COMUNE DI CAMPI BISENZIO
PROVINCIA DI FIRENZE
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA

VALUTAZIONE INTEGRATA
della proposta DI PIANO DI PIANO DI MASSIMA UNITARIO PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO ALBERGHIERO IN VIA DEI CONFINI presentato da DIENNE Immobiliare s.r.l..

RELAZIONE DI SINTESI di cui all'art. 10 del D.P.G.R. n. 4/R/2007

Il presente documento riferisce delle attività di valutazione integrata relativa alla proposta di Piano di Massima Unitario in zona *B - Zone residenziali da consolidare*- del Regolamento Urbanistico vigente, svolta ai sensi della legge regionale toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, artt. 11 e 15, e dell'articolo 3 comma 3 della stessa legge, dove si dispone che "tutte le azioni di trasformazione sono soggette a procedure di valutazione degli effetti ambientali previsti dalla legge" ed in applicazione del Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5 della suddetta legge regionale, approvato con D.P.G.R. n. 4/R del 9.2.2007.

La presente Relazione di sintesi, così come indicato all'art. 10 del Regolamento di attuazione, è il documento che "descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione degli strumenti della pianificazione o degli atti di governo del territorio……." e che, ai sensi dell'art. 16 comma 3 della LRT n°1/2005, deve essere allegata agli atti da adottare.

Trattandosi di un piano attuativo interessante un'area contenuta e già urbanizzata del territorio, vista la conseguente limitata complessità del provvedimento in oggetto, la procedura di valutazione integrata è stata svolta in un'unica fase così come previsto dall'art.4 del Regolamento approvato con D.P.C.R. n. 4/R/2007.

Si dà atto che ai fini della verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al D.Lgs n. 152/2006 e successive modifiche introdotte dal D.Lgs. 4/2008, il piano in oggetto rientra fra le fattispecie dell'art.6 comma 3 bis del citato D.lgs. 152/2006, non rientra nelle fattispecie previste dall'art. 6 commi 1, 2, 3 del D.Lgs. 152/06 s.m.i e non prevede specificatamente la localizzazione di progetti sottoposti a Valutazione di impatto ambientale. Ai fini di tale procedura la relazione di Valutazione integrata è stata assunta come rapporto preliminare ai fini ambientali di cui all' art.12 del D.lgs. 152/2006.

IL PIANO DI MASSIMA UNITARIO - CONTENUTI

In data 21 aprile 2009 prot. 29956 la società immobiliare Dienne s.r.l. ha presentato il Piano di Massima Unitario (P.M.U.) riferito a terreni situati tra i civici 203 e 215 di via dei Confini nell'UTOE n. 4 del RUC vigente.

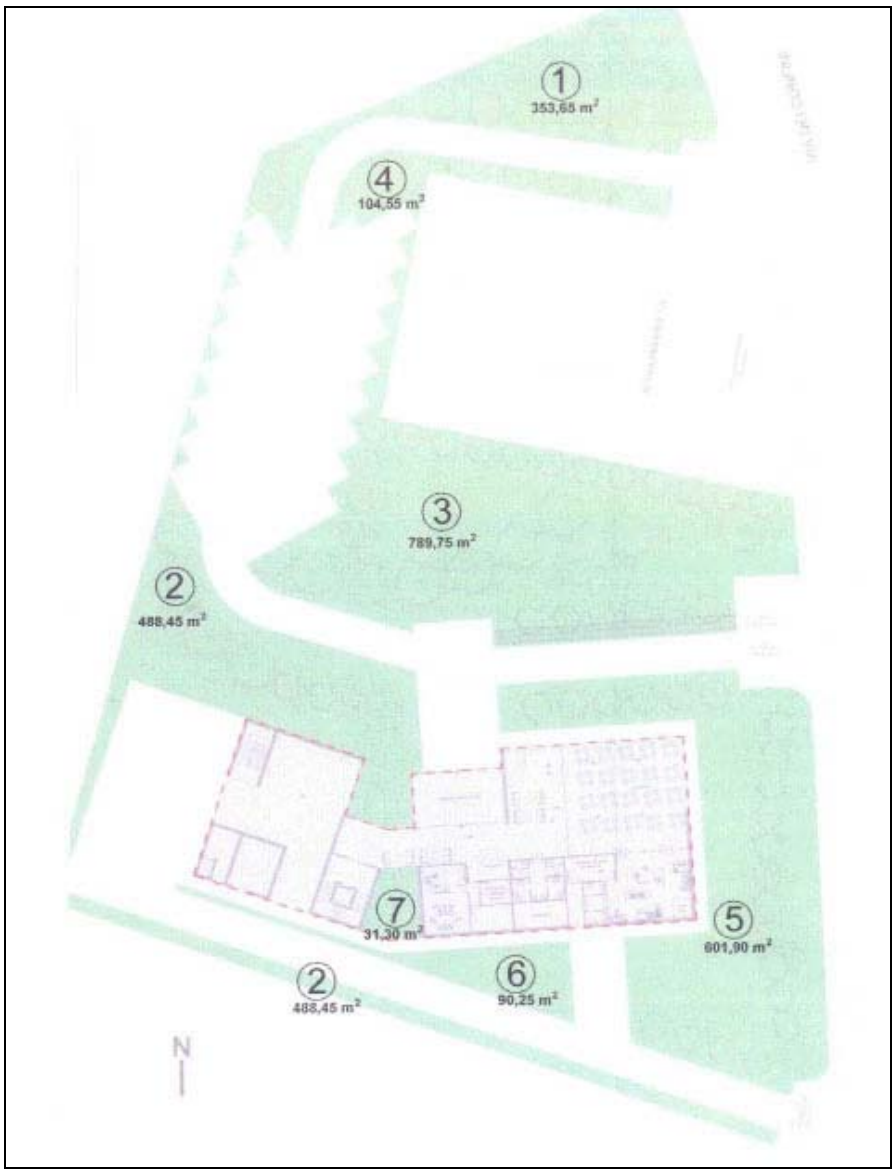
Trattasi di un'area destinata, ai sensi del Regolamento Urbanistico comunale (RUC) vigente e successive varianti, parte a "zona B" (Zone residenziali da consolidare) e parte a zona "Verde privato vincolato" per una Superficie territoriale di circa 4.900 mq. sulla quale è prevista la realizzazione di un edificio alberghiero. L'area confina ad est con l'ex Strada statale 325 (via dei Confini), ad ovest con piccoli appezzamenti di terreno, a nord e a sud con degli insediamenti esistenti a destinazioni miste (produttive e residenziali)

Ai sensi dell'art. 116 delle NTA del RUC vigente, trattandosi di un intervento di nuova edificazione in "zona B" (Zone residenziali da consolidare) – con volumetria superiore ai 3000 mc, esso è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano di Massima Unitario. Le procedure di approvazione sono quelle di cui all'art. 69 e seguenti della L.R. 1/2005.

Interessando il piano attuativo aree ricadenti in vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) fiumi e torrenti e corsi d'acqua del D.Lgs 42/2004 e di cui al D.M. 20.05.1967 G.U. n. 140 del 1967, fascia di 300 mt di larghezza da ogni lato dell'Autostrada Firenze, Mare, in data 22.06.2009, prot. 22.06.2009 è stato inviato in Regione ai fini della convocazione della Conferenza dei Servizi per la verifica del rispetto della disciplina paesaggistica di cui alla misura di salvaguardia art. 36, comma 2 della variante al Piano di Indirizzo Territoriale adottata con Del.C.R.T. 32 del 16.06.2009 di implementazione delle norme di tutela paesaggistica ed ambientale.
Il Piano è stato contestualmente inviato in Provincia ed in Sovrintendenza.

La soluzione progettuale che la Conferenza dei servizi in data 27.01.2010 ha reputato conforme alla disciplina di tutela paesaggistica del P.I.T. comporta contestuale variante al RUC vigente (ai sensi dell'art.65 comma 4 della L.R.1/2005) in quanto ridisegna, accorpandoli, i due lotti di proprietà destinati a zona B.

Il Piano attuativo nella sua soluzione finale prevede la realizzazione di un edificio di quattro piani fuori terra, da destinare a complesso alberghiero, con capacità ricettiva di 45 camere, bar, ristorante e servizi accessori, aree verdi e aree di sosta pertinenziali oltre a contenute opere di urbanizzazione.



IL PROCESSO DI VALUTAZIONE INTEGRATA
I SOGGETTI COINVOLTI E LA PUBBLICIZZAZIONE

In data 14.5.2009 è stato dato avvio, mediante avviso pubblico, al processo di valutazione integrata di cui all'art. 11 della L.R. 1/2005 e di cui al relativo Regolamento Regionale attuativo n. 4/R del 9 febbraio 2007, assieme alla verifica di assoggettabilità alla VAS.
Garante della comunicazione ai sensi dell'art.19 della L.R. 1/2005 è stata nominata la sig.Grazia Carfagno con Determina dirigenziale n.17 del 14.05.2009.

L'avviso e la "relazione di valutazione integrata" sono stati pubblicati sul sito Internet del Comune di Campi Bisenzio dal 14 maggio 2009 con invito a rimettere proposte e contributi entro il 16 giugno 2009. In data 15 maggio con nota prot. 36291 e con nota prot. 36293 gli enti aventi competenza in materia ambientale (Regione, Provincia, Soprintendenza ecc.) ed i soggetti competenti ad esprimere

pareri e nulla osta (Consiag, Enel, Telecom. Quadrifoglio, Publiacqua), sono stati invitati a rimettere il parere di competenza entro il 16 giugno 2009. Con e-mail del 18 maggio 2009 sono stati inviati a rimettere contributi e proposte n. 156 soggetti (associazioni professionali, ambientaliste, economiche, culturali, ricreative, sportive e comuni contermini). L'avviso è stato inviato per l'affissione ai circoli del territorio, nei plessi scolastici ed è stato inoltre affisso in tutte le sedi comunali.

Il giorno 16 giugno 2009, presso la saletta al primo piano del Palazzo comunale si è tenuto un incontro pubblico durante il quale il Progettista firmatario del piano ha illustrato i contenuti dello stesso.

Nell'ambito della procedura di valutazione integrata sono pervenuti i seguenti contributi:

- in sede di incontro pubblico, tenutosi il 16.06.2009, sono stati chiesti chiarimenti da parte dell'unica persona esterna partecipante, l'arch. Arrighetti, in merito alla fattibilità dell'intervento dal punto di vista urbanistico

- in data 16.06.2009 prot.43187, un contributo da parte di QUADRIFOGLIO s.p.a. in cui l'ente dichiara la possibilità di effettuare il servizio di raccolta differenziata attraverso il sistema di raccolta porta a porta su area privata, a condizione di rispettare certe condizioni tra cui l'individuazione di un'area facilmente raggiungibile dai veicoli addetti alla raccolta

- in data 16.06.2009 prot.43224 un contributo da parte di CONSIAGReti s.r.l. con cui viene dichiarata la presenza di una rete gas sufficiente per far fronte al nuovo insediamento

- in data 25.06.2009 prot.45951, un contributo da parte della "Provincia di Firenze - Direzione Generale Sviluppo e Territorio" con cui si esprime parere di ammissibilità a condizione di rispettare le raccomandazioni riportate

- in data 05.10.2009 prot. 67863 un contributo da parte di TELECOM Italia s.p.a. con l'indicazione delle opere da predisporre per gli allacciamenti

Con riferimento al primo contributo si fa presente la risposta è stata fornita, durante l'incontro, dalla stessa Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, che ha spiegato come l'intervento risponde appieno alle norme vigenti e di RUC.

Per quanto riguarda i contributi degli enti, essi sono stati assunti come validi anche ai fini dell'istruttoria del piano e pertanto le condizioni da questi poste vengono riportate nel parere dell'ufficio urbanistica.

VERIFICA COERENZA INTERNA ED ESTERNA

Trattandosi di un piano attuativo la cui soluzione progettuale approvata in Conferenza dei Servizi di cui all'art. 36 della variante al P.I.T. comporta variante al Regolamento Urbanistico vigente le verifiche di coerenza interna ed esterna si limitano ai seguenti aspetti:
coerenza interna: attiene essenzialmente alla conformità al Piano Strutturale. Si dà atto che il piano attuativo nella soluzione progettuale approvata in Conferenza dei Servizi di cui all'art. 36 della

variante al P.I.T. comporta variante al Regolamento Urbanistico vigente esclusivamente per una ridefinizione dei lotti a pari quantità urbanistiche senza aumento di capacità edificatoria.
coerenza esterna: attiene alla conformità al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con Del.C.R.T. n. 72 del 24.07.2007 della Regione Toscana e alla variante al Piano di Indirizzo Territoriale adottata con Del.C.R.T. 32 del 16.06.2009 di implementazione delle norme di tutela paesaggistica ed ambientale attualmente in misura di salvaguardia, al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (il PTCP) e al P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 2.05.2005 e alla verifica dei vincoli sovraordinati.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

Nell'ambito della valutazione degli effetti derivanti dall'attuazione del PMU sono stati presi in esame vari fattori come l'impatto sulle risorse ambientali:

ARIA
Al fine di compensare le emissioni inquinanti derivanti dalla nuova edificazione il piano prevede piantumazioni di alberature di alto fusto (principalmente tigli e cipressi) per una quantità di una pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria.

ACQUA
Ai fini della razionalizzazione dei consumi di acqua potabile e contenimento delle quantità di acqua prelevata dalle falde, il piano prevede l'accumulo delle acque meteoriche in apposite cisterne per il loro riutilizzo a scopi non potabili (irrigazione, etc.)

RISORSE ENERGETICHE
Il piano prevede la realizzazione dell'edificio secondo criteri di contenimento dei consumi energetici e quindi di riduzione di CO2 nell'aria con al conseguimento della certificazione ambientale di cui alle vigenti norme nazionali e regionali e al regolamento comunale sulla certificazione ambientale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 5.12.2005.

RIFIUTI
Fermo restando l'estensione del sistema di raccolta porta a porta già comunicato dall'azienda, il piano prevederà l'individuazione di un punto di raccolta interno all'area di proprietà da destinare a deposito temporaneo dei rifiuti, facilmente accessibile dai mezzi pesanti.
Il numero e la tipologia dei contenitori saranno definiti in base alle necessità e il costo dell'opera sarà assunto dalla proprietà.

ACCESSIBILITÀ URBANA
L'area è posta in adiacenza all'ex strada statale 325 (via dei Confini): al fine di facilitare l'entrata ed uscita dal lotto, sono previsti ben tre accessi carrabili lungo tale viabilità.
E' inoltre prevista la realizzazione del nuovo marciapiede pubblico per il tratto corrispondente all'area di intervento con la messa in opera di pali di illuminazione pubblica.

EFFETTI SOCIALI
Prevedendo il piano una struttura turistico-ricettiva la sua realizzazione comporterà ricadute positive sull'occupazione.

MONITORAGGIO

In relazione al monitoraggio sugli effetti attesi si rileva che il medesimo non potrà che effettuarsi ex post, a conclusione dell'attuazione dell'intervento di trasformazione previsto.
Trattandosi di impatto sul paesaggio, non si tratterà di monitorare l'effetto prodotto, ma di valutarne gli esiti. A tale scopo, si auspica di effettuare una documentazione fotografica, idonea ad acquisire un confronto con le simulazioni effettuate in questa sede e trovare conferma o meno a quanto ivi prefigurato, al fine di acquisirne una doverosa conoscenza.

Campi Bisenzio 2 febbraio 2010

RESPONSABILE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Arch. Antonella Bucciarelli