ALLEGATO "A"

COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

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

3° SERVIZIO "URBANISTICA"

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "IL PINO" – AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. N. 65/2014 E CONTESTUALE AVVIO DELLA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L.R. N. 10/2010.

DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014.

Pontedera (Pi), Ottobre 2017

1. Premessa

Il presente Documento tratta la proposta di variante al 2° Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015. La variante in oggetto è finalizzata ad individuare una specifica scheda-norma nell'allegato B alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e alla declassificazione di alcuni edifici diruti regolamentati nell'allegato C alle NTA, il tutto per l'attuazione del Piano di Recupero (PdR) di iniziativa privata denominato "Il Pino" diretto alla realizzazione di un complesso abitativo di co-housing[1].

L'Intervento proposto in variante allo strumento urbanistico generale è stato presentato in data 21 novembre 2016 (prot. n. 41.217/2016) dalla società Casa degli Alberi – Società edilizia di abitazione Srl proprietaria esclusiva dell'area, 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.

L'area interessata dalla variante è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pontedera dalle particelle di seguito elencate:

- Foglio n. 28 particelle 12, 22, 46, 47, 57, 59, 61, 64 e 65 per intero;
- Foglio n. 28 particelle n. 5 e 45 per porzione.

Nel Piano Strutturale (PS) e nel 2° Regolamento Urbanistico l'area oggetto di studio è ad oggi individuata come area agricola di collina con la potenzialità e la disciplina d'uso prevista dalla normativa di settore.

La realizzazione di siffatti insediamenti a seguito della modifica della L.R. n. 65/2014 con L.R. n. 43/2016 non è vietata in quanto l'introduzione della lettera i bis) nel comma 2 dell'art. 79 della L.R. n. 65/2014 consente ove espressamente previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare mediante piano attuativo.

Sinteticamente l'intervento proposto consiste in un insieme sistematico di opere finalizzate alla edificazione massima di 1.100 mq di Superficie Utile Lorda (SUL), di cui 920 mq derivano dal recupero volumetrico di edifici diruti già facenti parte del Podere "Il Pino". A queste superfici si aggiunge la realizzazione di un nuovo edificio polivalente ad uso pubblico di 200 mq di SUL determinando una SUL compressiva dell'intervento pari a 1.300 mq.

Le modifiche rientrano tra le disposizioni procedurali stabile al Capo I della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in quanto hanno ad oggetto previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle disposizioni transitorie dall'art. 224 e pertanto le trasformazioni saranno consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 che prevede il parere favorevole della conferenza di copianificazione presieduta dalla Regione Toscana.

<u>In particolare si evidenzia che la conferenza di copianificazione è necessaria per la valutazione dell'impegno di suolo destinato alla realizzazione dell'edificio ad uso pubblico e degli standard previsti dal piano attuativo, in quanto gli interventi di ristrutturazione urbanistica rientrano tra le disposizioni previste dall'art. 79 comma 2 lett. i bis) della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.</u>

1 Il termine cohousing è utilizzato per definire degli insediamenti abitativi composti da alloggi privati corredati da ampi spazi comuni (coperti e scoperti) destinati all'uso comune e alla condivisione tra i cohousers.

A tal fine si chiede formalmente alla Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative la convocazione della conferenza sopra richiamata nei termini e nelle modalità indicate dalla legislazione regionale.

La variante inoltre è sottoposta alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 in quanto modifica minore al regolamentato urbanistico vigente [rif. art. 5 comma 3 lett. b) L.R. n. 10/2010]. Tale valutazione preventiva si limiterà 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.

In ultimo la variante puntuale al RU 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.

2. Quadro conoscitivo di riferimento

L'area interessata dalla Variante di circa 20.600 mq si raggiunge tramite la strada vicinale del Pino che si dirama dalla Strada Comunale di San Gervasio all'altezza del cimitero de La Rotta.

Il progetto insiste su aree classificate dal vigente RU in zona E3 “Subsistema agricolo di collina a prevalente funzione agricola” all'interno dell'UTOE a prevalente carattere residenziale 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 del quadro conoscitivo disponibile, 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 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 principiale 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. Gli immobili che costituisco il Podere Il Pino sono individuati dal RU vigente come edifici che conservano nella parte esterna alcuni particolari di pregio e di riferimento all'epoca di storica di costruzione, pertanto il piano individua come categoria massima d'intervento la ristrutturazione edilizia.

Tuttavia come si evince dalla documentazione fotografica (Figura 2) e dagli elaborati prodotti dai proponenti, i fabbricati che costituiscono il complesso rurale versano in forte stato di abbandono da molti decenni (presumibilmente dalla fine degli anni 50) come rilevato delle 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.

Figura 1 – Inquadramento territoriale dell'ambito di Variante con l'individuazione della nuova scheda-norma B24

Figura 2 – Inquadramento fotografico del Podere del Pino come si presenta ad oggi in stato avanzato di abbandono

Per quanto riguarda i vincoli sovraordinati, si evidenza 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 rischio incendio boschivo, i proponenti hanno predisposto un apposito studio agronomico volto alla definizione dei necessari interventi selvicolturali di mitigazione del rischio.

Gli interventi di prevenzione previsti sono i seguenti:

- 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. Obiettivi della variante

La finalità della Variante come accennato nelle premesse è quello di individuare una specifica scheda-norma B24 nell'allegato B alle Norme Tecniche di Attuazione e alla declassificazione degli edifici n. 003a e 033b ricompresi nel subsistema agricola di collina e regolamentati nell'allegato C alle NTA al fine di realizzare un nuovo complesso abitativo riconducibile al morfotipo insediativo della campagna abitata individuato dal PIT con valenza di piano paesaggistico.

La destinazione urbanistica che si propone di accordare all'area in oggetto rimarrà agricola (zona E3) con le potenzialità descritte in apposita scheda-norma e riconoscendo per essa un particolare valore ambientale al fine di favorire la manutenzione e il ripopolamento rurale del territorio.

Gli obiettivi della variante sono i seguenti:

- *Rigenerare il complesso rurale abbandonato recuperando i volumi preesistenti in una nuova configurazione realizzata con un linguaggio e tecnologie contemporanee tipiche della bioarchitettura;*
- *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 ad uso pubblico previsti dal piano di recupero 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;*
- *Realizzare un alloggio destinato all'ospitalità e all'accoglienza (social housing) per famiglie in difficoltà.*

4. Descrizione della proposta progettuale

Mediante la demolizione e successiva ricollocazione delle volumetrie esistenti insieme alle volumetrie aggiuntive accordate dalla scheda-norma (intervento di ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante piano di recupero), il progetto prevede la realizzazione di cinque fabbricati (12 unità immobiliari) 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 tecniche costruttive e le tecnologie della bioarchitettura in legno. 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 dove troverà collocazione la cucina, la biblioteca, lo spazio ludico e i laboratori tematici. Oltre ai manufatti principali il progetto prevede la realizzazione di manufatti accessori quali logge, porticati, tettoie, autorimesse private, cantine e volumi tecnici.

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

Superficie Territoriale (ST)	20.600 mq
Area di pertinenza massima degli edifici	4.000 mq
Superficie Utile Lorda (SUL) esistente (a)	920 mq
Incremento massimo proposto in rapporto alla SUL esistente (b)	20% della SUL esistente (184 mq)
SUL massima da destinare a parti condominiali e ad uso pubblico (c)	200 mq
SUL massima complessiva (a+b+c)	1.304 mq
Superficie massima da destinare a manufatti accessori	<= del 10% della SUL max complessiva
Altezza massima degli edifici	2 piani fuori terra
Edilizia sociale	almeno un alloggio di superficie utile abitabile > di 50 mq
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 unicamente l'allacciamento all'acquedotto pubblico dall'incrocio di via del Bercino e via di San Gervasio per una lunghezza complessiva di circa 3 km (come da parere di fattibilità rilasciato da Acque SpA prot. n. 44.055/2016) e l'allacciamento all'energia elettrica.

5. Considerazioni sulla proposta di variante

Si ritiene che il progetto presentato si coerente con gli obiettivi di Piano Strutturale (rif. art. 17 delle NTA del PS) e che le nuove quote insediative pari a 1.300 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.

Figura 3 – Planivolumetrico complessivo dell'intervento proposto in variante al RU.

Si ritiene altresì che gli interventi previsti dal piano di recupero in quanto subordinati all'approvazione di una variante urbanistica di contenuto puntuale, siano d'assoggettare al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

In merito alla proposta di realizzazione di un edificio polivalente di pubblico interesse (edificio B) da destinare ad attività prevalentemente convegnistiche, si ritiene che tale previsione possa essere accordata ai proponenti in virtù di una convenzione con l'amministrazione comunale che stabilisca dettagliatamente i tempi di realizzazione, le modalità e le funzioni da ospitare nei locali. Tale edificio tuttavia non potrà concorrere al fabbisogno di standard pubblici inderogabili previsti dall'art 4 comma 4 del DM 1444/1968 e pertanto dovranno essere individuati nella proposta definitiva da sottoporre al consiglio comunale le superfici minime da cedere all'amministrazione comunale da destinarsi ad attività sociali (es. orti sociali e didattici).

6. Effetti territoriali attesi dalla variante

L'insediamento proposto tende come accennato nelle premesse alla progressiva autosostenibilità e al minore impatto ambientale possibile.

In particolare per raggiungere tali effetti attesi 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 mediate 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 e la frazione di Castel del Bosco 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.

7. Disposizioni procedurali di raccordo con la 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 uno 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 assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica.

Il Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, illustra i contenuti della variante ed i dati necessari alla verifica dei possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intende apporta all'atto di governo del territorio. L'Autorità competente in materia ambientale, sentito il proponente e tenuto conto dei contribuiti pervenuti, precede alla verifica assoggettando o escludendo la variante proposta alla VAS.

Le figure che intervengono nel procedimento di variante urbanistica ed alla preventiva verifica di assoggettabilità sono:

- *Proponente: Casa degli Alberi – Società edilizia di abitazione Srl;*
- *Autorità Competente: Dirigente del 2° Settore "Manutenzioni, Ambiente e Protezione Civile" arch. Roberto Fantozzi del Comune di Pontedera;*
- *Autorità Procedente: Consiglio Comunale di Pontedera;*

Per la valutazione preliminare degli effetti attesi dalla variante si rimanda al Documento preliminare di VAS allegato alla presente deliberazione di avvio del procedimento (Allegato B) predisposto dal proponente.

8. Enti ed organismi tenuti a fornire ulteriori elementi conoscitivi

Per la natura della variante, si ritiene ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 18 L.R. n. 10/2010 di individuare i seguenti Enti territoriali competenti in materia ambientale e tenuti a fornire ulteriori dati conoscitivi ai fini del procedimento urbanistico e della verifica di assoggettabilità a VAS:

- **Regione Toscana**;
  - *Direzione Urbanistica e Politiche Abitative;*
  - *Direzione Ambiente e Energia;*
  - *Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico;*
  - *Difesa del Suolo e Protezione Civile;*
- **Provincia di Pisa**;
  - *Pianificazione Strategica, partecipazione, sistemi informativi;*
  - *Viabilità, trasporti e protezione civile;*
- **Unione Valdera**
  - *Funzioni urbanistiche associate;*
  - *Servizio Protezione Civile;*
  - *Polizia Locale;*
- **Comune di Montopoli in Val d'Arno**;
- **Stazione Carabinieri Forestale di Pontedera**;
- **Distretto Appennino Settentrionale** – **Autorità di Bacino del Fiume Arno;**
- **Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno;**
- **USL Toscana Nord Ovest – Zona Valdera;**
- **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno;**
- **ARPAT – Dipartimento di Pisa;**
- **AIT 2 Basso Valdarno;**
- **ATO Toscana Costa;**
- **Acque SpA;**
- **E – Distribuzione SpA;**
- **Geofor SpA;**
- **2i Rete Gas SpA;**
- **Telecom Italia.**

Il termine per la presentazione degli apporti tecnici e conoscitivi da parte degli enti sopra indicati è stabilito in 30 giorni dalla trasmissione del documento di avvio della procedura.

9. Informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione della variante

Per quanto riguarda l'individuazione del Garante dell'informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65/2014 è individuata con ordinanza sindacale n. 69/2014 la dott.ssa Simona Luperini, responsabile del servizio "Organizzazione, controlli e enti derivati" del 4° Settore "Servizi di staff" del Comune di Pontedera.

Il percorso di formazione della modifica al regolamento urbanistico seguirà le procedure di confronto previste dalla normativa regionale per quanto riguarda la formazione di piani e programmi. In particolare quelle previste dalla L.R. n. 65/2014, in tema di governo del territorio, e dalla L.R. n. 10/2010, in relazione alla verifica di assoggettabilità a VAS.

10. Conclusioni

Per i contenuti esposti, si ritiene che la Giunta Comunale possa avviare il procedimento di variante al regolamento urbanistico che proseguirà ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014. La documentazione predisposta (Allegato "A" e "B") sarà trasmessa oltre che agli Enti individuati nel paragrafo precedente anche all'Autorità Competente in materia ambientale che avvierà le consultazioni ambientali ed emetterà entro 90 giorni dal suo ricevimento un provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo la variante dalla VAS.

Pontedera, 5 ottobre 2017

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

ALLEGATI:
Allegato B - Documento preliminare di VAS.