

PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO PA21b
GONNELLI COSTRUZIONI SRL
PONSACCO VIA S. QUASIMODO

VALUTAZIONE ASPETTI AMBIENTALI

1 RIFERIMENTI NORMATIVI E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

1.1 Premessa

Il presente *documento di valutazione* è diretto a valutare gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana indotti dalle trasformazioni pianificate dalla **SCHEDA COMPARTO PA21b** del vigente Regolamento Urbanistico, concernenti un'area posta in Ponsacco, via S. Quasimodo.

L'intervento programmato è finalizzato alla trasformazione, nei tempi di attuazione e con le consistenze previste dallo strumento di pianificazione territoriale vigente, di un'area scoperta attestante ad ovest via S. Quasimodo, confinata inoltre a nord con la Fossa Nuova a est in parte con centro sportivo Comunale e con restante terreno agricolo, a sud confina con parcheggio sterrato di servizio al centro sportivo in proprietà del Comune di Ponsacco.

Sui lati, anche per porzione, sud e ovest sono presenti edifici a destinazione residenziale. Le trasformazioni previste, con destinazione esclusivamente residenziale comportano l'estensione dei servizi di urbanizzazione primaria con conseguente realizzazione di:

- nuova viabilità pubblica;
- nuovo parcheggio pubblico;
- spazi verde pubblico con aree di compenso idraulico;
- lotto edificabile.

Ciò induce ad eseguire:

- 1 - la valutazione della coerenza degli obiettivi con quelli degli altri strumenti e/o atti di pianificazione che interessano il territorio coinvolto;
- 2 - la valutazione della fattibilità tecnica, amministrativa ed economica degli obiettivi;
- 3 - l'indicazione della procedura di valutazione che si intende seguire ed il relativo percorso partecipativo. L'esito di questa fase si concretizza nella predisposizione di un *documento di valutazione* delle criticità utile ai fini di eventuali osservazioni e contributi, anche da parte alle autorità che devono esprimere pareri o che potrebbero essere in grado di fornire ulteriori informazioni.

1.2 Riferimenti normativi

1.2.1 *La valutazione nella legge regionale toscana 1/2005*

Secondo la legge 1/2005, ai fini dell'effettuazione della Valutazione degli aspetti ambientali, forma

oggetto di specifica considerazione l'intensità degli effetti collegati al piano, rispetto agli obiettivi dello sviluppo sostenibile, definiti dal titolo I, capo I, della stessa legge.

Gli obiettivi cui fa riferimento la legge regionale sono:

- a) la conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali, promuovendo, al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo;
- b) lo sviluppo di un sistema di città equilibrato e policentrico, promovendo altresì la massima integrazione tra i diversi territori della Regione;
- c) lo sviluppo delle potenzialità (della montagna, della fascia costiera e delle aree agricole) nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari;
- d) l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi

derivanti;

e) la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;

f) una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca:

- 1) la riduzione dei consumi energetici;
- 2) la salvaguardia dell'ambiente naturale;
- 3) la sanità ed il benessere dei fruitori;
- 4) l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 5) l'organizzazione degli spazi che salvaguardino il diritto all'autodeterminazione delle scelte.

La legge regionale 1/2005 definisce le risorse essenziali del territorio (art. 3):

a) aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora;

b) città e sistemi degli insediamenti;

c) paesaggio e documenti della cultura;

d) sistemi infrastrutturali e tecnologici.

1.2.2 La valutazione nel regolamento attuativo dell'art. 11 della L.R. 1/2005 DPGR 4R

Con D.P.G.R. del 9 febbraio 2007 n. 4/R la Regione ha approvato il Regolamento che disciplina i criteri, la procedura e le modalità tecniche per l'effettuazione della valutazione degli aspetti ambientali, in attuazione alle disposizioni dell'articolo 11 comma 5 della L.R.n° 1/2005. A seguito della pubblicazione sul Burt n. 2 del 14.02.07 il Regolamento è entrato in vigore in data 15.05.2007. La valutazione degli aspetti ambientali, definita dalla LR 1/2005 e disciplinata dal regolamento 4/R72007, comprende la valutazione ambientale degli strumenti della pianificazione territoriale di competenza comunale e provinciale e degli atti di governo del territorio di competenza dei comuni e le relative forme di consultazione in attuazione di quanto disposto dalla direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente. La *valutazione degli aspetti ambientali* è il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso. Il processo di valutazione degli aspetti ambientali comprende: a) la partecipazione di soggetti esterni alla figura procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa; b) il monitoraggio degli effetti attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati; c) la valutazione ambientale di cui alla dir. 2001/42/ CE ove prevista. Il processo di valutazione ambientale costituisce, per i piani o i programmi rientranti nel suo ambito di applicazione, parte integrante del procedimento ordinario di approvazione. Il processo di valutazione degli aspetti ambientali può essere svolto in un'unica fase o in più fasi in relazione alla complessità del provvedimento oggetto di valutazione, motivandone la scelta nella relazione di sintesi. La *relazione di sintesi* è il documento che descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio e comprende: a) i risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana, la verifica di fattibilità e di coerenza interna e esterna; b) la motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative, ove sussistenti; c) la definizione del sistema di monitoraggio finalizzato alla gestione dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate; d) il

rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della dir. 2001/42/CE. La partecipazione è parte essenziale della valutazione e i suoi risultati devono essere presi in considerazione prima che il soggetto competente assuma le proprie determinazioni.

1.2.3 La valutazione di coerenza

La valutazione degli aspetti ambientali è il processo che evidenzia nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico e sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso. Nel processo di valutazione l'analisi della coerenza è una componente fondamentale della valutazione degli aspetti ambientali sull'uso delle risorse. Secondo quanto stabilito dallo stesso articolo 6, comma 1, del Regolamento 4/R si tratta di svolgere un'analisi tesa a verificare la coerenza fra: a) il quadro conoscitivo analitico e gli obiettivi generali dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio in corso di elaborazione; b) l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e gli analoghi contenuti degli atti di programmazione generale e settoriale; c) l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e gli analoghi contenuti degli altri strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio di altri soggetti istituzionali che interessano lo stesso ambito territoriale. In sostanza il procedimento di verifica della coerenza consiste in un confronto di carattere tecnico che partendo da una puntuale descrizione degli elementi oggetto di verifica accerta la compatibilità degli stessi tra le scelte contenute negli strumenti e i criteri di sostenibilità applicati all'utilizzo delle risorse.

1.2.4 La valutazione degli effetti attesi

La valutazione degli effetti attesi, richiamata all'art. 9 del Regolamento 4/R, ha infine lo scopo di rappresentare la conclusione del processo valutativo con il quale si evidenziano le ricadute attese e prevedibili derivanti dall'attuazione dell'atto di governo. L'articolo definisce come "La valutazione degli effetti delle azioni e degli interventi, di cui all'articolo 7 comma 1, lettera e), evidenzia le ricadute attese e prevedibili, derivanti dall'attuazione dello strumento di pianificazione territoriale o atto di governo del territorio, dal punto di vista ambientale, territoriale, sociale, economico e degli effetti sulla salute umana." Per rilevare gli effetti delle azioni di trasformazione devono essere identificate le ricadute che queste operano nei confronti del territorio in modo da definire parallelamente le azioni attuative capaci di consentire il perseguimento degli obiettivi stabiliti. La valutazione degli effetti introduce al concetto del monitoraggio.

1.3 Procedura di valutazione

1.3.1 Modalità semplificata

Il Regolamento n. 4/R, D.P.G.R. del 9 febbraio 2007, comprende tutte le valutazioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio previsti dalla Legge e ne disciplina i criteri, la procedura e le modalità tecniche per l'effettuazione della valutazione degli aspetti ambientali e le relative forme di partecipazione. Il processo di valutazione degli aspetti ambientali, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento, comprende:

a) la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione o alla figura procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa;

- b) il monitoraggio degli effetti attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati;
- c) la valutazione ambientale di cui alla dir. 2001/42/CE ove prevista.

Nella fattispecie, per la tipologia dell'intervento, trattandosi di Piano Attuativo, con trasformazione di un'area avente caratteri del completamento previa convenzione da stipulare con l'Amm.ne Comunale in area da urbanizzare, ed anche per le peculiarità proprie della trasformazione, che presenta criticità contenute alla sola classe di pericolosità idraulica, si ravvisa sufficiente operare una valutazione con modalità semplificate.

La valutazione con modalità semplificata comporta la possibilità di prendere in considerazione solo gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana che possono derivare dall'opera.

Ciò appare coerente con un intervento su di un'area di modesta estensione, ad uso residenziale ove il Comune ha già previsto, nel rispetto del P.I.T. e del P.S. vigenti, l'attuazione nei tempi previsti dal R.U., pena la possibile cancellazione da previsioni di trasformazione edilizia.

1.3.2 I documenti

Per la redazione della *valutazione* si rendono necessari documenti che consentano di informare ed evidenziare i contenuti del procedimento che s'intende sottoporre a valutazione, diversi dai classici elaborati che compongono una proposta tecnica di Piano attuativo o Variante. La preparazione del *documento della valutazione* è condizione preliminare per l'avvio della fase partecipativa. La documentazione di cui sopra dovrà infatti essere idonea alla divulgazione ed essere adatta alla consultazione in forma cartacea per essere depositata ed alla illustrazione in veste informatica, comunque idonea a centrare gli specifici contenuti della valutazione. Il Regolamento 4/R invece definisce chiaramente i contenuti della *relazione di sintesi*. Ai sensi dell'art. 10 esso deve descrivere tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione dei Piani o programmi e comprendere: a) i risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana, la verifica di fattibilità e di coerenza interna e esterna; b) la motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative, ove sussistenti; c) la definizione del sistema di monitoraggio finalizzato alla gestione dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate; d) il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della dir. 2001/42/CE" se il piano è soggetto a VAS."

1.3.3 Le fasi

L'art. 4, comma 4, del "Regolamento" stabilisce che: "Il processo di valutazione si svolge attraverso le fasi previste agli articoli 5 e 7 che disciplinano rispettivamente la fase della valutazione iniziale e intermedia". La valutazione degli aspetti ambientali può essere svolta in un'unica fase o in più fasi in relazione alla complessità del provvedimento oggetto di valutazione motivandone la scelta nella relazione di sintesi.

In relazione al vigente Regolamento Urbanistico ed alla tipologia dell'intervento, si può svolgere la valutazione in un'unica fase.

1bis IL PROCESSO PARTECIPATIVO

1.1bis Forma, modalità e tempi della partecipazione

In ragione dell'estensione modesta con limitato carico urbanistico e all'ubicazione del comparto

“PA21b” in relazione con l’edificato esistente o con le previsioni di attuazione adiacenti il limite est in merito al centro sportivo esistente, pare ovvio attenersi ad un processo partecipativo con le modalità ed i tempi normalmente utilizzati per altri comparti simili. Rimane possibile un diverso processo partecipativo, non ordinario, nel caso in cui venga realizzato quanto indicato nella Delibera della G.M. n° 40/2013.

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, via Quasimodo, con circa l'84% della superficie territoriale coinvolta in conto alla società "GONNELLI COSTRUZIONI S.R.L.", oltre a porzioni minori in conto al Comune di Ponsacco e ad altra società cooperativa edile.

L’area è censita al C.T. del Comune di Ponsacco nel foglio n°15 dalle particelle 432, 490, 523, 623, aventi una superficie catastale complessiva di mq 7825.

L’area è disciplinata dalla scheda di comparto PA21b che prevede:

- una trasformazione mediante permesso a costruire convenzionato e/o SCIA;
- una destinazione residenziale;
- l’adozione di misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici;
- rispetto delle emissioni atmosferiche, acustiche;
- rispetto della permeabilità minima dei suoli;
- verifica delle possibilità di smaltire i reflui domestici mediante pubblica fognatura o mediante l’installazione di impianti privati di trattamento;
- verifiche di fattibilità in ordine agli elaborati geologico-idraulici;

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

L’area in oggetto, pianeggiante e priva di manufatti stabilmente infissi è marginale all'edificato esistente ma non è impiegata ai fini agricoli in quanto di modesta estensione e collocata in contesto urbanizzato al margine sud del capoluogo, segnata urbanisticamente dai seguenti macro-limiti: a nord, Fossa Nuova, a est centro sportivo e terreno incolto, a sud parcheggio pubblico, a ovest edifici residenziali di altezza inferiore a mt 10. L'accesso avviene direttamente da via Quasimodo con leggera discesa a trovare il piano di campagna posto ad una quota media inferiore di cm 20.

Le infrastrutture viarie esistenti nelle adiacenze sono di quartiere, ben collegate alle principali strade di scorrimento tra le quali la nuova variante 439 Sarzanese Valdera.

L’orografia attiene ai caratteri propri della pianura con dislivelli, tra la viabilità e le costruzioni esistenti e il piano di campagna, nell’ordine di alcune decine di centimetri.

Il suolo, con destinazione colturale catastale, prevalente al seminativo arborato, è privo di alberature o masse arboree di rilievo, ed anche di manufatti di qualsiasi consistenza, presenta classica partizione in campi della larghezza di circa Mt 25, con fosse di raccolta dell’acqua piovana perpendicolari alla Fossa Nuova. In seguito l’accesso al lotto edificabile, quindi alle future uu.ii. residenziali, sarà garantito dalla realizzazione di viabilità pubblica urbana funzionalmente collegata a via Quasimodo e attraverso nuovo parcheggio a via Buozzi.

L’attuale stato dei luoghi (vedasi foto da satellite) individua la distribuzione dei principali flussi

veicolari meccanizzati, e non evidenzia criticità nelle manovre di accesso e fruizione dell'area PA21b, anzi realizza collegamento di via BuoZZi con via Quasimodo che oggi è a fondo chiuso. La zona risulta urbanizzata anche se, per l'estensione dei servizi che ad un esame preliminare non evidenziano criticità, è necessaria una verifica puntuale con gli Enti erogatori.



Foto satellite da "Google Earth"

2.1.3 *Obiettivi/motivazioni della trasformazione e del programma riferiti alla scheda PA21b*

Come accennato, l'area pur nella modestia dell'intervento bene si inserisce e completa il tessuto urbano e viario a sud del Capoluogo, con effetti positivi di collegamento con la viabilità variante 439 Sarzanese Valdera che porta al casello della S.S.G.C. FI-PI-LI.

Il nuovo insediamento residenziale, per carico urbanistico, dimensioni e tipologia, rappresenta un'attrattiva ed anche una soluzione tipologica che ben si inserisce nel contesto esistente, apportando positivo e graduale passaggio tra la parte sportiva non edificata a est e gli esistenti condomini a ovest, passaggio oggi più netto.

L'area a parcheggio pubblico esistente su via BuoZZi verrà unita tramite il nuovo parcheggio a via Quasimodo e si concretizza quindi non solo come un elemento dotazionale del PA21b ma anche come spazio di servizio verso gli insediamenti esistenti più prossimi.

La soluzione individuata e programmata si rifletterà positivamente non solo per l'offerta sul mercato di prodotti residenziali qualitativamente superiori ma anche su quelle pubbliche dotazionali dell'intorno edificato, in parte risolvendo le carenze di spazio di sosta, oggi non ordinato e obbligato lungo via BuoZZi.

3 VERIFICA DI ASSOGETTABILITA'

3.1 Procedura di verifica

Il Comune, vista l'istanza preliminare presentata, ha già espresso apprezzamento positivo per le scelte effettuate in fase di studio dell'area. Detta soluzione trova piena coerenza con quella oggi

proposta ad approvazione, come dettagliatamente esposta negli elaborati grafici e nella relazione illustrativa componenti il Piano Attuativo.

Il disegno lottizzatorio del PA21b, nel rispetto della cartografia e delle norme del RU e del PS apporta una bassa criticità in quanto l'opera, per dimensioni, funzione, contesto urbanizzato, soluzione dei servizi a rete negli smaltimenti e nelle adduzioni, apporta impatti sull'ambiente sostenibili e di equilibrio.

4 VERIFICA DI FATTIBILITÀ DEGLI OBIETTIVI

4.1 Fattibilità tecnica

L'attuazione della proposta non presenta particolari problemi di fattibilità tecnica; si tratta infatti di realizzare la distribuzione dei servizi a rete per l'insediamento di otto unità residenziali, con allaccio alle reti pubbliche esistenti e distribuzione contenuta nella sede stradale di nuova realizzazione.

Le opere previste, in rapporto alle caratteristiche del territorio e le infrastrutture esistenti adiacenti, rientrano per logistica, dimensionamento e tipologia costruttiva tra le opere con basso impegno tecnico, trattandosi di mera urbanizzazione primaria.

4.2 Fattibilità giuridico-amministrativa

L'autorizzazione alla realizzazione del progetto e la valutazione delle criticità, 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.

4.3 Fattibilità economico-finanziaria

La fattibilità economico-finanziaria dell'intervento è interamente garantita dal proponente il P.d.L. che rappresenta l'84% della superficie territoriale e della rendita catastale, con attuazione nei tempi stabiliti dalla L.R.T. 1-2005, non richiedendo impegno da parte dell'Amministrazione Pubblica e/o stanziamento di contributi pubblici, prevedendo la cessione a titolo gratuito degli standards come meglio individuati con atto di convenzione da stipulare secondo le risultanze del Piano Attuativo.

5 VERIFICHE DI COERENZA

5.1.1 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:

- seppure costituisca nuova urbanizzazione primaria realizza completamento del tessuto edilizio residenziale e viario del capoluogo;
- per aspetti connessi alla vulnerabilità idrogeologica è assolutamente evitata ogni compromissione della falda superficiale e della relativa risorsa idrica in quanto la

regimazione delle acque superficiali non subirà modifiche, mentre per la nuova viabilità, per il parcheggio pubblico e per le parti edificate, la regimazione avverrà mediante raccolta con canale, griglie e pluviali, debitamente tubati su condotta primaria regolarmente smaltita tramite l'immissione nella Fossa Nuova;

- per aspetti connessi a specifici piani di Settore, quali Piano Provinciale di gestione Rifiuti, Piano Intercomunale di Protezione Civile, ecc., le scelte progettuali, con il raccordo delle strade Quasimodo-Buozzi, degli spazi di manovra, dell'individuazione di idonea isola ecologica, l'intervento apporterà miglioramento ai tempi di percorrenza meccanizzati.

5.1.2 Coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Ponsacco

L'intervento proposto individua la classe omogenea d'intervento "C", ricadente all'interno della classe III "Aree di tipo misto caratterizzate dalla presenza di piccole attività artigianali e non industriali inserite nel contesto urbano" del Piano di classificazione Acustica. Tale zona non è influenzata, da intenso traffico veicolare, che pone i seguenti limiti di emissione-immissione:

Retinatura ai sensi della DCR 77/00					
COLORAZIONE CLASSI E VALORI LIMITE Leq in dB(A)					
COLORE	CLASSE	ASSOLUTI DI IMMISIONE		EMISSIONE	
		DIURNO 6:00-22:00	NOTTURNO 22:00-6:00	DIURNO 6:00-22:00	NOTTURNO 22:00-6:00
	CLASSE III	60	50	55	45

La destinazione d'uso prevista non incrementa le emissioni rumorose che sono maggiormente quantificabili nel traffico veicolare limitrofo, a sud dell'insediamento.

5.1.3 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.

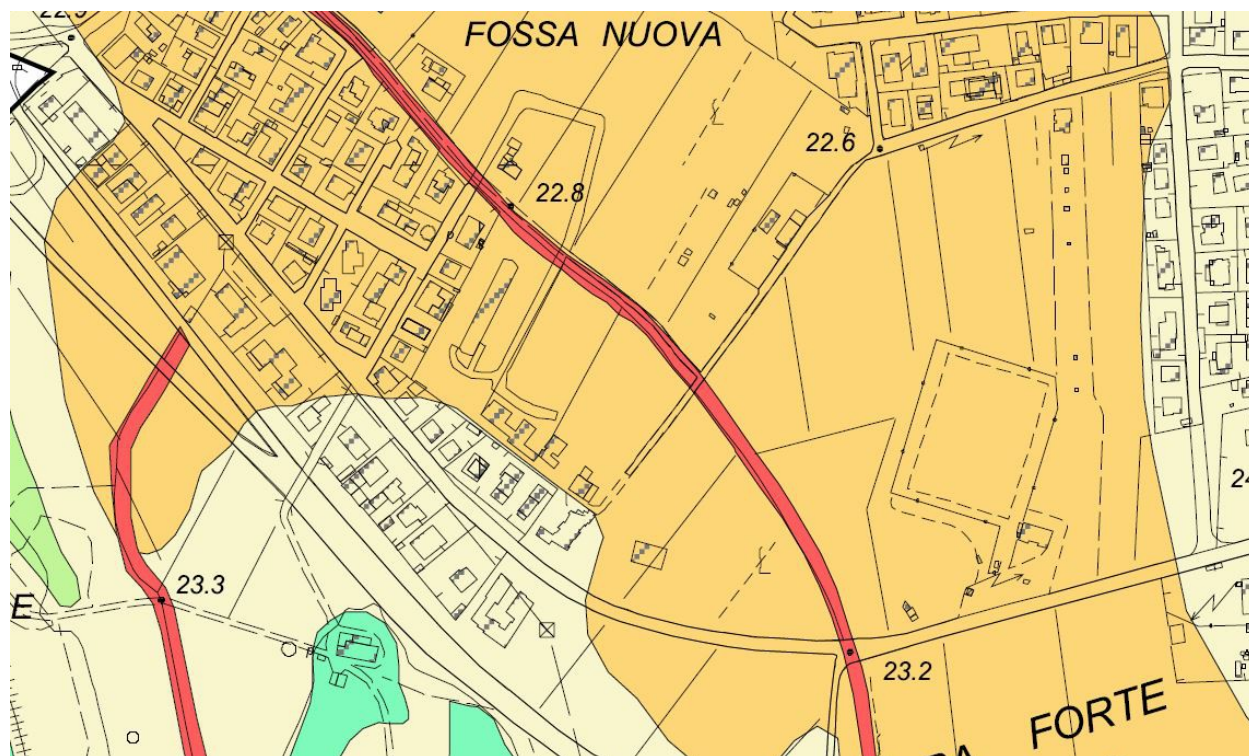
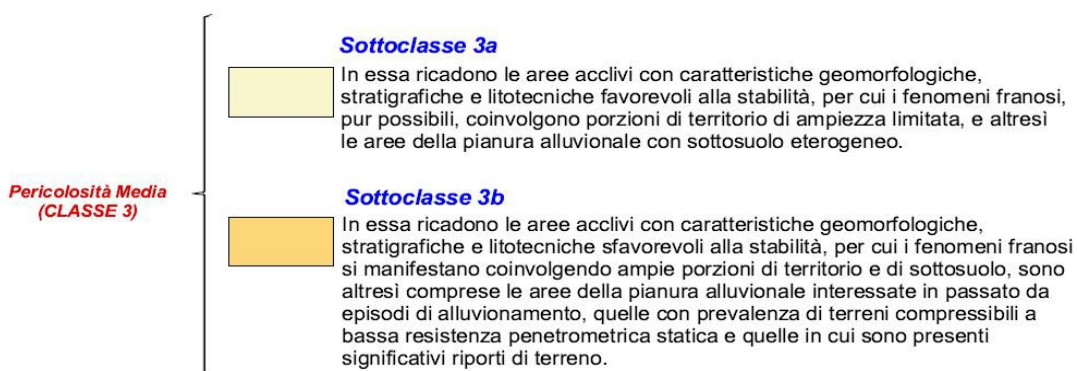
5.1.4 Coerenza con il Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco

La proposta presenta coerenza per :

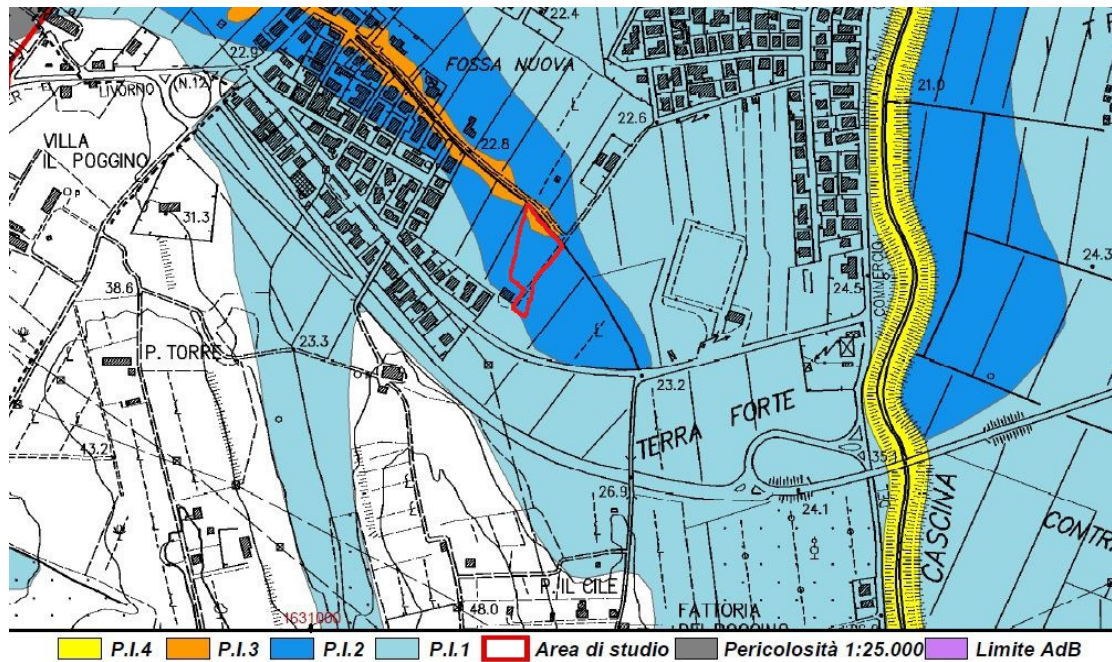
Classe di pericolosità geomorfologica:

CLASSE 3 - PERICOLOSITA' MEDIA

Non sono presenti fenomeni di dissesto, tuttavia le condizioni geologico-tecniche sono tali da far ritenere che si trova al limite dell'equilibrio e/o può essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione o interessato da episodi di alluvionamento o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali.



Classe di pericolosità Idraulica:



Classe P.I. 2 e 3 – Pericolosità elevata e molto elevata



PROGETTUALMENTE GLI EDIFICI SONO FUORI DALLA ZONA DI PERICOLOSITA' 3

L'area in esame, ricadente geomorfologicamente in pericolosità media, sottoclasse 3b e pericolosità idraulica media non inficia la possibilità di attuazione del comparto PA21b, come meglio valutato e relazionato negli studi di fattibilità idraulica e geologico-tecnica allegati, nei quali si evidenziano le criticità presenti fornendo soluzioni progettuali, adottate dal presente

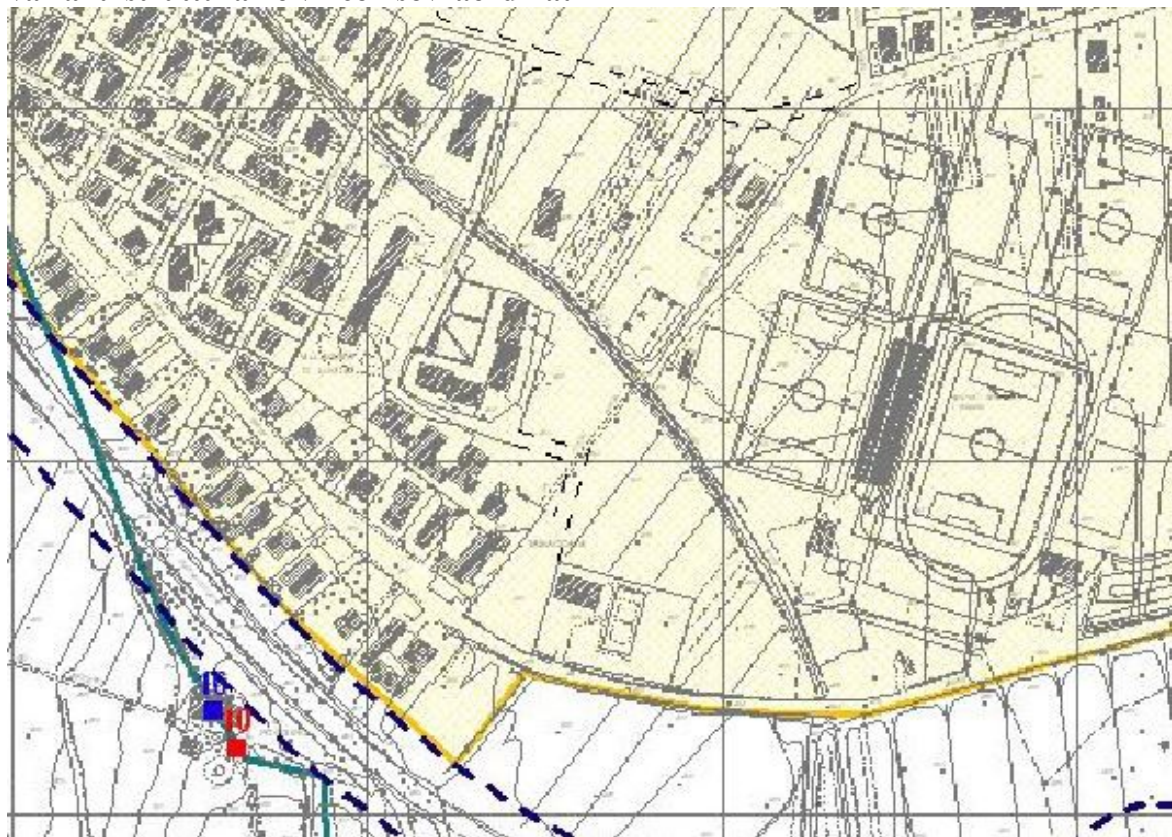
Piano Attuativo, per la risoluzione delle stesse.

Piano del Verde:



Individuazione di spazio verde e a parcheggio

Invarianti strutturali e vincoli sovraordinati



Area libera da vincoli

Estratto dall'allegato I al Regolamento Urbanistico -schede norma PA21b

<p><i>Vincoli sovraordinati</i></p>	
<p><i>Prescrizioni e orientamenti per la progettazione</i></p>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in accordo con gli obiettivi di riqualificazione urbanistica e reperimento degli standard di base. Il Piano Attuativo dovrà essere attuato con intervento unitario esteso all'intero comparto, comprensivo delle aree per standard e servizi individuate dal R.U. L'edificio del subcomparto 21b deve essere posizionato ad ovest.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli spazi di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e di verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana e di connessione con il tessuto esistente. In tal senso, è opportuno prevedere tale collocazione prospiciente alla viabilità. Alla scala edilizia, le soluzioni architettoniche dovranno essere preferibilmente improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, in coerenza con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale locale. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C.</p>
<p><i>Estratto cartografico</i></p>	 <p>The cartographic extract shows a site plan with several zones and features. A large area is shaded in light brown and labeled 'hu'. To its left, a green area is labeled 'PA21a' with a blue asterisk. Below 'PA21a' is a smaller green area labeled 'VPu22'. Further down, another green area is labeled 'VPu24'. At the bottom, a brown area is labeled 'PA21b' with a blue asterisk. To the right of the main brown area, a green area is labeled 'VSp03'. Other labels include 'P117', 'P118', 'Peep 1', and 'TABACCO'. The map uses various colors and line styles to delineate different planning zones and boundaries.</p>

U.T.O.E.		Ponsacco			
SCHEMA COMPARTO		PA21			
<i>Destinazione urbanistica</i>		Ambito di espansione residenziale			
<i>Funzioni ammesse</i>		Residenziale			
<i>Strumento di attuazione</i>		Piano Particolareggiato di iniziativa privata			
<i>Superficie territoriale</i>		$S_{t21a} = 14319$ mq $S_{t21b} = 5235$ mq $S_{tTot} = 19554$ mq			
Comparto 21a	<i>Superficie territoriale</i>	$S_{t21a} = 14113$ mq			
	<i>Superficie a standard</i>	% stand = 60		$S_{stand} = 8468$ mq	
	<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 5851$ mq			
	<i>Parametri urbanistici</i>	I_t (mc/mq) 0,4086	I_f (mc/mq) 1	h_{max} (m) 7,5	$R_c max$ % 30
	<i>Carico urbanistico previsto</i>	distanza dalla strada = 7,5 mt			
Comparto 21b	<i>Superficie territoriale</i>	$S_{t21a} = 5140$ mq			
	<i>Superficie a standard</i>	% stand = 60		$S_{stand} = 3084$ mq	
	<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 2056$ mq			
	<i>Parametri urbanistici</i>	I_t (mc/mq) 0,4	I_f (mc/mq) 1	h_{max} (m) 7,5	$R_c max$ % 30
	<i>Carico urbanistico previsto</i>	distanza dalla strada = 7,5 mt			
Totale	$S_{utile} = 2636$ mq				
	$V_{max} = 7907$ mc				
	$N_{ab} = 51$				
<i>Condizioni alla trasformazione</i>		Adozione di misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli; verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi norme RU art.49). Verifiche delle condizioni di fattibilità degli interventi di cui agli elaborati geologico-idraulici. Realizzazione del parcheggio già previsto come opera pubblica.			

5.2 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.

Obiettivi "privati"	Azioni
Collocazione di abitazioni, a superficie ridotta, in zona di completamento con interazione di aree a verde	Estensione dei servizi a rete per la realizzazione di 8 / 10 abitazioni.
Realizzazione di unità a basso consumo, con dotazioni di pertinenze relazionate alle odierne esigenze d'uso e di costo	Impianti dotati di tecnologie sfruttanti energie alternative e/o integrate; componenti a basso impatto ambientale.
Inserimento delle unità in un sistema	Realizzazione di verde pubblico alberato a

funzionale di servizi e verde, di tipo estensivo	corredo della strada e del parcheggio di nuova realizzazione, integrato con gli spazi privati di sosta e di verde.
Obiettivi "pubblici"	Azioni
Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria funzionali ed a basso costo manutentivo	Localizzazione della nuova strada di estensione contenuta; realizzazione di collegamento spazi di sosta e strade.
Sostenibilità degli interventi previsti	Le quantità di: Sup. utile, numero di UU.II. e abitanti insediabili, devono evitare aggravii alle infrastrutture esistenti, anche secondarie.
Funzionalità del sistema idrico ricettore	Mantenimento del reticolo dei fossi principali esistenti; sistemazione delle aree verdi pubbliche secondo le regimazioni esistenti; rispetto del parametro del 35% di permeabilità nei lotti privati; regimazione sulla nuova viabilità con griglie e tubazioni opportunamente dimensionate collegate a rete idrica esistente previo assenso dell'ente preposto; realizzazione di aree di compenso come invasi naturali su eventi alluvionali con tempi di ritorno fino a 200 anni.
Contenimento dell'impatto della trasformazione rispetto al contesto circostante	Ricucitura mediante piantumazione degli spazi pubblici a corredo della viabilità con tipologia a viale che trova numerosi riscontri sul territorio Comunale; tipologia edilizia su due piani fuori terra.
Contenimento delle risorse fornite dai pubblici servizi a rete	Destinazione che non aggrava per estensione e quantità l'uso dei servizi a rete; rispetto delle norme sulla produzione mediante energie rinnovabili del fabbisogno parziale di ogni uu.ii.

6 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

La valutazione degli effetti attesi, richiamata all'art. 9 del Regolamento n. 4/R della L.R. 1/2005 in materia di valutazione degli aspetti ambientali, 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 con modalità semplificata, per quanto già in precedenza precisato al punto 1.3.1 .

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.

6.1 Effetti ambientali e sulla salute umana

6.1.1 Acqua e depurazione

6.1.1.1 Stato della risorsa e criticità

L'ambito è collocato al margine dell'UTOE 4 -Ponsacco-, in ambito dove non sono segnalate particolari criticità relative all'approvvigionamento idrico. L'acquedotto comunale è presente lungo la via Quasimodo, sulla quale il comparto attesta.

L'insediamento si inserisce all'interno delle soluzioni del working plane d'implementazione del depuratore di Gello. Non si evidenziano particolari difficoltà, nella zona di intervento, per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche derivanti dagli spazi pubblici e privati.

6.1.1.2 Effetti attesi sulla risorsa

Realizzazione di nuovo tratto acquedotto interrato, posto in spazio pubblico nella sede stradale, secondo le disposizioni dimensionali e ingegneristiche fornite dalla soc. Acque spa, che gestirà, a collaudo effettuato, la nuova condotta.

6.1.2 Suolo e sottosuolo

6.1.2.1 Stato della risorsa e criticità

L'area è collocata in ambito dove è segnalata una criticità idraulica. L'adiacente Fossa Nuova realizza criticità essendo zonizzate le immediate adiacenze in P.I. 3 e P.I. 2, ovvero, in relazione alle aree alluvionali con tempo di ritorno trentennale e duecentennale con zonizzazione del comparto in pericolosità idraulica media e elevata. Per quanto attiene i dettagli di tale valutazione e le scelte progettuali adottate si rimanda agli elaborati grafici e alla relazione idraulica di supporto al Piano Attuativo.

Per quanto attiene l'aspetto geologico-tecnico non si riscontrano particolari criticità.

6.1.2.2 Effetti attesi sulla risorsa

Fermo restando che gli interventi previsti diminuiscono le superfici permeabili nel rispetto dei minimi richiesti dalla normativa e considerato che le trasformazioni previste non provocano peggioramento per le adiacenze e non influiscono sulla dinamica dei flussi meteo limitrofi, anche per l'assenza dell'innalzamento del battente idraulico grazie a zone depresse di compenso, si ritiene che gli effetti attesi non siano negativi.

6.1.2.3 Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità

L'intervento rispetta la prescrizione di contenimento della impermeabilizzazione dei suoli e invarianza del battente idraulico massimo, fissato per la zona d'esame in cm 30.

6.1.3 Aria

6.1.3.1 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.

6.1.3.2 Effetti attesi sulla risorsa

L'attività insediata non comporta emissioni inquinanti o acustiche, in quanto di entità ridotta e soggetta a giusto controllo.

6.1.3.3 Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità

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

6.1.4 Energia

6.1.4.1 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.

6.1.4.2 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 pubblica e del carico dovuto dalle nuove abitazioni. A tale fine è prevista la realizzazione di impianti privati, localizzati negli spazi privati, per la produzione di energia elettrica e termica, mediante pannelli da integrare nella copertura degli edifici.

6.1.5 Rifiuti

6.1.5.1 Stato della risorsa e criticità

Attualmente i rifiuti vengono smaltiti tramite servizio con ditta esterna.

6.1.5.2 Effetti attesi sulla risorsa

L'intervento comporta un incremento dei rifiuti prodotti senza criticità.

6.1.6 Vegetazione

6.1.6.1 Stato della risorsa e criticità

Nell'area di intervento non sono, all'attuale stato, presenti alberature, l'area è incoltiva.

6.1.6.2 Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità

Si prevede la realizzazione di verde pubblico piantumato con essenze scelte tra quelle di seconda e terza grandezza indicate nel piano del verde allegato al RU, tenendo conto delle indicazioni risultanti dal regolamento sul risparmio energetico.

6.1.6.3 Effetti attesi sulla risorsa

L'intervento comporta un miglioramento della qualità della risorsa, con dotazione di superficie a verde (tappeto erboso costituito da graminacee), siepi alternate di *laurus nobilis* (alloro), *nerium oleander* (oleandro) e *viburnum tinus* (lentaggine), messa a dimora di piante di tipo locale, con realizzazione di viale alberato, come ve ne sono già sul territorio Comunale.

6.2 Effetti territoriali

6.2.1 Infrastrutture

6.2.1.1 Stato della risorsa e criticità

L'area di intervento è collocata al termine della strada senza sfondo via Quasimodo. Si ravvisa criticità di spazi di sosta e collegamento al sistema viario di scorrimento esistente.

6.2.2.2 Effetti attesi sulla risorsa

L'intervento non aumenta le emissioni inquinanti né influisce in particolare modo sul traffico. Si realizza bensì collegamento tra via Quasimodo e via BuoZZi, tramite parcheggio in parte già esistente, permettendo quindi un collegamento più diretto con la Variante 439 Sarzanese Valdera e il casello della S.S.G.C. FI-PI-LI. Beneficio dalle opere di urbanizzazione si concretizza inoltre per il centro sportivo esistente.

6.2.2.3 Rispetto delle direttive ambientali e delle prescrizioni alla trasformabilità

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

6.2.2.4 Misure di mitigazione previste

Realizzazione di spazi di sosta direttamente collegabili e a corredo della via Quasimodo, oggi carente ed in prossimità di attività di servizio esistente.

6.3 Effetti socio-economici

6.3.1.1 Stato della risorsa e criticità

Come evidenziato nelle premesse di valutazione, il RU prevede secondo normativa, l'attuazione delle trasformazioni nei tempi indicati, con possibile retrocessione del comparto nel caso di inattuazione nei tempi fissati dalla LRT 1/2005.

6.3.1.2 Effetti attesi sulla risorsa

La trasformazione dell'area come da previsioni del RU permette di completare un 'area interstiziale tra l'edificato esistente ed il centro sportivo con passaggio più graduale dall'edificato ad aree verdi.

Il piano economico stilato dal promotore del Piano Attuativo evidenzia, per costi connessi all'urbanizzazione, costruzione nel rispetto dei parametri termo-acustici e oneri concessori la soglia di utile bassa. Tuttavia si ritiene che il mercato immobiliare, in un momento di stasi, recepisca meglio oggetti di carattere particolare, con ottima privacy e posizione di vicinanza alla viabilità di scorrimento più importante di zona, dando quindi buone previsioni per la conclusione veloce dell'investimento, limitando l'esposizione ed i costi finanziari.

6.3.1.3 Misure di mitigazione previste

Messa a punto di un piano organico ed esteso che induca a superare le attuali criticità del mercato essenzialmente con azioni: sui requisiti delle unità in modo da scongiurare confronti con il patrimonio edilizio esistente ed invenduto, sui canali di accesso al credito.

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	assente	Disponibilità/necessità di acqua potabile si/no Consumo giornaliero mc. . Attivazione di misure per il risparmio idrico e l'uso differenziato si/no Incremento utenti n° Incremento dei consumi idrici mc annui Presenza di pozzi si/no
Consumo di suolo Vulnerabilità delle falde Pericolosità geomorfologica e idraulica	assente assente media elevata	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° Aggravio criticità adiacenze si/no
Depurazione delle acque	bassa	Incremento scarichi e depurazione si/no. Capacità dei depuratori e copertura del servizio si/no

rifiuti	assente	Rifiuti prodotti da utenze residenziali sì/no Quantità di rifiuti prodotta totale mc, percentuale raccolta differenziata sul totale mc/mc
Qualità dell'aria	assente	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
Inquinamento acustico	bassa	Coerenza Piano Zonizzazione Acustica sì/no
Energia	bassa /media	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 /media	Presenza di elementi naturali sì/no Nuove aree a verde, numero di Interventi, 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 sì/no Nuova viabilità sì/no Incremento di parcheggi sì/no Incremento utilizzo dei mezzi pubblici sì/no Incremento carico di traffico sì/no Incremento utilizzo piste ciclabili sì/no
Paesaggio	assente	Rapporto con gli insediamenti Rapporto con la struttura del paesaggio Interventi che interessano vincoli/valori paesaggistici sì/no

7.4 Risorse socio-economiche

RISORSA	CRITICITA'	INDICATORI DEGLI EFFETTI PER LA VALUTAZIONE E IL MONITORAGGIO
Sistema economico e attività produttive	media	Incremento, numero e tipo attività produttive sì/no Ampliamento attività esistenti sì/no Incremento qualità attività esistenti sì/no Effetti sull'ambito comunale e sovracomunale sì/no Incremento e numero unità impiegate

Ponsacco, 24 settembre 2013

Arch. Fabrizio Bracci