

STUDIO

BONAMINI

COMUNE DI LARI

Provincia di Pisa

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE INERENTE LA
REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE
ALL'INTERNO DI COMPARTO EDIFICATORIO A
DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE,
UBICATO IN FRAZIONE QUATTRO STRADE, VIA G.
FALCONE.**

Richiedente :

Immobiliare Fagiolaie srl

Progettista e D.d.L. :

Ing. Cristiano Remorini

Tavola : 26 Dicembre 2016	Contenuto : RELAZIONE DI COERENZA DELL'INTERVENTO PER GLI ASPETTI AMBIENTALI E SOCIO ECONOMICI
--	--

Il Progettista e ddl

Ing. Cristiano Remorini

1.0 - PREMESSA

Il presente studio ha come oggetto la valutazione del piano di lottizzazione in riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio, secondo quanto previsto dall'art.109 comma 2 lett. d) della L.R. 65/2014.

L'attività di valutazione comprenderà altresì la coerenza esterna ed interna del piano stesso, nonché le motivazioni delle scelte adottate in progettazione.

Si procederà pertanto nella descrizione dei luoghi, sia per l'aspetto morfologico che per quello socio economico, delle previsioni urbanistiche del Regolamento Urbanistico del Comune di Lari, nonché nella stima degli impatti, loro mitigazione e compensazione, il tutto come più precisamente riportato nei paragrafi successivi.

2.0 - DESCRIZIONE DEL CONTESTO INTERESSATO DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

2.1 - Localizzazione dell'area

Il piano di lottizzazione ricade in area posta all'interno del centro abitato della frazione Quattro Strade (immagine 1), più precisamente nella zona nord-est, confinante con un'area di recente urbanizzazione (comparto 4) avente una destinazione esclusivamente abitativa, Via Maremmana nella parte nord, oltre terreni in parte agricoli ed in parte destinati ad attrezzature sportive nel vigente R.U.

Si accede all'area oggetto d'intervento sia da Via Giovanni Falcone (la nuova viabilità di lottizzazione realizzata all'interno del comparto 4) sia da via Maremmana, seppur allo stato attuale non sia presente alcuna viabilità di accesso (immagine 2).

I terreni ricadenti all'interno dell'area d'intervento, utilizzati un tempo ai fini agricoli, per lo più a seminativo, ad oggi versano in stato di abbandono, e presentano una limitata presenza di alberature.

A livello morfologico, il terreno avente forma irregolare, presenta una giacitura pianeggiante per quanto attiene la porzione di terreno ubicato a sud del comparto, mentre per quanto attiene la zona a nord del comparto, è presente una depressione nel terreno rispetto al piano di campagna del comparto 4.

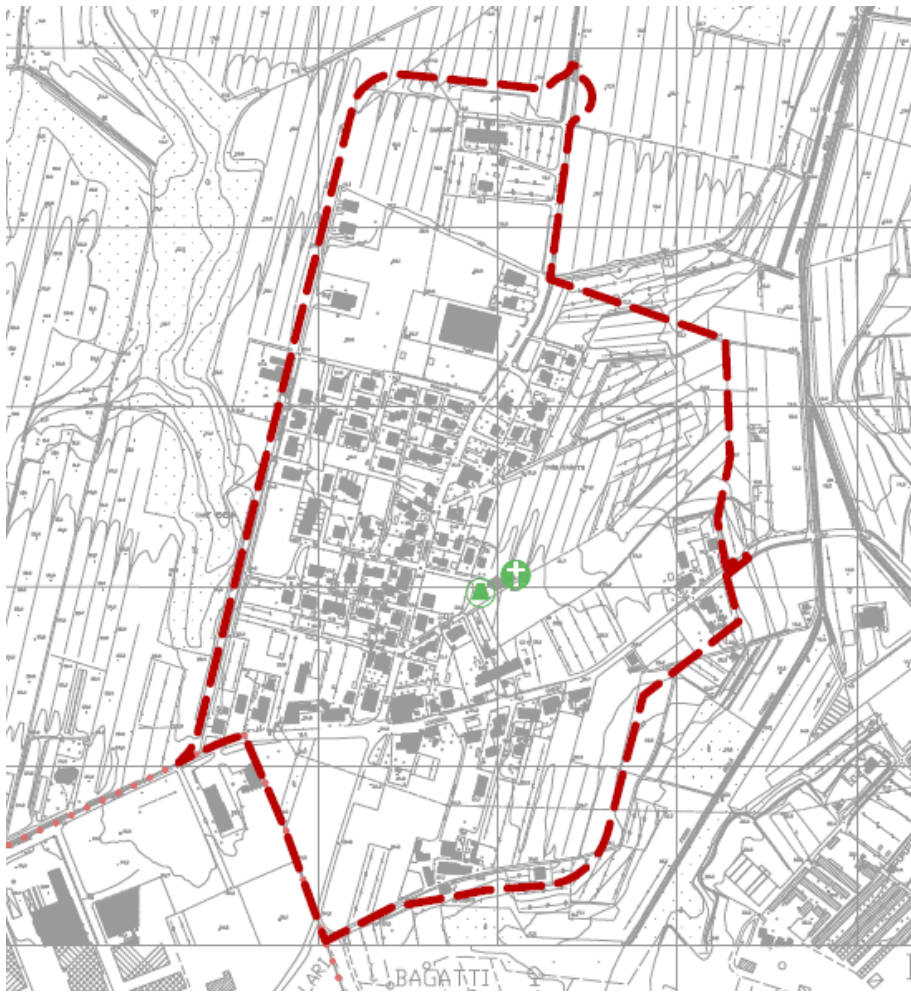


Immagine 1

All'interno dell'area non sono presenti scarpate di rilievo, ne fossi, se non il reticolo idrografico minore teso al captamento delle acque meteoriche ed il loro successivo convogliamento nel fosso Fagiolaie.



Immagine 2

2.2 - Individuazione catastale

L'area interessata dall'intervento è contrassegnata al catasto terreni del Comune di Lari al foglio 13 dalle particelle 396, 554, 556, 640, 643, 645, 647, 648, 651, 653, 654, 656, 658, 660, 662, 665, 14, 393, 554, 599, 602.



Figura 1 - Estratto di Mappa catastale con individuazione comparto edificatorio

2.3 - Inquadramento urbanistico

L'area interessata dall'intervento, ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in zona C – Aree di espansione a prevalente carattere residenziale, interamente nell'ambito del comparto 3 della tavola 4b, avente i seguenti indici urbanistici:

Sup. Territoriale mq 20164;

Sup. Fondiaria mq 10467;

Verde pubblico mq 4525;

Parcheggi pubblici mq 2602 ;

Strade mq 2570;

ed i seguenti indici edilizi:

S.U.L. max (S.U.L./S.T.) : 18% ;

R.C. max (S.C./S.F.) : 25%

Altezza max : 3 Piani

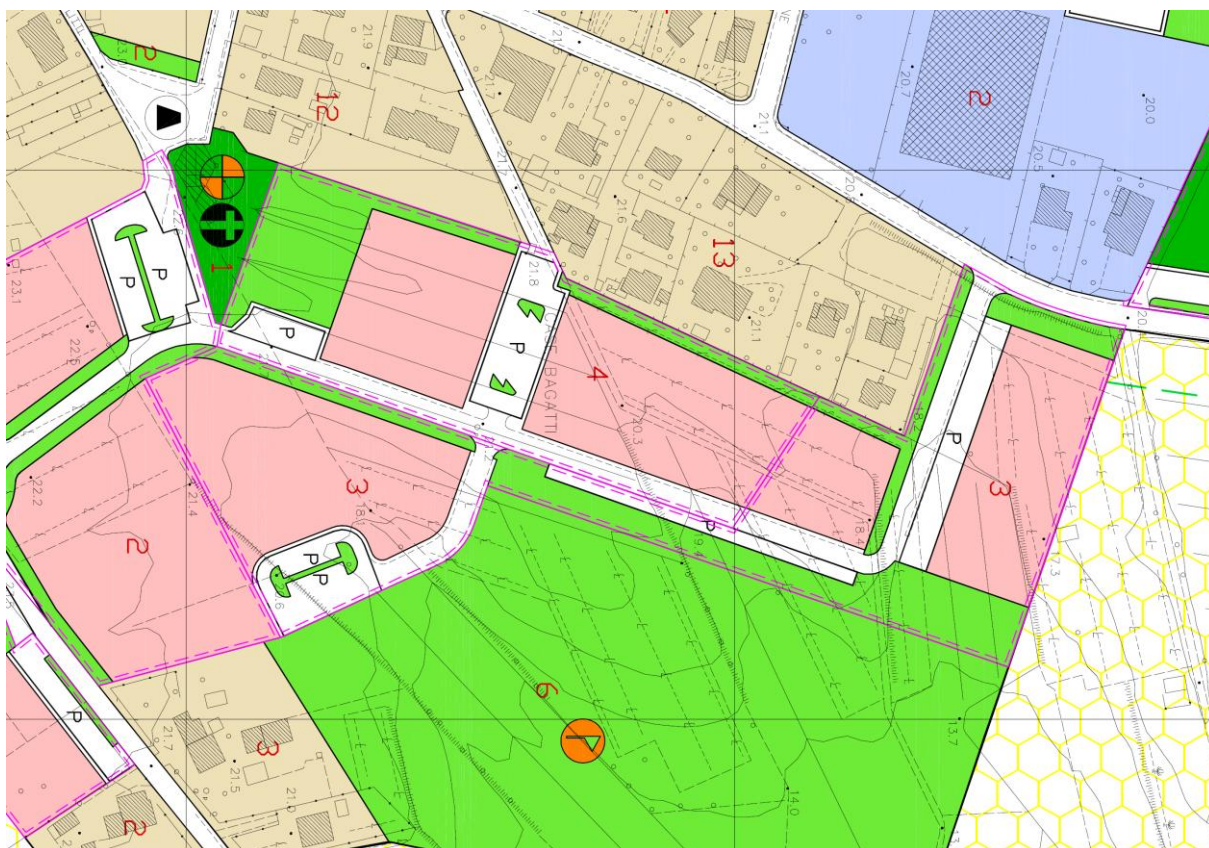


Figura 2 - Estratto di R.U. Tav. 4b

2.4 - Fattibilità Geologica

Per la valutazione della pericolosità geologica, viene fatto riferimento alle indagini geologiche redatte dal Comune di Lari in occasione della variante al regolamento urbanistico, nonché al Piano di Bacino del fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico - PAI.

Relativamente alle condizioni di fattibilità geologica, la zona d'intervento rientra nella classe di fattibilità 3 (corrispondente a fattibilità condizionata).

Più precisamente nella tavola 8L.1 - Carta della Fattibilità territorio nord del vigente Regolamento Urbanistico, l'area è contrassegnata con la sigla **3 (II-3)** (vedere immagine 1), dove :

3 - Classe di fattibilità massima

II - Classe di fattibilità relativa agli aspetti geomorfologici

3 - Classe di fattibilità relativa agli aspetti idraulici.

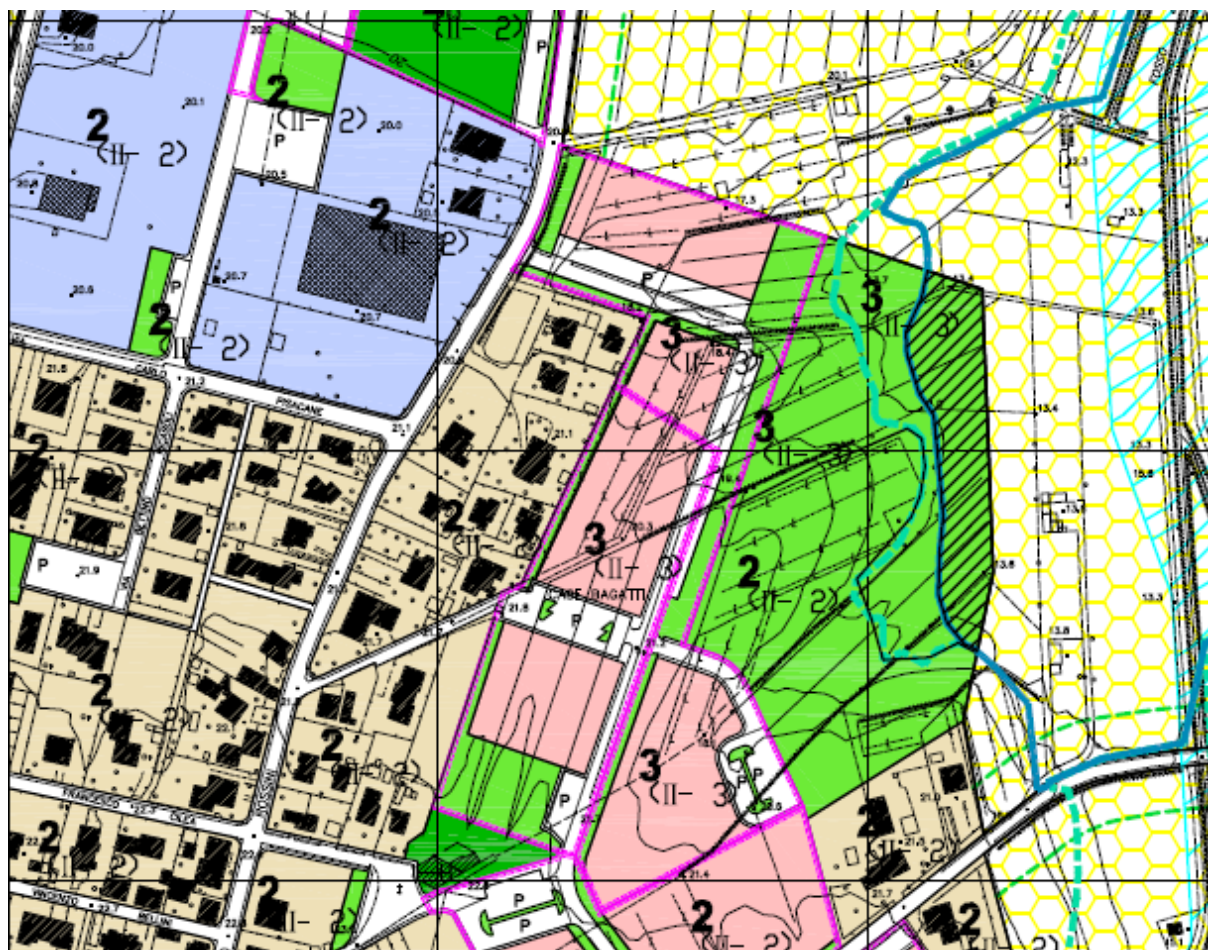


Figura 3 - Estratto di R.U. con indicazione classi di fattibilità

La suddetta classe di fattibilità 3, si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire le tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Da quanto sopra ne deriva che le condizioni di fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica.

2.5 - Paesaggio Agrario

Il paesaggio agrario dell'area interessata dal comparto e di quella limitrofa, è caratterizzato in parte da aree coltivate a seminativo, ed in parte ad aree lasciate incolte. Nel contesto paesaggistico agrario non sono presenti ulteriori elementi di particolare valore ecologico ambientale.

2.6 - Aspetti socio economici

Il terreno interessato dal Piano di Lottizzazione si caratterizza per la presenza di insediamenti urbanizzati serviti da un sistema pubblico a rete (rete elettrica, rete di distribuzione idrica, ecc.) che faciliteranno il processo di sviluppo socio economico.

3.0 - CARATTERISTICHE ED OBIETTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

3.1- Obiettivi del progetto

Scopo del piano di lottizzazione è quello di tradurre in proposta progettuale gli obiettivi indicati nel Regolamento Urbanistico Comunale, che si possono riassumere nei punti seguenti:

- 1) dal punto di vista urbanistico : che il nuovo intervento possa portare ad un organico completamento della sviluppo a destinazione residenziale verificatosi nei precedenti anni nelle aree immediatamente adiacenti;
- 2) dal punto di vista ambientale : che l'intervento sia coerente e compatibile con le esigenze di rispetto della natura, della storia e della morfologia del luogo, con particolare riguardo all'andamento fisico e naturale del terreno ed alle caratteristiche antropizzate;
- 3) dal punto di vista dello sviluppo sostenibile : che l'inserimento del nuovo insediamento sia realizzato con interventi edilizi di qualità, caratterizzati dall'uso di tecniche e materiali rivolti al contenimento del consumo di energia;

Le caratteristiche qualificanti dell'insediamento previste a livello progettuale sono le seguenti:

- 1) Il piano attuativo prevede di mantenere integralmente la suddivisione dell'intero comparto come da previsione del regolamento urbanistico.

Resteranno pertanto invariate le varie aree destinate a viabilità, parcheggio, verde pubblico e superfici fondiarie, ossia le zone edificatorie ove sorgeranno i fabbricati (vedere figura 2).

Precisamente le aree fondiarie saranno tre, collegate tra loro per un tratto da nuova viabilità di lottizzazione, e per un tratto da viabilità esistente (via Falcone).

Proprio la nuova viabilità in progetto, prevede di collegare sia la nuova zona residenziale da edificare, sia la zona già edificata sul comparto 4 con via Maremmana, andando in tal senso a completare quanto previsto nel vigente regolamento urbanistico.

- 2) Massimo rispetto della conformazione attuale del terreno, mediante la realizzazione dei fabbricati che seguiranno l'andamento del terreno stesso, evitando rimodellamenti del suolo, senza inoltre ridurre la capacità di invaso delle reti scolanti.

3) Sistemazione delle aree a verde pubblico, con l'inserimento di essenze ad alto fusto, nonché con la realizzazione di un percorso pedonale, dotato di arredo ed illuminazione, che andrà a completare l'esistente presente all'interno del comparto 4, che congiungerà via Maremmana con il verde pubblico attrezzato presente in adiacenza alla Chiesa.

Saranno inoltre realizzati nuovi parcheggi pubblici, inseriti in aiuole a verde, e dotati di illuminazione.

3.2 - Coerenza del Piano di Lottizzazione con gli strumenti urbanistici

Per effettuare la valutazione di coerenza occorre riferire, per confronto gli obiettivi e le azioni del Piano di Lottizzazione proposto a quelli dei piani ad esso sovraordinati.

In particolare il confronto viene fatto con il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico Comunale, essendo tali strumenti già risultati compatibili con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale nelle rispettive fasi di adozione ed approvazione.

3.2.1 - Verifica di coerenza con il Regolamento Urbanistico Comunale

Il piano di Lottizzazione risulta coerente con il R.U. del Comune di Lari in quanto rispetta gli obiettivi, le previsioni, le prescrizioni, e le linee d'indirizzo progettuale riassunti di seguito.

Obiettivi del R.U.:

Il Piano di Lottizzazione, identificato nell' U.T.O.E. Quattro Strade dal comparto 3, ricadente in zona C - aree di espansione a prevalente carattere residenziale, determina la chiusura dell'area edificata della zona nord del centro abitato delle Quattro Strade, ponendosi come margine verso la campagna.

Azioni :

Il Piano di Lottizzazione rispetta i limiti previsti dal R.U. per la dotazione degli standards urbanistici, prevedendo nuove viabilità, aree a verde pubblico ed aree a parcheggio, così come individuato nel Regolamento Urbanistico.

Previsioni e Prescrizioni del R.U. :

L'area interessata dall'intervento, ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in zona C – Aree di espansione a prevalente carattere residenziale, interamente nell'ambito del comparto 3 della tavola 4b, avente i seguenti indici urbanistici:

Sup. Territoriale	mq	20164
Sup. Fondiaria	mq	10467
Verde pubblico	mq	4525
Parcheggi pubblici	mq	2602
Strade	mq	2570

ed i seguenti indici edilizi:

S.U.L. max (S.U.L./S.T.)	: 18%
R.C. max (S.C./S.F.)	: 25%
Altezza max	: 3 Piani

Azioni :

Il piano di Lottizzazione rispetta tali prescrizioni inserendole nelle norme tecniche di attuazione.

Indicazioni progettuali del R.U.:

Il piano di lottizzazione dovrà essere uniformato al criterio della unitarietà complessiva, come risultante della omogeneità dei singoli interventi, anche se saranno realizzati in tempi successivi.

Azioni:

Il piano prevede fabbricati coerenti con le indicazioni del R.U. sul piano della unitarietà e omogeneità delle previsioni, e per quanto riguarda la realizzazione delle singole unità abitative, queste saranno caratterizzate secondo le indicazioni del R.U. in sede di presentazione delle richieste di permesso di costruire.

4.0 - QUADRO CONOSCITIVO ED INDIVIDUAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI

4.1 - Premessa

Il percorso per giungere a valutare la sostenibilità delle trasformazioni del territorio derivanti dall'esecuzione della lottizzazione in oggetto, una volta accertata la coerenza rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, passa attraverso un'analisi che prenda in considerazione sia l'aspetto socio economico che l'aspetto ambientale.

In riferimento a quest'ultimo aspetto, la valutazione dei possibili impatti che l'intervento potrà determinare sull'ambiente, sia durante la fase di attuazione che poi in fase di esercizio, viene condotto esaminando i seguenti aspetti:

4.2 - Aspetti socio economici

4.2.1 Situazione attuale

Le possibilità edificatorie previste dal R.U. riguardano esclusivamente interventi di ricucitura e ridefinizione dei margini degli insediamenti esistenti, finalizzati al rafforzamento della residenza stabile nei centri maggiori, consentendo un adeguamento qualitativo che non va ad incidere sul sistema ambientale circostante.

Infatti per quanto riguarda la crescita edilizia, il Comune di Casciana Terme Lari (più precisamente il vigente R.U. relativo all'ex Comune di Lari), individua eventuali nuovi impegni di suolo quanto più possibile in aderenza al fronte edificato preesistente.

La situazione di sviluppo del centro abitato della frazione Quattro Strade, ossia la zona d'intervento, è caratterizzata da un moderato ma costante sviluppo che si identifica con interventi simili a quello oggetto della presente oltre alla realizzazione di più piccoli interventi ricadenti in aree di completamento.

Se alla regolare crescita del residenziale nuovo ci aggiungiamo le ristrutturazioni di immobili esistenti, nonostante la crisi del settore immobiliare, possiamo esprimere ottimismo circa la richiesta di abitazione nella zona.

4.2.2 previsioni

Le previsioni di realizzare un nuovo insediamento residenziale caratterizzato da una buona qualità costruttiva ed estetica, da tecniche costruttive e da accorgimenti tesi al contenimento

del consumo energetico, tende a completare l'offerta di residenza della frazione Quattro Strade, che rappresenta una delle apprezzate nicchie di espansione del Comune di Casciana Terme Lari.

4.3 - Aspetti Ambientali e Territoriali

In riferimento agli aspetti ambientali e territoriali, la valutazione dei possibili impatti che l'intervento potrà determinare sull'ambiente, sia durante la fase di attuazione che poi in fase di esercizio, viene condotto esaminando i seguenti aspetti:

- Acqua
- Acqua superficiale
- Aria
- Suolo e sottosuolo
- Flora e fauna
- Paesaggio

4.3.1. Acqua

Relativamente all'indicatore acqua, non si rilevano particolari criticità in merito alla realizzazione del nuovo insediamento, né per quanto concerne l'approvvigionamento idrico, né per quanto concerne gli scarichi.

Relativamente all'approvvigionamento idrico di acqua potabile, si precisa che le future abitazioni saranno collegate alla conduttura dell'ente gestore Acqua spa, per il quale è già stato rilasciato parere positivo in merito. Infatti le opere di urbanizzazione prevedono la realizzazione di una nuova bretella da realizzarsi al di sotto della nuova viabilità di lottizzazione, che collegherà la conduttura pubblica presente lungo via Falcone, fino alla conduttura pubblica insistente su via Maremmana.

Per quanto concerne gli scarichi, i fabbricati da realizzare saranno collegati alla fognatura pubblica, che convoglierà le acque reflue al depuratore. Il tutto come riportato nel relativo nulla osta per la realizzazione di quanto sopra, rilasciato dal gestore Acque spa.

4.3.2. Acqua Superficiale

Attualmente l'area oggetto d'intervento, oltre che quella limitrofa, entrambe interessate da pratiche agricole, presenta un reticolo idrografico costituito da piccole fosse campestri, atte a convogliare le acque superficiali nel Fosso Fagiolaie, al quale è affidato lo smaltimento.

L'intervento progettuale prevede interventi sia all'interno del comparto di lottizzazione, sia nella parte esterno ad esso, ossia nella zona agricola posta tra l'area da lottizzare ed il Fosso Fagiolaie.

All'interno del comparto saranno realizzate le varie infrastrutture atte al captamento ed al successivo convogliamento delle stesse nelle fosse campestri.

Nella parte esterna al comparto, che manterrà l'attuale funzione/destinazione agricola, si procederà alla ripulitura delle fosse campestri esistenti, alla costruzione di nuove, oltre alla realizzazione di una vasca di laminazione dove confluiranno tutte le acque superficiali, al fine in caso di eventi significativi, di trattenere le stesse per il tempo necessario prima di essere immesse nel Fosso Fagiolaie affinché lo stesso sia in grado di recepirle, evitando il rischio di esondazioni.

Detti interventi fuori comparto, più precisamente riportati e descritti in altra documentazione allegata alla richiesta del permesso a costruire, verranno effettuati al fine della verifica dell'invarianza idraulica in riferimento alla realizzazione dell'intervento.

In merito a quanto sopra, si può asserire che l'intervento di lottizzazione non aggraverà l'attuale reticolo idrografico, comprensivo del Fosso delle Fagiolaie, ma anzi, con gli interventi da realizzare fuori dal comparto edificatorio, si prevede un significativo miglioramento del deflusso delle acque superficiali rispetto alla situazione attuale.

4.3.3. Aria

La realizzazione dell'intervento in progetto, determinerà l'immissione nell'atmosfera dei gas combustibili derivanti dagli impianti di riscaldamento, nonché dal traffico veicolare.

Al fine di contribuire al contenimento delle immissioni atmosferiche è prevista la realizzazione di fabbricati a basso consumo energetico, utilizzando fonti rinnovabili quali pannelli solari termici e pannelli fotovoltaici.

E' inoltre prevista la realizzazione di ampie aree a verde pubblico e privato, che garantiranno un contributo locale alla depurazione ed al ricambio dell'area, con la conseguente sottrazione di metalli pesanti (questi derivanti principalmente dal traffico veicolare) e gas dall'atmosfera locale con contestuale produzione di ossigeno gassoso.

Quindi per quanto concerne l'inquinamento atmosferico, non si riscontrano particolari situazioni di criticità, ivi compreso l'inquinamento acustico, visto e considerato che l'intervento prevede la realizzazione di sole abitazioni.

4.3.4. Suolo e sottosuolo

Per quanto attiene gli aspetti geomorfologici, il territorio interessato dal Piano di Lottizzazione presenta un andamento altimetrico sub pianeggiante, privo di elementi geomorfologici particolarmente evidenti. Essi infatti consistono in una serie di deboli rilievi, leggermente ondulati, che si elevano fino a circa 25-30 mt s.l.m.; le quote dell'area d'intervento sono comprese tra 15 e 21 mt s.l.m.

Relativamente alla geologia, il substrato appartiene alla formazione geologica denominata "Sabbie e Limi di Vicarello - q11", databile al Pleistocene Superiore.

All'interno di questa formazione prevalgono i limi ed i limi sabbiosi, ma sono inoltre presenti, con una certa frequenza e con spessori non indifferenti, limi argillosi ed argille plastiche, in genere sovraconsolidate.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici ed idraulici, la riduzione della superficie permeabile derivante dalla realizzazione delle varie infrastrutture, sarà compensata lasciando ampie zone a verde, oltre alle opere descritte al paragrafo 4.3.2 della presente atte all'invarianza idraulica dell'intervento.

4.3.5. Flora

Il paesaggio agrario interno all'area oggetto d'intervento è caratterizzato per lo più da aree incolte, con piccole porzioni destinate a seminativo.

Per quanto riguarda gli impatti diretti sulla flora, lo studio ritiene del tutto trascurabili gli impatti, in quanto l'attuazione del Piano di Lottizzazione non comporterà delle variazioni all'assetto vegetazionale dell'area.

Il progetto prevede estese aree destinate a verde pubblico, che saranno piantumate con alberatura autoctona ad alto fusto, oltre che con vegetazione tipica della "Macchia Mediterranea", tali da mitigare l'impatto dato dalla realizzazione dei fabbricati nonché delle varie infrastrutture.

Sono inoltre previste ampie aree a verde all'interno dei resedi esclusivi delle future abitazioni.

Nel complesso il rapporto tra area da edificare e le aree a verde

4.3.6. Paesaggio Locale

L'area in esame, ricade secondo le indicazioni del vigente Piano Strutturale del Comune di Lari, in un sistema territoriale tipicamente urbano. Per quanto riguarda i beni archeologici e culturali, non sono presenti fabbricati di interesse storico nell'area e nelle immediate vicinanze.

5.0 - CONCLUSIONI

In riferimento alle analisi riportate nella presente relazione, preso atto che:

- Il Piano di Lottizzazione rispetta le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, e non genera effetti a scala territoriale, in quanto destinato interamente destinato ad indirizzo residenziale.
- La sua realizzazione non genera problematiche di carattere ambientale, che possano provocare effetti negativi irreversibili sull'ambiente circostante.
- L'insediamento proposto non comporta l'utilizzo intensivo del suolo.

Da quanto sopra, si deduce che le modificazioni indotte dal Piano di Lottizzazione comporteranno impatti di scarsa rilevanza in tutte le componenti esaminate.

Lari li 16 Settembre 2011

Il Progettista

Ing. Cristiano Remorini

.....