

**VARIANTE AL P.R. LOC. “LE COLOMBAIE” PER LA REALIZZAZIONE DI UN CAMPO  
PRATICA GOLF CON ANNESSO PARCHEGGIO –SOC. EFFEGI TEAM SRL**

IN PONSACCO, VIA DONIZETTI 4A

**DOCUMENTO SEMPLIFICATO DI VALUTAZIONE DELLE CRITICITA’**

## **1 RIFERIMENTI NORMATIVI E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE**

### **1.1 Premessa**

Il presente *documento* attiene alla *valutazione delle criticità*, per la variante al P.R. “Le Colombaie” su di un’area dove è espletata l’attività di affittacamere/casa vacanza, che così sarà corredata da un’area a verde per campo pratica del golf.

Trattasi di un’area di margine a quella antropizzata, occupata da un edificio di antico insediamento ristrutturato a seguito del P.R. originario.

Il documento è diretto a valutare gli effetti ambientali/territoriali indotti dalle opere che in variante costituiscono innovazione.

L’intervento programmato è finalizzato alla realizzazione di un campo pratica per il gioco del golf e ad elementi di pertinenzialità (chioschi di ricovero materiale e parcheggio).

Ciò induce ad eseguire:

- la valutazione della coerenza degli obiettivi perseguiti con quelli degli altri strumenti e/o atti di pianificazione che interessano il territorio coinvolto;
- la valutazione della fattibilità tecnica, amministrativa ed economica degli obiettivi;

L’esito di questa fase si concretizza nella predisposizione del presente *documento di valutazione delle criticità* da porre a corredo del P.R. in variante.

## **2 QUADRO ANALITICO DI RIFERIMENTO**

### **2.1 Scenari di riferimento**

#### *2.1.1 Inquadramento catastale ed urbanistico attuale*

La presente Valutazione è relativa ad un intervento di iniziativa ed attuazione privata su di un’area posta in Ponsacco, loc. Le Colombaie, via Donizetti 4A, in conto alla Soc. “Effigi Team srl”.

L’area è censita al C.T. del Comune di Ponsacco nel foglio n°13 dalle particelle 1211 e 1213.

L’area ricade all’interno del sub-sistema della pianura del fiume Era in parte innovata dalle salvaguardie del P.R. d’origine.

#### *2.1.2 Inquadramento paesaggistico, caratteri naturali, stato dei luoghi, criticità*

L’area in oggetto è collocata al margine del contesto urbanizzato dove prevale il segno agricolo della piana un tempo alluvionale del fiume e che dopo le inondazioni del 1966 è stato messo in sicurezza con la costruzione di imponenti arginature, che a nord-est, nell’area che fa da orizzonte costituiscono margine della proprietà insieme ai filari di pioppi.

Il paesaggio che si dipana, impercettibilmente degradante, verso il fiume regala in tutte le stagioni una gradevole sensazione che filtra ed allontana i ritmi, non sempre naturali, che prevalgono nelle zone urbane.

L'orografia attiene ai caratteri propri della pianura.

Il suolo è coltivato e soltanto in lontana, in direzione nord ed est segnato da alberature di alto fusto.

Il reticolo idraulico è costituito da fosse campestri, di bordo, con sviluppo in parte sud-nord ed in parte sud-ovest/nord-est, sfocianti in capifosso collocati nei pressi delle arginature di contenimento del fiume Era.

L'accesso all'area avviene dalla via Donizetti, attraverso viabilità bianca di tipo poderale.

Le opere programmate, campo pratica golf (unità 1) e parcheggio pertinenziale (unità 2) non apportano, come evidenziato in seguito, alcuna particolare criticità, presentando entrambe il carattere di facile reversibilità, non alterando in nessun senso il sistema idrico della zona.

### *2.1.3 Obiettivi/motivazioni della trasformazione e del programma riferiti all'area*

La proposta inserendosi a fianco della programmata struttura ricettiva, si integrerà con questa.

L'iniziativa di variante al P.R. della Soc. Effegi Team srl in loc. "Le Colombaie" si inserisce in una più ampia azione tesa alla valorizzazione di alcuni beni di proprietà (fondo agricolo e parte edificata) posti, a sud-est del Capoluogo, in zona segnata dal sub-sistema della pianura del fiume Era. Le innovazioni rispetto a quanto assentito si incentrano sulla realizzazione di un campo pratica per il gioco del golf e ad elementi di pertinenzialità (chioschi di ricovero materiale e parcheggio).

## **3 VERIFICA DI FATTIBILITA' DEGLI OBIETTIVI**

### **3.1 Fattibilità tecnica**

La attuazione della proposta non presenta particolari problemi di fattibilità tecnica; si tratta infatti di innovazione pertinenziale all'originario P.R., che conferma l'assetto dei luoghi, con un impatto che non altera il regime idraulico esistente compreso l'andamento delle scoline ed il ricettore di scarico.

### **3.2 Fattibilità giuridico-amministrativa**

L'autorizzazione alla realizzazione del progetto e le valutazioni correlate, non presentano alcuna limitazione alla fattibilità giuridico-amministrativa, sempreché siano rispettate le norme vigenti e le procedure previste dalle leggi nazionali, regionali e le normative locali che regolano la materia.

### **3.3 Fattibilità economico-finanziaria**

La fattibilità economico-finanziaria dell'intervento è interamente garantita dalla proprietà.

Non è prevista la partecipazione della Amministrazione Comunale né di alcun altro ente pubblico nella realizzazione dell'intervento.

## **4 VERIFICHE DI COERENZA**

### **4.1 Coerenza esterna**

Secondo quanto stabilito dall'articolo 6, comma 1, del Regolamento 4/R nel presente capitolo

si svolge un'analisi tesa a verificare la coerenza fra: "... c) l'analisi, gli scenari e gli obiettivi

generali della proposta progettuale e gli analoghi contenuti degli altri strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio di altri soggetti istituzionali."

La verifica di coerenza esterna viene condotta confrontando gli effetti della proposta con gli obiettivi e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione e delle disposizioni legislative che interessano il territorio in cui la medesima è inserita. Vengono quindi presi in considerazione per la verifica di coerenza esclusivamente gli strumenti, i piani e i programmi, e di questi le parti specifiche, che definiscono soglie di sostenibilità e modalità di utilizzo di risorse interessate dall'intervento. **Per il principio di non ripetizione delle procedure e delle valutazioni** appare superflua la verifica di coerenza con il PTC ed il PIT in quanto queste sono state già assolte dalla verifica di coerenza effettuate con il Piano Strutturale e/o con il Regolamento Urbanistico, è comunque da specificare che la trasformazione proposta:

- si inserisce quale attività a servizio della attività, che non apporta alcuna criticità ambientale al sistema dove dovrà essere inserita.
- per aspetti connessi alla vulnerabilità idrogeologica l'attività è assolutamente estranea ad ogni criticità
- per aspetti connessi a specifici piani di Settore, quali Piano Provinciale di gestione Rifiuti, Piano Intercomunale di Protezione Civile, ecc., non apporterà alcuna innovazione in quanto, alla fonte, il programma prevede effetti ordinari, già assorbiti dalla struttura ricettiva principale.

#### *4.1.1 Coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Ponsacco*

La destinazione d'uso prevista risulta COERENTE con il Piano di classificazione Acustica del Comune in quanto l'area di intervento è inserita in parte in classe III ed in parte in classe IV (per la parte della programmata viabilità di connessione alla rotonda di Camugliano).

#### *5.1.2 Coerenza con il Piano Strutturale*

Le attuali previsioni del Regolamento Urbanistico sono coerenti ed attuano quanto previsto dal Piano Strutturale, ne consegue che la proposta attinente e coerente alla disciplina del Regolamento Urbanistico (vedasi successivo punto) risulta pure coerente con il Piano Strutturale.

#### *4.1.3 Coerenza con il Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco*

La proposta presenta coerenza per :

- Classe di pericolosità geomorfologica: pericolosità media
- Classe di pericolosità Idraulica: pericolosità bassa

**Piano del Verde:**





## Invarianti strutturali e vincoli sovraordinati



### 4.2 Coerenza interna

Secondo quanto stabilito dall'articolo 6, comma 1, del Regolamento 4/R di attuazione della L.R. 1/05, si intende per coerenza interna quella fra gli obiettivi e le azioni della trasformazione programmata.

<i>Obiettivi</i>	<i>Azioni</i>
Realizzazione di opere pertinenziali a servizio di struttura ricettiva	Dotazione di area idonea a svolgere le funzioni
Facile accessibilità attraverso viabilità esistente	Area funzionalmente collegata con la viabilità di accesso esistente
Previsione e definizione di un intervento ad elevata fattibilità	Disponibilità del bene e finanziamento diretto della trasformazione da parte della proprietà
Sostenibilità degli interventi previsti	Gli interventi di trasformazione interessano una zona che non necessita di urbanizzazione
Contenimento degli aggravi al sistema idrico ricettore	Sistemazione dell'area totalmente permeabile
Contenimento dell'impatto nel contesto	Piantumatura zone di sosta nel rispetto del

	piano del verde
Contenimento delle risorse fornite dai pubblici servizi a rete	Destinazione e funzione che non aggrava l'uso dei servizi a rete

## 5 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

La valutazione degli effetti attesi ha lo scopo di rappresentare la sintesi del processo valutativo con il quale si evidenziano le ricadute attese e prevedibili derivanti dall'attuazione della trasformazione programmata.

La presente valutazione è effettuata, per la tipologia delle opere di variante, con modalità semplificata.

La valutazione con modalità semplificata prende in considerazione solo gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana che possono derivare dalla proposta stessa.

**5.1 Effetti ambientali e sulla salute umana – Nota:** l'area di insediamento programmata, attenendo ad una pratica di sport all'aperto non apporta effetti sull'ambiente mentre apporta effetti benefici sulla salute umana.

### 5.1.1 Acqua e depurazione

#### 5.1.1.1 Stato della risorsa e criticità

L'ambito è collocato al margine di zona urbanizzata, ma le opere programmate non richiedono approvvigionamenti dall'acquedotto, bensì utilizzo di pozzo a sterro esistente in sito o tuttalpiù se ve ne sarà esigenza di un pozzo artesiano da realizzare secondo la vigente normativa.

Non sono previsti aggravati negli scarichi.

#### 5.1.1.2 Effetti attesi sulla risorsa

Gli interventi previsti apportano basso impatto, ordinariamente inferiori a quelli desumibili per una abitazione.

### 5.1.2 Suolo e sottosuolo

#### 5.1.2.1 Stato della risorsa e criticità

L'ambito è collocato in ambito dove non sono segnalate particolari criticità. Non vi sono particolari criticità derivanti dall'indagine geologica.

#### 5.1.2.2 Effetti attesi sulla risorsa

L'intervento previsto garantisce una permeabilità totale.

#### 5.1.2.3 Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità

L'intervento rispetta la prescrizione di contenimento della impermeabilizzazione dei suoli.

### *5.1.3 Aria*

#### **5.1.3.1 Stato della risorsa e criticità**

L'ambito di intervento è collocato all'interno di un territorio ove non sono presenti particolari criticità nella qualità dell'aria.

#### **5.1.3.2 Effetti attesi sulla risorsa**

L'attività insediata non comporta emissioni inquinanti o acustiche.

#### **5.1.3.3 Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità**

L'intervento non aumenta le emissioni inquinanti né influisce in maniera significativa sul traffico.

### *5.1.4 Energia*

#### **5.1.4.1 Stato della risorsa e criticità**

La criticità della risorsa energia non è legata a questioni locali ma alla non ammissibilità di scenari o opzioni di trasformazione che comportino e/o contribuiscano alla determinazione di una variazione in negativo del bilancio dei consumi energetici.

#### **5.1.4.2 Effetti attesi sulla risorsa**

L'intervento comporta un incremento dei consumi energetici sia nelle fasi di cantiere, quindi limitati ed esauribili nel tempo, sia ad intervento attuato, in considerazione di una illuminazione notturna dell'area.

### *5.1.5 Rifiuti*

#### **5.1.5.1 Stato della risorsa e criticità**

L'attività non innova alcunché per i rifiuti.

#### **5.1.5.2 Effetti attesi sulla risorsa**

L'intervento non comporta impatto per rifiuti prodotti.

### *5.1.6 Vegetazione*

#### **5.1.6.1 Stato della risorsa e criticità**

Nell'area di intervento sono, all'attuale stato, presenti alberature (pioppi) al perimetro, in prossimità delle arginature del fiume Era

#### **5.1.6.2 Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità**

Il Regolamento Urbanistico non impone una schermatura specifica, comunque saranno messi a dimora alberi rispondenti al piano del verde.



### **5.1.6.3 Effetti attesi sulla risorsa**

L'intervento comporta un controllo funzionale delle scoline idrauliche e inerbimento del campo pratica golf, piantumazione nelle aree di sosta; permeabilità di tutte le superfici con ghiaietto limitato alle zone di manovra e sosta delle autovetture.

## **6.2 Effetti territoriali**

### *6.2.1 Infrastrutture*

#### **6.2.1.1 Stato della risorsa e criticità**

L'intervento non apporta innovazioni critiche alla pubblica viabilità di accesso.

#### **6.2.2.2 Effetti attesi sulla risorsa**

L'intervento non aumenta le emissioni inquinanti né influisce in particolare modo sul traffico.

#### **6.2.2.3 Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità**

Per il modesto impatto sopra descritto l'intervento non viola le prescrizioni alla trasformabilità in materia di traffico e di incremento dell'inquinamento atmosferico.

## **7 GLI INDICATORI PER IL MONITORAGGIO**

### **7.1 Le matrici di valutazione**

Si inseriscono di seguito le matrici di valutazione per il monitoraggio degli effetti delle trasformazioni previste dalla proposta progettuale.

Viene indicato un numero massimo di indicatori, scelti anche in relazione alle criticità rilevate. Il monitoraggio dovrà scegliere quelli significativi nei diversi momenti in cui verrà effettuato ed in relazione alla disponibilità dei dati.

## 7.2 Risorse ambientali e salute umana

RISORSA	CRITICITA'	INDICATORI DEGLI EFFETTI PER LA VALUTAZIONE E IL MONITORAGGIO
Risorsa idrica	bassa o assente	Disponibilità/necessità di acqua potabile sì/no Consumo giornaliero mc. Tipologia di utenza (civile, industriale, agricola) Attivazione di misure per il risparmio idrico e l'uso differenziato sì/no Incremento utenti n° Incremento dei consumi idrici mc annui Presenza di pozzi sì/no
Consumo di suolo Vulnerabilità delle falde Pericolosità geomorfologica	bassa	Variazione % di superficie modellata artificialmente Trasformazione di aree (da artificiali a naturali e viceversa) mq Interventi in zone ad alta o medio-alta vulnerabilità n° Interventi in zone ad alta o medio-alta pericolosità n°
Depurazione delle acque	Bassa o assente	Incremento scarichi e depurazione sì/no. Capacità dei depuratori e copertura del servizio sì/no Incremento abitanti equivalenti n° Installazione depuratori autonomi sì/no
rifiuti	Bassa o assente	Rifiuti prodotti da utenze di tipo urbano

Qualità dell'aria	bassa	Incremento impianti termici, numero e % impianti termici ad alto rendimento e basso inquinamento Incremento traffico veicolare privato sì/no Utilizzo mezzi pubblici sì/no Utilizzo piste ciclabili sì/no Monitoraggio dell'aria da centralina esistente
Inquinamento acustico	bassa	Coerenza Piano Zonizzazione Acustica sì/no

Energia	bassa	Incremento consumi energia sì/no Incremento impianti termici n° Impianti termici ad alto rendimento e basso inquinamento, numero Utilizzo energia da fonti rinnovabili
Salute umana	bassa	Presenza di elementi naturali sì/no Nuove aree a verde, numero di Interventi di riqualificazione su edifici, viabilità e spazi pubblici, numero Miglioramento efficienza reti ecologiche sì/no Incremento servizi e attrezzature per la qualità della vita sì/no

### 7.3 Risorse territoriali

RISORSA	CRITICITA'	INDICATORI DEGLI EFFETTI PER LA VALUTAZIONE E IL MONITORAGGIO
Accessibilità, viabilità, traffico e parcheggi	bassa	Uso della viabilità esistente si/no Nuova viabilità si/no Incremento di parcheggi si/no Incremento utilizzo dei mezzi pubblici si/no Incremento carico di traffico si/no Incremento utilizzo piste ciclabili si/no
Paesaggio	bassa	Presenza di criticità si/no Rapporto con gli insediamenti Rapporto con la struttura del paesaggio Presenza di elementi naturali emergenti si/no Interventi che interessano vincoli paesaggistici si/no Interventi che interessano valori paesaggistici riconosciuti si/no Interventi di valorizzazione dei paesaggi si/no Interventi che alterano gli assetti e le relazioni dei paesaggi si/no

Ponsacco 11.07.2012

*Arch. Fabrizio Bracci*