
1. Premessa	2
2. Inquadramento urbanistico e del paesaggio	2
2.1 Inquadramento urbanistico	3
2.2 Inquadramento del paesaggio	3
3. Esposizione del progetto	3
3.1 Descrizione dell' area all' attualità	3
3.2 Asservimenti esistenti	4
3.3 Obiettivo e descrizione del progetto	4
3.3.1 Lotto A	4
3.3.2 Lotto B	5
3.4 Opere comuni ai due lotti	6

1. Premessa

La pianificazione urbanistica del Comune di Ponsacco ha identificato, all' interno del proprio territorio, varie funzioni tra le quali gli insediamenti produttivi di iniziativa privata cioè delle zone destinate all' insediamento di attività produttive attuabili da privati a seguito della redazione di un piano attuativo nel quale si ottemperi alla verifica della fattibilità urbanistica dell' intervento nel rispetto e nei limiti fissati dal regolamento Urbanistico e dalle norme ad esso sovraordinate.

In questa ottica di previsione si inserisce la progettazione che qui di seguito sarà trattata e rappresentata negli elaborati grafici allegati.

Vista la destinazione urbanistica dell' area e viste, inoltre, le richieste manifestate da parte di imprese del territorio, la proprietà ha conferito incarico ai sottoscritti, allo scopo di redigere e inoltrare una Istanza di Piano Attuativo ai sensi degli art. 65 e 75 della Legge Regionale 16 Gennaio 2005 n. 1 e successive modificazioni.

Questa istanza, quindi, mira all' ottenimento delle necessarie autorizzazioni indispensabili per consentire l' insediamento di due attività produttive e più precisamente il riordino di una attività di lavorazione di materiali lapidei e l' insediamento di una nuova attività di accumulo di materiali inerti e lavorazione di materiali provenienti dalla demolizione connessa alla attività edilizia per il successivo riutilizzo.

Secondo i disposti delle norme relative agli ambiti in cui ricadono le attività, questa relazione si propone di chiarire, a livello urbanistico, le modalità con cui si è proceduto alla progettazione del Piano Attuativo definito PA 31; qui si entrerà nel merito delle scelte progettuali e delle rilevazioni dalle quali esse scaturiscono, trattando i vari aspetti della progettazione e degli obiettivi prefissati.

Preme evidenziare che le valutazioni degli impatti e relativi effetti ambientali sono state trattate dettagliatamente nella "Valutazione di Assoggettabilità alla VAS" in un fascicolo allegato all' Istanza così come le valutazioni relative alle emissioni e al trattamento dei liquami. Per questi aspetti si rimanda, quindi, ai fascicoli redatti dallo Studio Guerrini Giorgio (acustica e abbattimento delle polveri) e dal Dott. Geol. Claudio Nencini (rifiuti e liquami).

Gli elaborati grafici allegati all' Istanza, saranno un supporto indispensabile per le visualizzazioni di dettaglio trattate in questa relazione e nelle relazioni sopra menzionate.

2. Inquadramento urbanistico e del paesaggio

L' area oggetto della istanza di piano attuativo è collocata all' interno del territorio comunale di Ponsacco, a sud dell' abitato in zona agricola e compresa tra la strada Provinciale n. 13 denominata via Del Commercio o via Gramsci e una semi golena generata dal corso del torrente Casina. La zona è totalmente pianeggiante e facilmente raggiungibile dalla viabilità primaria e secondaria identificata dalla strada di grande comunicazione FI PI LI e dalla circonvallazione comunale di Ponsacco che unisce la SCG alla zona industriale, alla provinciale n. 13 sino a raggiungere la via Volterrana per Capannoli e Volterra.

Vista la destinazione conferita dal Regolamento Urbanistico l' ubicazione appare strategica in considerazione delle attività da espletare in quanto fuori dal centro abitato e ben servita dalla infrastruttura viaria. Tuttavia non è trascurabile l' impatto che l' attuazione, inevitabilmente, genererà nel paesaggio circostante. A questo scopo la progettazione ha tenuto conto dei punti di pressione derivanti dall' utilizzo a seguito di uno studio preliminare di coerenza e evidenziazione delle azioni correttive da apportare allo scopo di mitigare gli impatti e rendere l' intervento sostenibile sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

2.1 Inquadramento urbanistico

Secondo l'attuale Regolamento Urbanistico comunale l'area trattata è rappresentata nella Tav. 1 ed è accompagnata dalla scheda norma PA 31 contenuta nell'allegato I al RU. Secondo le Norme di Attuazione l'intervento è normato all'art. 25 (sub sistema degli insediamenti produttivi) ambito 2 (zona artigianale consolidata) in considerazione del fatto che sull'area insiste una attività di lavorazione di materiali lapidei risalente agli anni '60. Questa attività è trattata nella progettazione come "**da riorganizzare**".

La stessa scheda prevede, inoltre, la possibilità di insediare altre attività di trasformazione di materiali [...] legati alla demolizione; la progettazione, infatti, prevede tale inserimento del quale si darà più ampia trattazione nei paragrafi che seguono.

2.2 Inquadramento del paesaggio

Come accennato in precedenza, l'area ricade interamente in zona agricola e fuori dal centro abitato, lungo la direttrice che unisce il capoluogo alla frazione La Capannina del Comune di Lari ed è compresa tra la strada Provinciale Del Commercio o via Gramsci e l'argine del Torrente Cascina.

La zona circostante non è edificata ad eccezione di alcuni agglomerati colonici o ex colonici collocati in modo sparso e distanti oltre 200 mt. dall'attuazione.

Nella valutazione di assoggettabilità alla VAS e nelle relazioni relative alle emissioni si è provveduto alla verifica degli impatti generati nell'ambiente e si sono operate scelte progettuali volte alla mitigazione degli effetti per limitare al minimo i disturbi all'ambiente, alle persone e alla fauna, il tutto nell'ottica della sostenibilità paesaggistica ed ambientale.

3. Esposizione del progetto

Descritto il contesto nel quale si inserisce l'attuazione, di seguito si entrerà nel dettaglio della progettazione ad iniziare dalla descrizione dell'area all'attualità, facendo particolare attenzione ai manufatti che vi insistono, agli asservimenti esistenti, agli accessi e quant'altro reputato necessario a dare chiara rappresentazione dei rilievi preliminari effettuati.

Conseguentemente si illustrerà il progetto entrando nel merito delle scelte che scaturiscono dagli obiettivi fissati dalla proprietà.

3.1 Descrizione dell'area all'attualità

Attualmente, l'area, si presenta inghiajata, ha una forma pressoché triangolare con la base parallela alla strada provinciale Del Commercio dalla quale prende accesso agli estremi nord e sud, per gli altri lati è perimetrata da un capofosso a piede dell'argine del Torrente Casina. Sul lato nord è presente un filare arboreo composto da pini mentre in collocazione sparsa sono presenti altri alberi in vegetazione spontanea.

Da una ricerca presso l'Ufficio Concessioni della Provincia di Pisa si è potuto verificare la legittimità degli accessi che in totale sono tre; quello a nord della larghezza di mt. 5,00, uno in posizione centrale prospiciente alla cabina elettrica, di mt. 5,00 che verrà ripristinato in quanto distrutto dall'incuria e quello a sud della larghezza di mt. 7,00.

Questi accessi sono stati autorizzati rispettivamente con atto 175702, atto 198102 e atto 198202.

Internamente sono presenti due manufatti: una cabina di trasformazione dell'energia elettrica, realizzata con struttura in CA e tamponata con mattoni a faccia vista e un fabbricato con destinazione artigianale avente le medesime caratteristiche costruttive che ospita una attività di lavorazione di materiali lapidei.

Effettuata una ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale si è verificato che i fabbricati sono stati realizzati a seguito di Denuncia per Opere Edilizia n. 197 del 28 Aprile 1964.

3.2 Asservimenti esistenti

L' area risulta servita solo dalla rete di distribuzione dell' energia elettrica tramite la cabina di derivazione e trasformazione posta lungo la viabilità pubblica in posizione centrale del fronte strada.

Le altre reti di servizi mancanti, quali fognatura, acquedotto e gas metano, terminano con la fine del centro abitato e da un esame delle necessità legate all' attuazione si ritiene superfluo il loro ampliamento, come meglio specificato di seguito.

Nell' area, in prossimità del confine est, sul retro del fabbricato artigianale è presente un pozzo artesiano regolarmente censito con autorizzazione protocollo 175243 del 29 Dicembre 2006 a seguito di richiesta protocollo 163943 del 1 Dicembre 2006, che rappresenta l' unica dotazione idrica attualmente utilizzata per l' attività di lavorazione di materiali lapidei. L' emungimento risulta ridotto dato che la lavorazione prevede il riciclo dell' acqua, poi prelevata da azienda specializzata.

Ovviamente, il fabbricato è dotato di servizi igienici con recapito e trattamento in impianto completo di fitodepurazione realizzato in epoca piuttosto recente allo scopo di allineare la tipologia degli scarichi alle norme in materia.

3.3 Obiettivo e descrizione del progetto

Come già specificato, a seguito della nuova pianificazione urbanistica e valutate le richieste di una impresa artigiana che opera nel settore del movimento terra e utilizzo di materiali inerti, la proprietà ha maturato la decisione di attuare la destinazione conferita all' area sopra descritta.

L' obiettivo prefissato consiste nella riorganizzazione dell' attività esistente e ottenere la sussistenza di tutte le condizioni necessarie all' inserimento della nuova.

In prima fase è stato operato un rilievo topografico per verificare la superficie reale e la rispondenza dello stato dei luoghi alle cartografie catastali e del RU. Dal rilievo è emerso quanto segue:

- la superficie reale del lotto è pari a mq. 13.784 contro i mq.13.074 previsti dalla scheda norma;
- il perimetro risulta sovrapponibile alle cartografie di riferimento con piccole variazioni rientranti ampiamente nelle tolleranze di legge;
- la superficie coperta dei fabbricati esistenti e il loro dimensionamento risulta conforme alle pratiche autorizzatorie depositate presso gli archivi comunali;
- la consistenza catastale risulta perfettamente allineata allo stato dei luoghi.

Espletate queste verifiche preliminari, sono stati individuati due lotti inserendo una dividente in direzione est – ovest in posizione pressoché centrale dell' area totale facendo particolare attenzione a individuare una fascia di rispetto che circonda la cabina elettrica della larghezza di mt. 3,00.

Sulle tavole di progetto i due lotti sono stati classificati come segue:

- Lotto A di mq. 7.126,20, quello a nord;
- Lotto B di mq. 6.491,00, quello a sud.

Sempre dalle tavole grafiche si può facilmente notare che ciascuno dei due lotti possiede un accesso carrabile esistente; ciò permette di evitare la realizzazione di ulteriori accessi.

A questo punto siamo andati a verificare le condizioni dei singoli lotti nell' ottica degli obiettivi prefissati. Di seguito analizzeremo separatamente le due zone create e gli interventi che l' attuazione del progetto permetterà.

3.3.1 Lotto A

Questo lotto è quello posto più a nord del comparto, la superficie al netto della porzione destinata alla cabina elettrica è pari a mq. 7.126,20 al lordo del fabbricato che vi insiste.

Il fabbricato copre una superficie di mq. 362,73 in linea di quanto autorizzato con Denuncia per Opere Edilizie n. 197/64.

La residua superficie pari a mq. 6.763,47 attualmente è scoperta e permeabile, semplicemente inghiaata e priva di parti a verde.

Visti i contenuti della scheda norma, la progettazione prevede il mantenimento dell'attuale situazione con l'aggiunta di una schermatura arborea da realizzare parallelamente alla viabilità pubblica. Questa schermatura sarà arretrata di circa mt. 10 dal confine per dar luogo ad una zona espositiva visibile dalla strada.

All'interno della schermatura saranno individuate; la viabilità, una zona di manovra e una zona di deposito delle lastre in marmo e pietra pronte per la lavorazione. Quest'ultima sarà collocata parallelamente alla divisione tra i due lotti.

Per ciò che concerne le dotazioni e gli asservimenti preme precisare che non si ravvisano necessità edificatorie e asservimenti particolari dato che la lavorazione non prevederà modifiche del ciclo produttivo ma sarà necessaria una verifica delle emissioni e del trattamento dei liquami che potrà produrre la necessità di adeguamenti allo scopo di mitigare gli eventuali eccessi o contrasti con le normative in materia.

Tali adeguamenti saranno presumibilmente riconducibili alla manutenzione straordinaria o ristrutturazione a seconda dei casi, il tutto senza mutamento della destinazione d'uso.

3.3.2 Lotto B

Questo lotto è quello posto più a sud del comparto, la superficie al netto della porzione destinata alla cabina elettrica è pari a mq. 6.491,00.

Questa porzione si presenta totalmente scoperta e inghiaata, con totale assenza di manufatti o fabbricati.

Lungo il confine stradale e lungo l'accesso esistente esiste già una schermatura arborea composta da cipressi, a nostro avviso confacente alle limitazioni contenute nella scheda norma che potrà essere, però, potenziata se si ravviseranno dei punti di scarsa schermatura.

In questo lotto verrà insediata la nuova attività di accumulo di materiali inerti e trattamento di materiali provenienti dalla demolizione connessa all'attività edilizia, pertanto la progettazione ha dovuto prevedere delle modifiche sostanziali da realizzare nel rispetto delle analisi preliminari contenute nella relazione di assoggettabilità alla VAS e nelle relazioni relative all'abbattimento delle polveri, alle emissioni rumorose, al trattamento dei rifiuti e al trattamento dei liquami alle quali per brevità si rimanda.

Nel dettaglio saranno individuate delle zone di accumulo di inerti, una viabilità interna, una zona pavimentata destinata al recepimento di materiali provenienti dalla demolizione, area attigua per l'accumulo degli stessi materiali a seguito del trattamento e una zona, in prossimità dell'accesso ove dovrà essere realizzato un manufatto per uffici e relativo parcheggio.

In prossimità della divisione tra i due lotti, sul lato est sarà realizzato un locale tecnico che ospiterà la stazione di pompaggio del pozzo e il sistema di deviazione degli aspersioni per l'abbattimento delle polveri.

Relativamente al trattamento dei liquami sarà realizzata una suddivisione dello stesso a seconda del corpo produttore e saranno realizzati dei trattamenti separati per tipo di liquame.

Come previsto dalla scheda norma, si provvederà alla realizzazione di sistemi di contenimento dei consumi energetici che potranno spaziare dall'accumulo di acque meteoriche, riciclo delle acque grigie, produzione di energia elettrica e acqua calda da fonti rinnovabili.

3.4 Opere comuni ai due lotti

Nella realizzazione delle attività descritte si dovranno mantenere i requisiti relativi alla permeabilità, e alle aree a parcheggio tenendo presente che dette attività non sono destinate al pubblico quindi le zone a parcheggio dovranno soddisfare le strette necessità aziendali.

Per ciò che riguarda le aree a verde si evidenzia che l'aspetto predominante è quello di area di deposito quindi si ritiene che le fasce arboree siano sufficienti alla soddisfazione di questo requisito.

Le recinzioni perimetrali e interne potranno essere realizzate con rete su pali infissi in plinto cementizio o con muro e rete o ringhiera.

I fabbricati e gli accessi siano essi esistenti o da realizzare dovranno, infine, soddisfare i requisiti previsti dalla Legge 13/89 e successive modificazioni.

Dott. Arch. Roberta Lazzeretti

Geom. Sandro Testi