

**PIANO ATTUATIVO PER LOTTO
EDIFICABILE CON DESTINAZIONE
D'USO RESIDENZIALE
COMPARTO PA24**

comune

PONSACCO

titolare

Parrocchia di S. Giovanni Evangelista

progettista

dott. CLAUDIO SALVADORI architetto

dott. CRISTINA SALVADORI architetto

via V. Veneto 11 - Ponsacco - Pi - Tel. 732224

collaboratori

dott. GIOVANNI BALDINI architetto

**Valutazione degli
Effetti Ambientali**

INDICE:

1. INQUADRAMENTO NORMATIVO DEL PIANO ATTUATIVO	pag. 1
2. DESCRIZIONE DELL'AMBIENTE ATTUALE	pag. 8
3. DESCRIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN PROGETTO	pag. 10
4. VERIFICHE DI FATTIBILITA'	pag. 11
5. VERIFICA DELLA COERENZA DEL PA CON GLI STRUMENTI NORMATIVI	pag. 12
6. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI	pag. 13
7. CONCLUSIONI	pag. 16

1_ INQUADRAMENTO NORMATIVO DEL PIANO ATTUATIVO

L'area oggetto del Piano Attuativo è localizzata in una zona a prevalente carattere residenziale vicina al campo sportivo comunale (a nord dell'area) e in adiacenza con il corso d'acqua principale del territorio, nonché con diverse aree verdi ricavate dalle varie lottizzazioni residenziali realizzate nel corso degli anni. A nord est, il comparto confina con una scuola pubblica elementare.

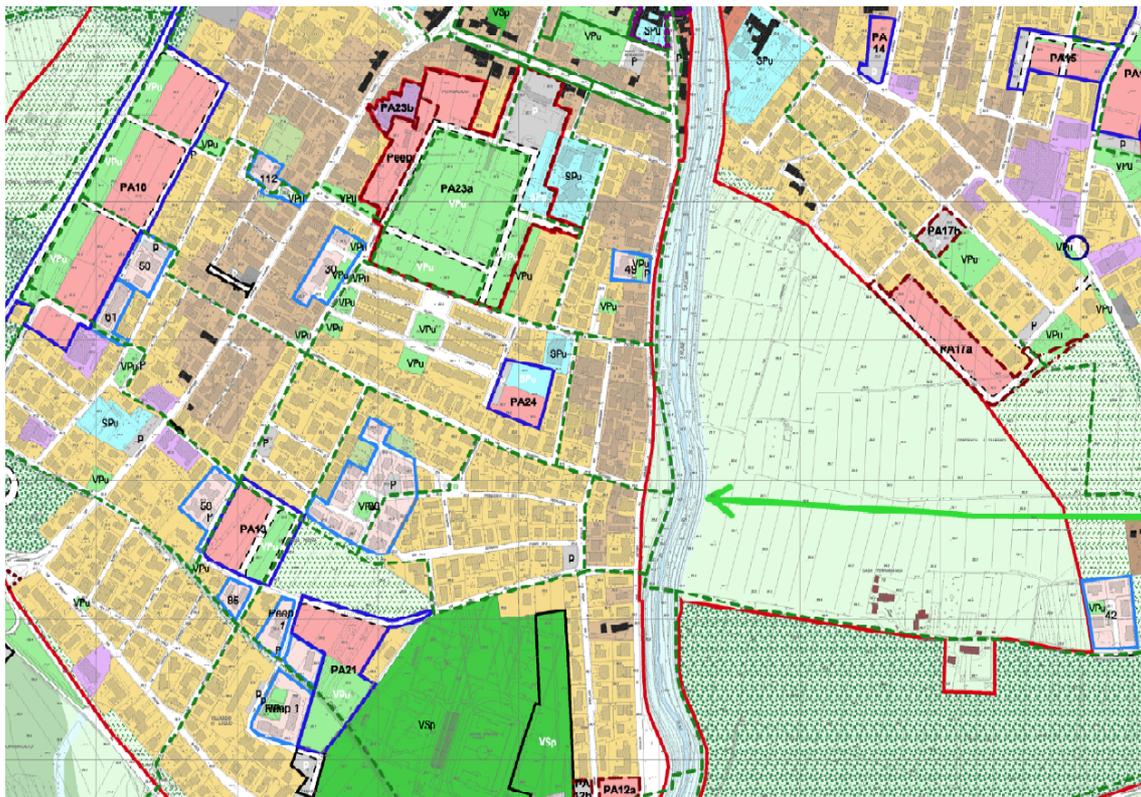


Fig.1 Estratto del R.U. del Comune di Ponsacco

In particolare il lotto preso in esame rientra nell'UTOE n.4 " PONSACCO", quindi in pieno centro urbano, poco distante dal nucleo storico del paese e in pieno ambito residenziale.

Il sistema ambientale in cui è collocato è infatti quello del sistema insediativo: a ridosso delle aree a espansione lineare e di completamento del tessuto (sub sistema dell'edificato storico) ma all'interno di una zona di espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale (sub sistema dell'edificato di recente formazione).

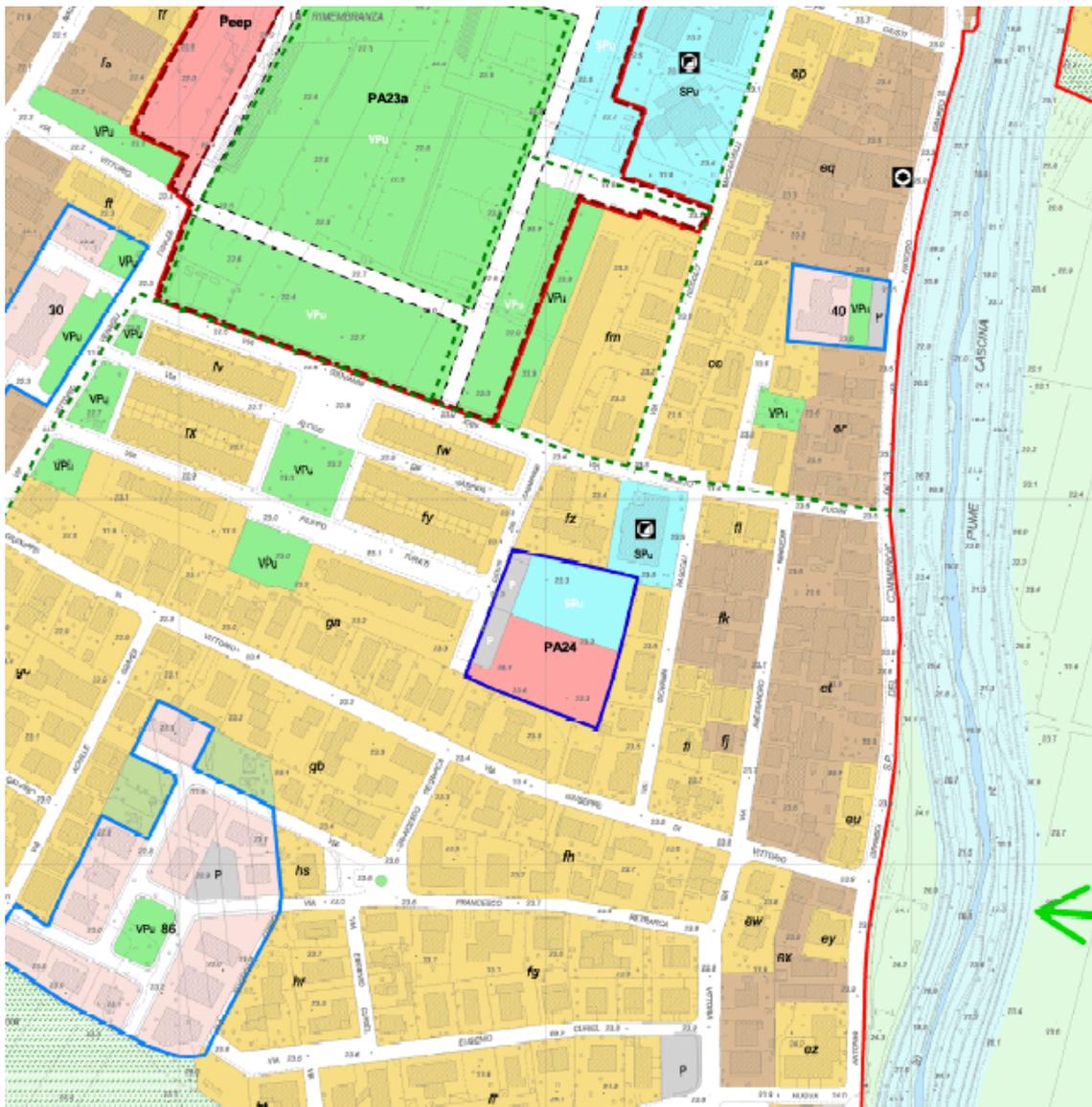


Fig. 2 Estratto del R.U. del Comune di Ponsacco

Gli edifici circostanti, che si alternano nelle tipologie tra villette a schiera e in linea, con fabbricati condominiali più alti, sono per lo più edilizia popolare costruita tra il 1962-1971 e il 1982-1993, con una piccola parte di residenze realizzate tra il 1952 e il 1971. L'edificato recente rappresenta la componente quantitativamente più rilevante dell'attuale sistema insediativo, con un'evoluzione morfologica che trae origine dall'iniziale espansione avvenuta a margine del nucleo storico fino alle più recenti formazioni conseguenti all'attuazione degli strumenti urbanistici.

Nel R.U: per queste zone sono previsti i seguenti obiettivi:

2. Per tale ambito il Regolamento Urbanistico, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, procede al riordino e alla riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. [...]

6. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, gli interventi di nuova edificazione dovranno relazionarsi in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e non costituire motivo di degrado urbanistico ed ambientale. In particolare, l'architettura dei nuovi edifici dovrà essere preferibilmente improntata a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, in coerenza con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale locale. Analogamente, gli interventi di addizione (tergale, giustapposta o contrapposta) o di sopraelevazione dovranno essere coerenti all'esistente sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali.

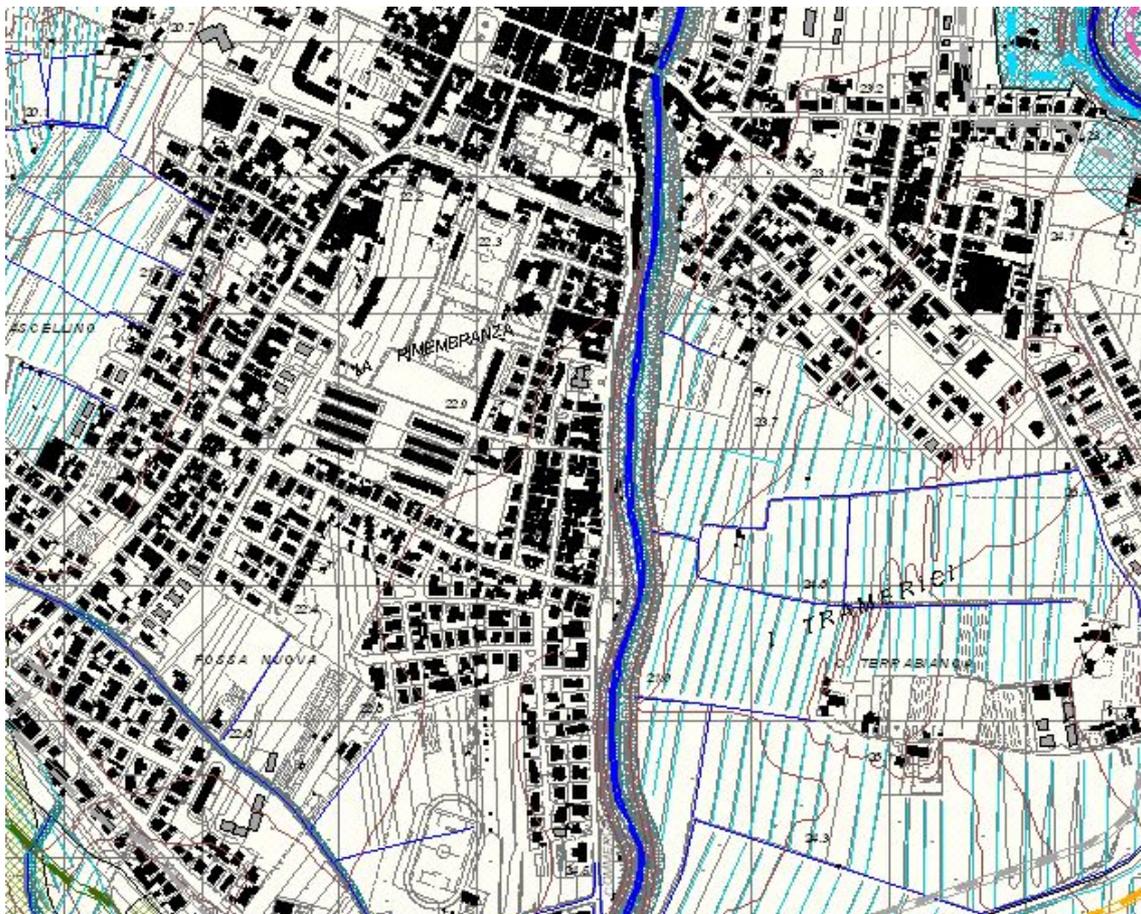


Fig.3 Estratto del R.U. del Comune di Ponsacco _ Sistema Ambientale

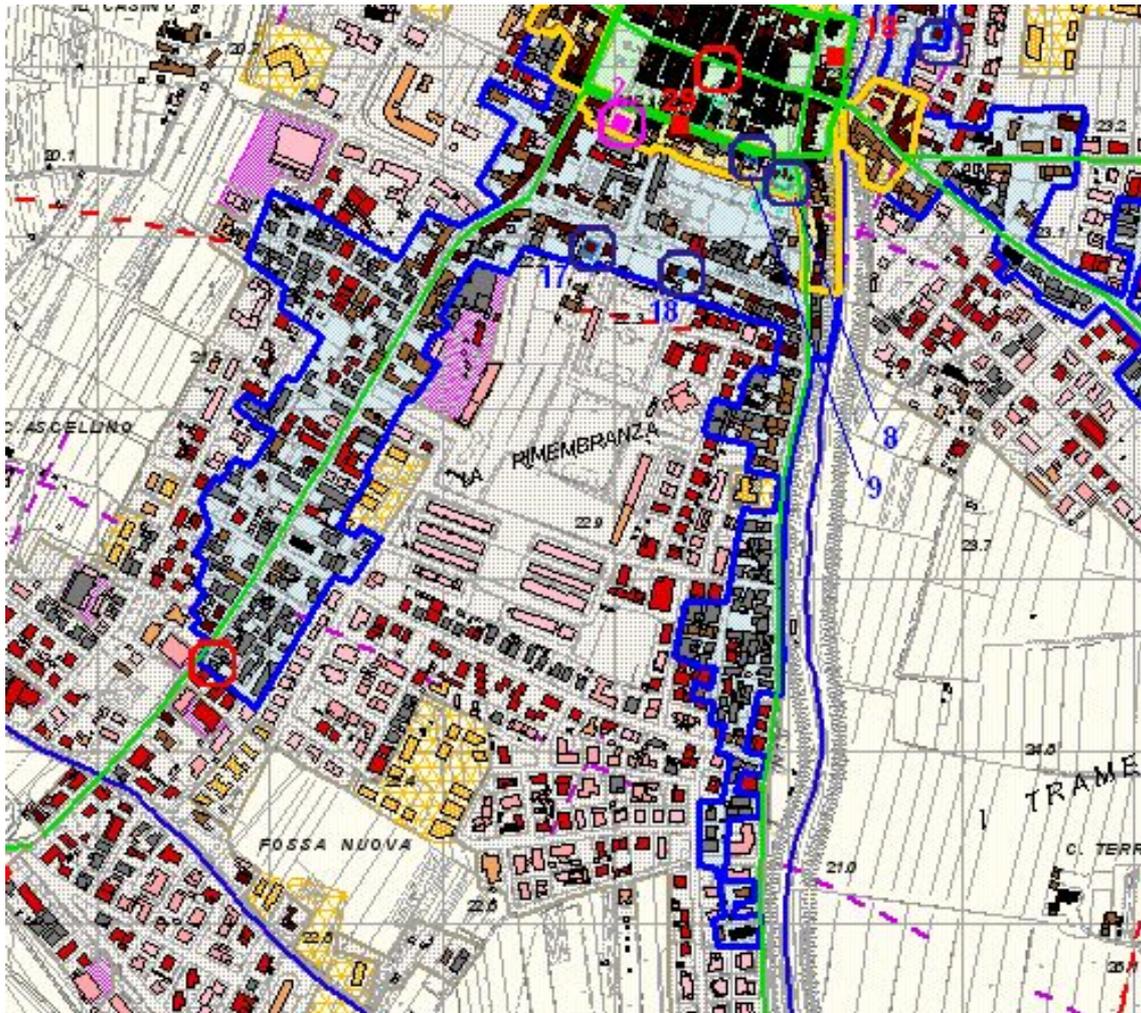


Fig.4 Estratto del R.U. del Comune di Ponsacco _ Sistema Insediativo

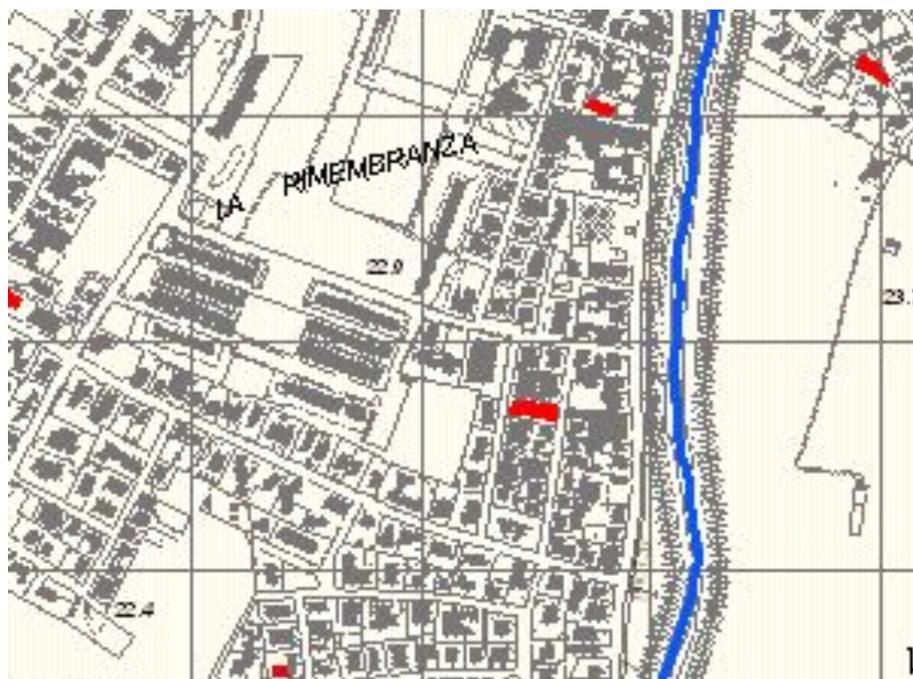


Fig. 5 Estratto del R.U. del Comune di Ponsacco _ Vincoli sovrordinati

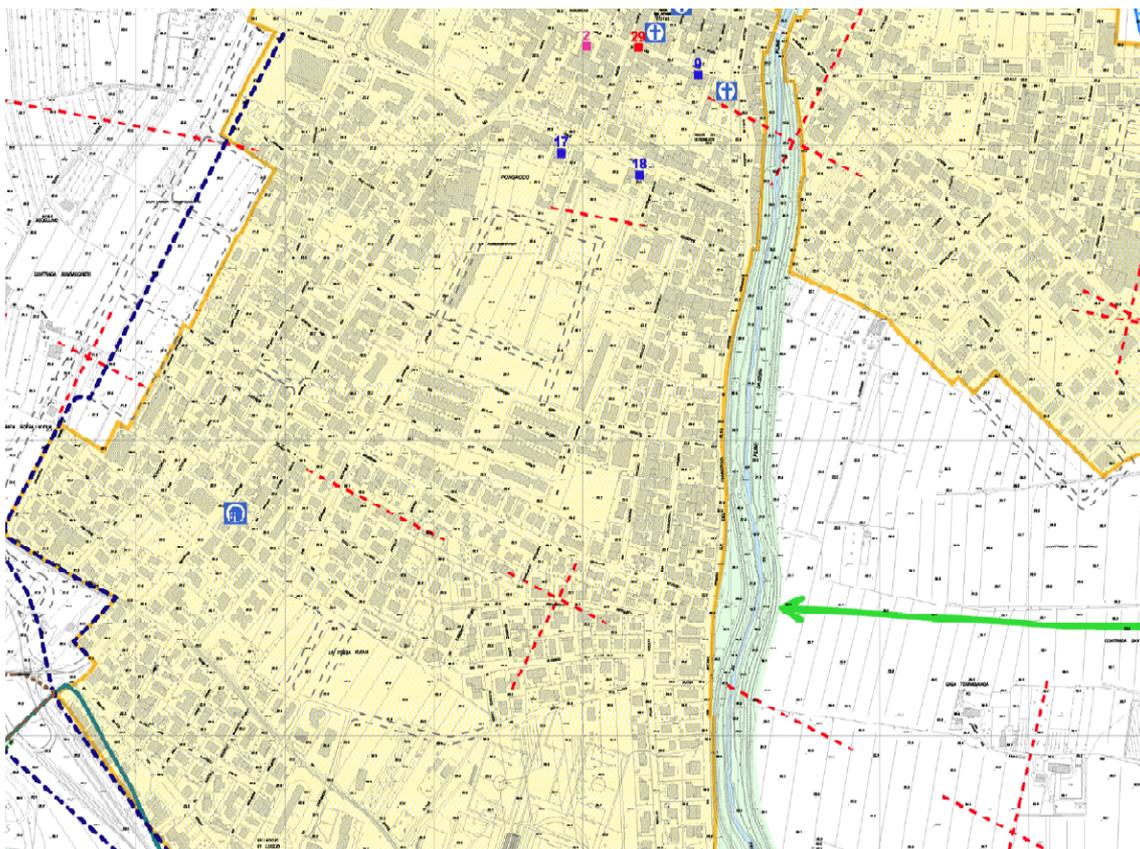


Fig. 6 Estratto del R.U. del comune di Ponsacco _ carta dei vincoli

Nella zona in esame non è presente nessun vincolo, neppure nelle strette vicinanze.

Il comparto è indicato dal R.U. del Comune di Ponsacco con la scheda attuativa PA24 e comprende al suo interno anche un'area da destinare a servizi pubblici, quali strutture scolastiche.

Dopo la ripermetrazione del comparto, escludendo dal suo interno i parcheggi pubblici già realizzati e di proprietà del Comune di Ponsacco, con conseguente ripartizione dell'intera area rimanente in due parti uguali, il lotto si configura così: una porzione pari al 50% dell'intera superficie territoriale verrà ceduta al Comune di Ponsacco per servizi scolastici e per la realizzazione di opere di urbanizzazione tese al miglioramento della condizione attuale, quali marciapiedi, ampliamento del parcheggio, nuovi accessi al lotto; l'altra parte sarà la superficie fondiaria utilizzata per la realizzazione del progetto.

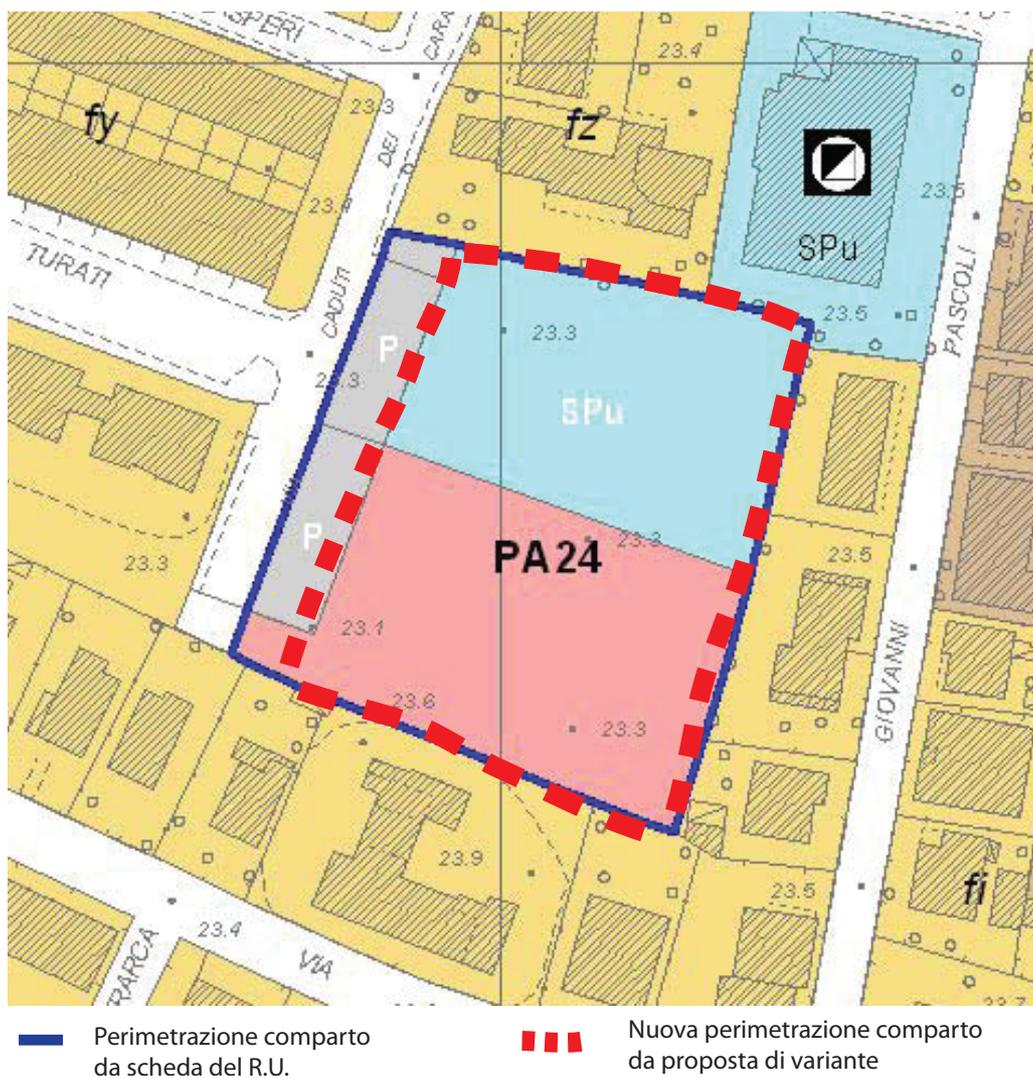


Fig. 7 Estratto del R.U. del Comune di Ponsacco modificato con la proposta di variante alla scheda di comparto

La scheda Norma del comparto prevede:

UTOE	N. 4 PONSACCO
COMPARTO	PA24
Destinazione urbanistica	Ambito di espansione residenziale
Funzioni ammesse	Residenziale, servizi scolastici
Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato di iniziativa privata
Superficie territoriale	St A= 2550,00 mq

	St B= 2550,00 mq St tot = 5100,00 mq
Superficie a standard (50% St)	S stand = 2550,00 mq
Superficie fondiaria	S fond = 2550,00 mq
Volume massimo ammissibile	V max = 2397,00 mc
SUL ammissibile	SUL max = 799 mq
N abitazioni max ammissibile	Nab max = 8
Altezza max ammissibile	H max = 7,5 mt
Superficie coperta max ammissibile (30% Sf)	Sc max = 765,00 mq
Condizioni alla trasformazione	Adozione di misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinamenti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli; verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione. Verifica delle condizioni di fattibilità degli interventi di cui agli elaborati geologico-idraulici. Cessione dell'area destinata a servizi scolastici.
Prescrizioni e orientamenti per la progettazione	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in accordo con gli obiettivi di riqualificazione urbanistica e dotazione di standard. Il Piano Attuativo dovrà essere attuato con intervento unitario esteso all'intero comparto, comprensivo delle aree per la viabilità, servizi e standard individuati dal R.U., nonché dalla cessione dell'area destinata a servizi scolastici. Una particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione di spazi di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e verde, dovranno svolgere funzione di riqualificazione urbana e di connessione al tessuto esistente.

2_DESCRIZIONE DELL'AMBIENTE ATTUALE

Il lotto oggetto del Piano Attuativo ad oggi è configurato come un unico ampio spazio incolto, adiacente al quale è però già stato realizzato un parcheggio asfaltato e di cui si prevede l'ampliamento per un totale di 40 posti auto, organizzati secondo due orientamenti e con un' unica corsia a senso unico tramite la quale è possibile circolare all'interno delle due file di parcheggi realizzati, come si nota anche da foto aerea allegata qua sotto.

Il lotto, inserito in un contesto di edilizia residenziale popolare, confina inoltre con residenze private e a nord con una struttura scolastica è inoltre privo di alberature o masse arboree di rilievo, ed anche di manufatti di qualsiasi consistenza; l'accesso al lotto d oggi avviene da via dei carabinieri (strada senza sbocco) che conduce appunto al parcheggio pubblico realizzato dal comune.

Nelle vicinanze del comparto sono già presenti: rete fognatura bianca e nera comunale, colonnina dell'ENEL per allacci, allaccio per l'acquedotto comunale e per la rete telefonica.



Fig. 8 Foto aerea con indicata l'area interessata

Nel Piano di classificazione acustica del Comune di Ponsacco, il lotto rientra nella zona di CLASSE III, vicino al ricettore sensibile dell'area scolastica Fucini:

“AREE DI TIPO MISTO:

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali.”

I valori limite Leq di questa zona sono:

Assoluti di immissione: Diurno = 60 dB Notturno = 50 dB

Assoluti di emissione: Diurno = 55 dB Notturno = 45 dB



Fig. 9 Estratto del piano di classificazione acustica

Analizzando le varie carte del R.U. si riscontra che la zona del comparto risulta classificata con:

- Classe pericolosità geomorfologica: CLASSE 2 = bassa
- Classe pericolosità idraulica: CLASSE 3 = media
- Classe vulnerabilità idrogeologica: CLASSE 3 = media (sottoclasse 3b)

Nelle immediate vicinanze non sono presenti significativi ecosistemi, ma la zona più ampiamente considerata rappresenta un nodo strategico ecologico, in quanto zona di filtro tra i sistemi paesaggistici di Camugliano e del Poggino (a sud), e gli ecosistemi fluviali presenti lungo tutto il corso d'acqua, nonché con i numerosi campi coltivati e di inondazione presenti ad est e ovest. Da ciò ne deriva l'importanza di prevedere, nei singoli interventi attuati, un progetto del verde più ampio, in modo da creare una corretta connessione ecologica tra queste varie zone.

La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della casa unifamiliare nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera mono, plurifamiliare ed edilizia in linea), dal punto di vista percettivo quindi la sensazione risulta essere più o meno omogenea nell'intera zona urbana. Non sono presenti particolari detrattori e o rilevanze visuali da mantenere o potenziare.

La rete infrastrutturale della zona è ben sviluppata anche se non prevede un traffico viario abbondante; questo permette al comparto di essere facilmente raggiungibile, ma di dotare allo stesso tempo (anche per la presenza di una strada senza sbocco) di una giusta privacy e riservatezza.

3_ DESCRIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN PROGETTO

Il piano attuativo si riferisce all'attuazione del Comparto PA24, individuato dal Regolamento Urbanistico vigente nella Tav. 6 Capoluogo Sud, all'interno dell'UTOE Ponsacco. Il comparto la cui attuazione è regolata dalla scheda norma PA24 comprende un'area "SPU – Area destinata a Servizi pubblici di interesse generale di programma (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio-sanitarie)" e un'area residenziale di "Ambito 2b Area di espansione di nuova previsione".

All'interno dell'area del comparto si prevede la realizzazione dell'ampliamento della superficie a parcheggio, cambiando orientamento ad una fila di posti auto in aderenza al perimetro del lotto; in concomitanza verrà quindi eseguito un marciapiede di uso pubblico che colleghi questo e i nuovi accessi del lotto ai percorsi pedonali già esistenti.

Il nuovo comparto sarà a sua volta suddiviso in due porzioni corrispondenti, per destinazione, alle due aree previste nel Regolamento Urbanistico vigente: l'area indicata con la sigla PA24A di mq. 2512,50 con destinazione residenziale di "Ambito 2b Area di espansione di nuova previsione", e l'area PA24B di mq. 2513,25 destinata a standard "SPU – Area destinata a Servizi pubblici di interesse generale di programma (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio-sanitarie)".

L'area risulta già in parte urbanizzata e servita dalle reti principali dei sottoservizi (luce, gas, acqua, telefono, fognatura acque chiare, fognatura acque nere) e pertanto si prevedono principalmente allacciamenti, o al massimo la realizzazione di piccoli tratti di cavidotti e tubazioni.

E' prevista inoltre la realizzazione di fasce a verde lungo i confini della superficie fondiaria.

4_VERIFICA DELLA FATTIBILITA'

Fattibilità tecnica

L'attuazione della proposta non presenta particolari problemi di fattibilità tecnica; si tratta infatti di realizzare la distribuzione dei servizi a rete (in parti già presenti nelle vicinanze) per l'insediamento di circa 8 unità residenziali, con allaccio alle reti pubbliche esistenti. 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: non sarà necessario realizzare nessuna urbanizzazione primaria di stretta pertinenza al lotto, solo un piccolo ampliamento del parcheggio già esistente. Gli accessi che verranno creati per le nuove unità abitative, saranno di uso privato e compatibili con la superficie permeabile richiesta.

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

Fattibilità economico-finanziaria

La fattibilità economico-finanziaria dell'intervento è interamente garantita dal proprietario dell'area, 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_ VERIFICA DELLA COERENZA DEL PIANO ATTUATIVO CON GLI STRUMENTI NORMATIVI

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.

La coerenza con i vari piani e strumenti verrà riassunta mediante tabella:

<p>PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA</p>	<p>Rientra in un'area di tipo misto in cui sono assenti attività industriali e per la maggioranza trattasi di edifici residenziali; quindi l'inserimento di nuove residenze non comporterà un incremento delle emissioni rumorose</p>	<p style="text-align: center;"></p>
<p>PIANO STRUTTURALE</p>	<p>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 risulta pure coerente con il Piano Strutturale anche in base alla</p>	<p style="text-align: center;"></p>

	scheda norma del comparto.	
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	La classe assegnata prevede un livello di pericolosità basso	✓
PERICOLOSITA' IDRAULICA	Pericolosità idraulica media	✓
INVARIANTI INFRASTRUTTURALI E VINCOLI SOVRORODINATI	Assenza di qualsiasi vincolo	✓

Si sottolinea che per gli aspetti connessi alla vulnerabilità idrogeologica è assolutamente evitata ogni compromissione della falda superficiale e della relativa risorsa idrica perché di fatto la regimazione delle acque superficiali subirà scarse o nulle modifiche per i terreni che rimangono destinati a verde pubblico e privato; mentre per le parti edificate, la regimazione avverrà mediante raccolta con canale, griglie e pluviali, debitamente tubati su condotta primaria regolarmente smaltita.

6_ VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

Acqua e depurazione

Le condizioni di fragilità relative alle risorse idriche nel Comune di Ponsacco, risultano determinate essenzialmente dal cattivo stato di conservazione della rete idrica; in particolare il livello di attenzione per l'UTOE di Ponsacco risulta essere elevato (secondo il Rapporto Ambientale steso nell'ambito del Rapporto sullo Stato dell'Ambiente, redatto per la stesura del Piano Strutturale).

L'intervento però prevede la costruzione di nuove residenze in una zona quasi completamente residenziale e non prevede la realizzazione di nuove opere, ma semplicemente l'allaccio a reti già esistenti, quali l'acquedotto e le fognature. Una particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione a l'individuazione di misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche

Non si evidenziano particolari difficoltà, nella zona di intervento, per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche derivanti dagli spazi pubblici e privati.

Suolo e sottosuolo

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

Inoltre gli interventi prevedono una quantità di superfici permeabili ben maggiore rispetto ai minimi richiesti dalla normativa, lasciando molti spazi destinati a verde privato; verrà comunque posta particolare attenzione in fase di progettazione, all'utilizzo di materiali il più possibile permeabili.

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

Aria

L'ambito di intervento è collocato all'interno di un territorio ove non sono presenti particolari criticità nella qualità dell'aria. L'attività insediata non comporta emissioni inquinanti o acustiche, in quanto di entità ridotta e con una destinazione d'uso compatibile con l'intorno, né influisce in maniera significativa sul traffico attuale. Si prevede inoltre, oltre a resedi esclusivi privati per le abitazioni, la realizzazione di percorsi pedonali da cui poter accedere alle residenze, in modo da diminuire la concentrazione di smog in prossimità delle abitazioni; le fasce a verde di contorno al lotto miglioreranno il contenimento delle emissioni rumorose.

Energia

La criticità del sistema energia individuata nel Rapporto sullo Stato dell'Ambiente allegato al Piano Strutturale comunale è rappresentata dall'aumento dei consumi di energia elettrica che dal 1995 al 2001 hanno avuto un incremento percentuale pari al 21%.

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 verrà prevista l'opportunità di inserire impianti privati, localizzati negli spazi privati, per la produzione di energia elettrica e termica (pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale), mediante pannelli da integrare nella copertura degli edifici, e impianti di illuminazione dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, in ogni caso poi conformi alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna".

Rifiuti

L'UTOE Ponsacco rappresenta l'unità territoriale con più punti di raccolta, 115, di cui uno risulta essere in prossimità del comparto oggetto del Piano Attuativo (dati da Rapporto Ambientale del R.U. del Comune di Ponsacco), nonostante ciò il livello di attenzione per questa zona risulta essere alto.

Il complesso si inserisce in un contesto residenziale in cui già esiste un servizio di raccolta rifiuti con porta a porta; l'intervento comporta un aumento del carico dei rifiuti senza condizioni di criticità.

Vegetazione

Nello stato attuale non sono presenti alberature e vegetazioni di nessun tipo, né nel parcheggio pubblico esistente, né nel comparto in oggetto; ad oggi infatti si presenta come uno spazio incolto con crescita spontanea di scarsa vegetazione.

In progetto si prevede la realizzazione di alcuni spazi verdi pubblici, soprattutto in prossimità dei confini del lotto, dove verranno piantumate specie arboree e arbustive in grado di creare un corridoio ecologico che si colleghi con la più ampia rete ecologica del territorio, interrompendo il sistema del costruito e una maggiore separazione del lotto dallo spazio destinato a servizi scolastici, in modo da garantire una giusta privacy alle future abitazioni. Le specie vegetali da piantumare verranno scelte tra quelle di prima e seconda grandezza indicate nel piano del verde allegato al RU, tenendo conto delle indicazioni risultanti dal regolamento sul risparmio energetico.

L'intervento comporta un miglioramento della qualità della risorsa, con dotazione di superficie a verde (tappeto erboso costituito da graminacee) per una ampia zona, siepi alternate, messa a dimora di piante di alto fusto di tipo locale.

Effetti territoriale e socio-economici

L'area di intervento è collocata in adiacenza ad un parcheggio pubblico in via dei carabinieri, vicino al centro urbano, con buon rapporto con le infrastrutture adiacenti, tutte ben collegabili. Non ci sono criticità dovute al sistema viabile esistente, l'intervento non influisce significativamente sulla situazione del traffico attuale, trattandosi di un intervento di modeste dimensioni.

L'intervento, regolato dalla scheda norma del comparto PA24, risulta essere coerente con le prescrizioni indicate e con le destinazioni d'uso previste da R.U. ; trattandosi di un' operazione di modesta entità non sussistono particolari problemi di fattibilità economica.

7_ CONCLUSIONI

L'intervento, di modesta entità prevede la realizzazione di nuove residenze in una zona già per la quasi totalità di destinazione d'uso residenziale: già dotata di parcheggi pubblici nella vicinanza, in prossimità di allacci già esistenti alle reti fognarie, all'acquedotto e alla rete di distribuzione energetica e linea telefonica, non prevede così la realizzazione di nuovi sistemi di collegamento. L'architettura dell'intervento si configurerà come perfettamente inserita nel contesto delle residenze circostanti.

Verranno realizzati in concomitanza: accessi carrabili di uso esclusivo dei residenti, accessi pedonali alle abitazioni, fasce di verde arboreo ed arbustivo, marciapiedi e sistemazione del parcheggio esistente, in modo da migliorare la condizione esistente sotto il profilo urbanistico e paesaggistico.