alla normativa energetica e sismica. Parte della capacità edificatoria massima sarà destinata ad uso comune per le attività dei *cohousers*.

Il piano e la variante correlata sono stati sottoposti alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 in quanto modifica minore al regolamento urbanistico vigente [rif. art. 5

comma 3 lett. b) L.R. n. 10/2010]. Tale valutazione si è limitata ai soli effetti significativi sull'ambiente che non sono stati precedentemente considerati dalla precedente valutazione ambientale strategica conclusa con deliberazione consiliare n. 8 del 17 marzo 2015.

Con determinazione n. 172 del 13 luglio 2018 l'Autorità Competente in Materia Ambientale (Dirigente del 2° Settore arch. Roberto Fantozzi) ha decretato di non assoggettare a valutazione ambientale strategica la variante al RU e di condizionare il PdR ai contributi pervenuti dai Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA) agli atti del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS [rif. Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (prot. n. 38.266/2017); ARPAT Dipartimento di Pisa (prot. n. 39.291/2017); Regione Toscana Settore VIA VAS (prot. n. 39.317/2017); Soprintendenza di Pisa (prot. n. 40.194/2017)]. Tali *condizioni di procedibilità* sono state recepite nel progetto di PdR e nella Variante al RU correlata.

Si specifica che il piano di recupero e la variante non interessa beni paesaggistici (rif. art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004) e pertanto sarà oggetto di valutazione di adeguamento al PIT/PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario da parte della Regione a seguito della sua adozione, contestualmente a quanto previsto dalla L.R. n. 65/2014, art. 20. Ciò nonostante visto che l'area d'intervento è contermina ad aree boscate, il proponente ha predisposto una relazione paesaggistica per la verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento (Elaborato 09) come richiesto anche dalla Soprintendenza di Pisa con nota del 22 novembre 2017 (prot. n. 40194/2017).

Compongono la proposta di piano recupero di iniziativa privata i seguenti elaborati:

- 01\_Relazione tecnica (prot. n. 26312-2018);
- 02\_Relazione risparmio energetico (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
- 03\_Relazione illustrativa scarichi (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
- 04\_Relazione catastale (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
- 05\_Relazione paesaggistica (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
- 06\_Relazione di conformità al PIT-PPR (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
- 07\_Relazione geologica (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
- 08\_Relazione vincolo boschivo (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
- 09\_Relazione tecnica - paesaggistica (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
- 10\_Relazione legge 13-1989 (prot. n. 8722-2017);
- 11\_Relazione clima acustico (prot. n. 8722-2017);
- 12\_Gli spazi ad uso comune nel progetto di cohousing (prot. n. 13430-2017);
- 13\_Relazione partecipazione (prot. n. 13430-2017);
- TAV 1 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
- TAV 2 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
- TAV 3 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
- TAV 4 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 41217-2016);
- TAV 4b prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
- TAV 5 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);

- TAV 6 prot. n. (26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
- TAV 7 (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
- TAV 7b (prot. n. 8722-2017);
- TAV 8 (prot. n. 26312-2018);
- TAV 9 (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
- TAV 10 (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018);
- TAV 11 (prot. n. 26312-2018 già protocollata al n. 21562/2018).

Il piano di recupero è corredato dalla Normativa Tecnica di Attuazione (Elaborato 00) e dallo schema di convenzione (Allegato B) atto a regolare gli interventi previsti dal piano di recupero e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico, entrambi redatti dal 3° Servizio "Urbanistica" del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici" nonché dai pareri preventivi di fattibilità resi da Acque SpA (servizio acquedotto), e-distribuzione e Geofor.

Concorre a definire il quadro documentale del presente piano, anche gli elaborati costituenti la variante al Regolamento Urbanistico correlata costituiti oltre che dalla presente *Relazione Tecnica redatta ai sensi dell'art. 18 e 33 della L.R. n. 65/2014* dai seguenti elaborati:

- Stralcio Elaborato 6B – Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma - Stato vigente;
- Stralcio Elaborato 6B – Comparti di particolare valore ambientale, regolati da apposite schede-norma - Stato di variante;
- Stralcio Elaborato 6C - Edifici di particolare pregio storico, architettonico con relative categorie d'intervento - Stato vigente;
- Stralcio Elaborato 6C - Edifici di particolare pregio storico, architettonico con relative categorie d'intervento - Stato di variante;
- TAV 3c Pontedera Est - Scala 1:5.000 - Stato vigente;
- TAV 3c Pontedera Est - Scala 1:5.000 - Stato di variante;
- TAV 4e La Rotta - Scala 1:2.000 - Stato vigente;
- TAV 4e La Rotta - Scala 1:2.000 - Stato di variante.

Per quanto concerne le indagini geologiche, idrauliche e sismiche si rimanda alla relazione geologica (Elaborato 07) redatta per il piano di recupero che ha accertato la fattibilità della Variante al RU.

## **2. Quadro conoscitivo di riferimento**

L'area d'intervento si raggiunge tramite le vie vicinali della Falce e delle Maremme che si diramano dalla Strada Comunale di San Gervasio superato in direzione Palaia il cimitero de La Rotta.

L'area si contraddistingue per essere posta su una dorsale collinare che si estende in direzione Nord-Sud con i versanti che declinano lateralmente con pendenze comprese tra i 6 e 8 gradi, verso le rispettive linee di impluvio rappresentate dal Rio Bonello ad Est e Rio dei Ronchi ad Ovest. L'area posta alla sommità della larga dorsale presenta, in corrispondenza dei ruderi oggetto di PdR, una quota media di circa 60 metri sul livello del mare. I terreni costituenti la successione stratigrafica dell'area oggetto d'intervento sono attribuibili alla formazione quaternaria denominata "Conglomerati, sabbie e limi di Casa Poggio ai

Lecci". Dal punto di vista litologico essa è generalmente costituita da sabbie e sabbie fini limose rossastre miste a conglomerati rimaneggiati in ambiente fluviale presenti in orizzonti con spessori da pochi decimetri a svariati metri. Sotto il profilo idrografico e idrogeologico l'area è caratterizzata dall'assenza di reticolo idraulico superficiale con le acque piovane che confluiscono naturalmente verso i fossi (Rio dei Ronchi e Rio Bonello), posti rispettivamente ad una distanza di 200 e 300 m dall'area in esame. Le acque superficiali sono limitate a quelle meteoriche che a seguito di eventi particolarmente intensi possono ristagnare nelle aree a debole pendenza, per poi essere drenate più o meno lentamente in funzione della bassa permeabilità dei litotipi presenti. In merito alla pericolosità geomorfologica del sito, l'area è classificata in pericolosità media (sottoclasse 3a) come dimostrato dagli studi geologici correlati al piano strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e non rientra nelle classi di pericolosità geomorfologica elevata (P.F. 3) del PAI del Fiume Arno approvato D.P.C.M. 6 maggio 2005. In sintesi sulla base della relazione geologica predisposta dal proponente (Elaborato 07), l'area non presenta evidenze morfologiche o processi attribuibili a dissesti idrogeologici in atto o passati, inoltre la ridotta acclività del sito evidenziano una condizione favorevole alla stabilità dei versanti.

Il patrimonio territoriale individuato dal PIT con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR) nell'ambito in oggetto, presenta i caratteri del mosaico colturale – boscato contraddistinto da mosaici agrari originati dal paesaggio storico della mezzadria che si alternano ad aree boscate. L'aggregato rurale denominato "Podere del Pino" risale presumibilmente alla prima metà del 1700 ed è ben rappresentato al Catasto Generale della Toscana (Catasto Leopoldino) della Comunità di Pontedera nel foglio di mappa 4 sezione B Rotta e Vallicelle. Da tale cartografia si evince che il complesso rurale era costituito inizialmente dal fabbricato principale suddiviso in due unità e un fienile necessario alla conduzione del fondo agricolo. Successivamente agli inizi del secolo scorso agli edifici di primo impianto è stato aggiunto un nuovo fienile. Tuttavia come si evince dalla documentazione fotografica e dagli elaborati prodotti dai proponenti (Tav. 04), i fabbricati che costituiscono il complesso rurale versano in forte stato di abbandono da molti decenni (presumibilmente dalla fine degli anni 50) come rilevato dalle ortofotocarte regionali e dalla schedatura redatta in data 15 luglio 1987 (schedatura n. 179 e 179a) durante i lavori formazione del Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 399 del 4 ottobre 1995 e quindi il proponente chiede la declassificazione ai sensi dell'Allegato C alle NTA degli immobili n. 003a e 003b del sistema agricolo di collina. Conseguentemente il piano attuativo prevede un complessiva ricostruzione e ricollocazione delle volumetrie esistenti con forme riconducibili all'edilizia rurale toscana come da raccomandazioni espresse in seno alla Conferenza di Copianificazione e recepite nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero "Il Pino".

Per quanto riguarda i vincoli sovraordinati, si evidenzia che l'area è interessata da vincolo idrogeologico (rif. R.D. 3267/1923) e rischio incendio boschivo (rif. art. 29.9 del PTC della Provincia di Pisa).

In merito al vincolo idrogeologico sono state acquisite dall'Unione Valdera - Servizio Funzioni Urbanistiche Associate (prot. n. 26.426/2018) le indicazioni tecniche relative alla successiva autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico.

In merito al rischio incendio boschivo, i proponenti hanno predisposto un apposito studio agronomico volto alla definizione dei necessari interventi selvicolturali di mitigazione del rischio (Elaborato 08). A tal fine è stato avviato un percorso di confronto con la Provincia di Pisa - Servizio Pianificazione Strategica che ha

evidenziato la necessità che lo spazio edificato dovrà tenere di conto di quanto previsto dai punti a) e b) dell'art. 29.9 delle NTA del PTC. Quindi il PdR prevede i seguenti interventi di prevenzione da rischio incendio:

- taglio della vegetazione arbustiva del piano inferiore e diradamento del soprassuolo principale ai sensi del DPGR 48/R/2003;
- ripristino di una pista forestale esistente;
- collocazione di due idranti antincendio.

### **3. Descrizione della proposta progettuale**

Gli obiettivi del Piano di Recupero di iniziativa di privati sono i seguenti:

- *Rigenerare il complesso rurale abbandonato recuperando i volumi preesistenti in una nuova configurazione;*
- *Realizzare un contesto abitativo con spazi e servizi comuni a tutti i cohousers per mantenere un elevata relazionalità sociale alla base del modello di vita solidale proprio del co-housing;*
- *Costruire edifici ad alta efficienza energetica e antisismica a prezzi calmierati, grazie all'autocostruzione e alle economie di scala ottenibili come gruppo di acquisto;*
- *Realizzare una comunità intergenerazionale di coabitazione sostenibile perseguendo l'autoproduzione in campo alimentare e dei beni necessari alla sussistenza della comunità;*
- *Creare un contesto abitativo rispettoso dei cicli vitali naturali, sostenibile sul piano ambientale, sociale ed economico;*
- *Valorizzazione dei locali polivalenti al fine di organizzare eventi e seminari di studio, culturali, artistici e ludici;*
- *Sviluppare all'interno del co-housing esperienze lavorative per la produzione di beni e servizi nell'ambito dell'economia solidale ed ecologica;*
- *Realizzazione di orti per l'agricoltura sociale.*

In particolare l'intervento di ristrutturazione urbanistica prevede la demolizione e successiva ricollocazione delle volumetrie esistenti insieme alle volumetrie aggiuntive accordate dalla scheda-norma per la realizzazione di cinque fabbricati (11 unità immobiliari, edifici di tipo B e C) disposti intorno al sedime del vecchio fabbricato principale del Podere il Pino e serviti da una nuova strada pedonale e carrabile posta su via vicinale delle Maremme. I nuovi edifici saranno disposti su due livelli e le finiture esterne ricalcheranno le forme tradizionali dell'edilizia rurale toscana in contesti collinari e garantiranno alte prestazioni energetiche e sismiche. Della memoria storica dei vecchi fabbricati rurali sarà mantenuta a terra la traccia dell'antico perimetro che costituirà lo spazio collettivo ad uso dei cohousers. Oltre agli edifici adibiti alla residenza dei cohousers sarà realizzato un edificio polivalente (Edificio A) dove troverà collocazione la cucina, la biblioteca, lo spazio ludico e i laboratori tematici. Tale edificio tramite la convenzione urbanistica potrà essere utilizzato per eventi pubblici e per attività convegnistiche di interesse pubblico.

Sinteticamente il progetto urbanistico proposto in variante è caratterizzato dai parametri edilizio-urbanistici riportati in tabella:

Superficie Territoriale (ST)	20.600 mq
Superficie Utile Lorda (SUL) esistente (a)	980 mq
Incremento massimo proposto in rapporto alla SUL esistente (b)	20% della SUL esistente (196 mq)
Superficie da destinare ad uso comune (c)	compresa tra il 10 e il 15% della SUL di progetto
SUL massima complessiva (a+b+c)	1.176 mq
Rapporto di copertura massimo (Rc)	7% della ST
Altezza massima degli edifici	2 piani fuori terra
Abitanti insediabili (30 mq di SUL/abitante)	39 abitanti insediabili
Standard pubblici da destinare ad attività e servizi generali	almeno nel rapporto di 6 mq/abitante

Si evidenzia che l'area non risulta servita da servizi a rete e pertanto i proponenti prevedono l'estensione/potenziamento dell'acquedotto dall'incrocio di via del Bercino e via di San Gervasio per una lunghezza complessiva di circa 3 km su strade vicinali ad uso pubblico - Via vicinale delle Capannucce e del Pino (parere di fattibilità rilasciato da Acque SpA prot. n. 26.312/2018). In alternativa per l'approvvigionamento idrico dell'insediamento, potrà essere ripristinato il pozzo esistente del Podere Il Pino.

In relazione alla elettrificazione dell'area oggetto d'intervento, l'insediamento potrà allacciarsi alla rete elettrica esistente che transita in via della Falce mediante potenziamento da parte di e-distribuzione della linea elettrica che alimenta l'area (parere di fattibilità rilasciato da e-distribuzione prot. n. 26.312/2018).

#### **4. Considerazioni sul Piano di Recupero e sulla Variante**

La documentazione depositata presso l'Ufficio, risulta completa e coerente con i contenuti minimi stabiliti dall'art. 109 della L.R. n. 65/2014. L'iter istruttorio, infatti ha verificato e accertato che la documentazione proposta dal proponente contenesse:

- a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione funzionali,
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento e ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento,
- c) la localizzazione degli spazi riservati agli standard di interesse pubblico;
- d) l'individuazione degli edifici oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- e) le relazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- f) le condizioni per la fattibilità e sostenibilità dell'intervento in merito:
  1. all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque reflue;
  2. alla disponibilità di energia elettrica;
  3. ad un adeguata capacità delle infrastrutture carrabili, pedonali e ciclabili;
  4. ad un adeguata qualità degli insediamenti;
  5. alla gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

Si ritiene che il progetto presentato si coerente con gli obiettivi di Piano Strutturale (rif. art. 17 delle NTA del PS) e con le prerogative dell'art. 66 comma 11 del RU vigente. Inoltre le nuove quote insediative pari a 1.176 mq di SUL necessarie per l'attuazione dell'intervento derivanti dalla deruralizzazione degli edifici e dagli incrementi previsti dalla scheda-norma siano nelle disponibilità residue dell'UTOE 1B3 La Rotta in

seguito all'approvazione del 2° Regolamento Urbanistico con deliberazione consiliare n. 8 del 17 marzo 2015 che ha ridotto di 6.894 mq di SUL le quantità edificabili previste nell'UTOE rispetto alla previsione del 1° RU.

Inoltre il progetto di recupero recepisce le raccomandazioni espresse nel verbale della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 (prot. n. 8319/2018) mediante la riduzione delle capacità edificatorie previste in origine dal proponente (- 128 mq di SUL) e il recepimento nella successiva progettazione edilizia delle caratteristiche dell'edilizia storico-testimoniale e delle tipologie edilizie tipiche del contesto collinare e recuperando ove possibile le volumetrie esistenti.

In merito al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, si evidenzia che al momento del permesso di costruire dovrà essere prodotta perizia giurata di stima che evidenzi il maggior valore generato dalla variante puntuale rispetto ad un progetto edilizio realizzabile mediante intervento diretto nel rispetto della legge regionale n. 3/2017 *"Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale . Modifiche alla l.r. 65/2014"*. Si specifica che la Variante e il PdR non consente capacità edificatorie ulteriori rispetto a quelle già consentite dalla legge regionale n. 3/2017 per il recupero funzionale ed edilizio di residenze rurali abbandonate e la scheda-norma consente al proponente unicamente un migliore intervento organico e strutturale.

In merito all'uso pubblico dell'edificio polivalente (Edificio A) che può ospitare anche attività convegnistiche, si rimanda ad una successiva convenzione che stabilisca dettagliatamente le modalità e le funzioni da ospitare nei locali.

Quale standard urbanistico ai sensi dell'art. 4 comma 4 del DM 1444/1968, il proponente realizzerà e cederà un area destinata ad orto sociale di almeno 235 mq su cui attivare attività e interventi riconducibili all'agricoltura sociale (rif. Legge 18 agosto 2015, n. 141) la cui manutenzione sarà a carico del proponente.

Il proponente dovrà inoltre realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale porzione della particella n. 45 del foglio n. 28 di almeno 195 mq da destinare a piazzola di sosta e di scambio a servizio della strada vicinale delle Maremme. Le aree suddette destinate ad orto sociale e a viabilità dovranno essere cedute prima del certificato di agibilità dei fabbricati.

In ultimo si evidenzia che il Piano di Recupero in data 15 giugno 2018 è stato sottoposto all'esame congiunto da parte dei Servizi tecnici comunali per la verifica degli interessi coinvolti nel procedimento urbanistico. Le integrazioni e le specificazioni richieste sono state prodotte dal proponente in data 12 luglio 2018 (prot. n. 263.12/2018) e i pareri preliminari necessari relativi al vincolo idrogeologico e rischio incendio boschivo sono stati acquisiti rispettivamente in data 13 luglio 2018 (prot n. 26426/2018) e in data 17 luglio 2018 (prot. n. 27670/2018). In merito all'accessibilità carrabile dell'insediamento si prende atto del parere favorevole della Polizia Locale Comando Territoriale di Pontedera (prot. n. 26427/2018).

## **5. Verifica di assoggettabilità a VAS**

La Valutazione Ambientale Strategica codificata a livello europeo dalla Direttiva 2001/42/CE rappresenta un percorso volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o di una sua variante siano prese in considerazione in modo adeguato gli effetti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione dello stesso. Ai sensi dell'art. 5, comma 3 e dell'art. 5 bis della L.R. n. 10/2010, le varianti al RU che riguardano ambiti territoriali limitati è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi alla valutazione ambientale strategica.

L'atto di avvio di procedimento e di contestuale verifica di assoggettabilità a VAS è stato trasmesso ai soggetti interessati dagli effetti della Variante e del Piano di Recupero con nota del 19 ottobre 2017 (prot. n. 35.747/2017). I contributi tecnici pervenuti in relazione alla proposta progettuale sono di seguito elencati:

- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (prot. n. 38266/2017);
- ARPAT Dipartimento di Pisa (prot. n. 39291/2017);
- Regione Toscana Settore VIA VAS (prot. n. 39.317/2017);
- Soprintendenza di Pisa (prot. n. 40194/2017).

I pareri pervenuti hanno sostanzialmente evidenziato la sostenibilità dell'intervento progettato in quanto l'insediamento tende alla progressiva autosostenibilità e al minore impatto ambientale possibile.

In particolare per raggiungere tali obiettivi di sostenibilità ambientale l'intervento prevede:

- la costruzione di edifici in legno certificato FSC ad alta resistenza sismica con involucro edilizio in materiale naturale in grado di contribuire positivamente al microclima interno e alla dispersione termica con la conseguente riduzione del fabbisogno energetico;
- l'autosufficienza energetica dell'insediamento tramite impianti di produzione da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare-termico, mini eolico) contestualizzati nel paesaggio;
- la riduzione dei prelievi dall'acquedotto pubblico tramite la raccolta delle acque meteoriche e il riutilizzo delle acque reflue domestiche per gli usi consentiti;
- la depurazione in sito delle acque reflue domestiche prodotte dagli insediamenti mediante sistema composto da fosse IMOHFF, degrassatori e trincee drenanti con subirrigazione;
- lo stoccaggio temporaneo della raccolta differenziata all'intero dell'insediamento e il compostaggio domestico della parte organica per finalità ortive;
- l'uso agricolo degli altri terreni di proprietà dei cohousers non interessati dalla trasformazione edilizia per l'impianto di orti, frutteti e vigneti;
- la sistemazione e al consolidamento del tratto di strada vicinale che collega il Podere del Pino con via della Falce senza ricorrere ad asfaltature in quanto incongrue con il contesto ambientale.

In sintesi gli effetti territoriali attesi sono sostanzialmente migliorativi rispetto al quadro territoriale e ambientale vigente in quanto il progetto presentato rigenera un ambito rurale abbandonato e consente il ripopolamento e la manutenzione di una parte del territorio agricolo di Pontedera.

In riferimento al contributo della Regione Toscana Settore VIA VAS (prot. n. 39.317/2017), la scheda-norma B24 ha individuato inoltre le performance ambientali minime da garantire per la sostenibilità dell'insediamento in relazione ai criteri definiti dal Protocollo Itaca Nazionale - Edifici residenziali.

Con determinazione n. 172 del 13 luglio 2018 l'Autorità Competente in Materia Ambientale (Dirigente del 2° Settore arch. Roberto Fantozzi) ha decretato di non assoggettare a valutazione ambientale strategica la variante al RU e di condizionare il PdR ai contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale agli atti del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

## 6. Conclusioni

Per i contenuti dell'istanza, si ritiene che tale proposta possa essere adottata e successivamente approvata dal Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera b) del D.Lgs. n. 267/2000 e ai sensi dell'art. 19 e 111 della L.R. n. 65/2014.

Pontedera, 30 luglio 2018

Firmato digitalmente

*Il Responsabile dell'Istruttoria*

L'Istruttore Direttivo Tecnico del 3° SERVIZIO

“URBANISTICA”

arch. pianificatore Marco SALVINI

*Il Responsabile del Procedimento*

Il Dirigente del 1° SETTORE “PIANIFICAZIONE

URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI”

arch. Massimo PARRINI