



COMUNE DI CAMPI BISENZIO

PROVINCIA DI FIRENZE

VII SETTORE - GESTIONE DEL TERRITORIO

**VALUTAZIONE INTEGRATA
DELLA PROPOSTA DI PIANO DI PIANO di RECUPERO
Via San Giusto**

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

Il presente documento riferisce l'attività di valutazione integrata della proposta di Piano di Recupero dell'edificio e relativa area di pertinenza posto in località San Giusto, 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 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 che di fatto conferma le scelte di pianificazione già compiute dall'Amministrazione comunale con il Regolamento Urbanistico, la procedura di valutazione integrata è stata svolta in un'unica fase così come previsto dall'art. 11 del Regolamento approvato con D.P.C.R. n. 4/R/2007.

Si precisa che il Piano in esame non è soggetto alla valutazione ambientale in riferimento art.2 comma 4 del D.P.G.R. n. 4/R che, per gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio, prevede "la valutazione ambientale in attuazione della dir.2001/42/CE, Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio del 27.06.2001 per le parti rientranti nel suo ambito di applicazione.", anche in riferimento alle correlate Direttive del Consiglio delle Comunità europee 85/337/CEE del 27.06.1985 e 92/43/CEE del 21.05.1992.

IL PIANO di RECUPERO - CONTENUTI

In data 20.11.2007 prot. 69912 il sig. Falcini Gino in qualità di proprietario dei terreni interessati ha presentato una proposta di Piano di Recupero relativo all'edificio industriale esistente e sua pertinenza situato in Via San Giusto n. 40-42.

Trattasi di un piano attuativo di iniziativa privata avente i contenuti e gli effetti di un piano di recupero di cui all'art. 73 della L.R. 1/2005 e all'art. 28 della L457/78, presentato ai sensi dell' art. 116 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico comunale (RUC) vigente. Le procedure di approvazione sono quelle previste dalla L.R. 1/2005.

Il piano di recupero è relativo all'area individuata dalle particelle n. 169, 736, 1073 del foglio di mappa n. 25 del Comune di Campi Bisenzio, destinata dal RUC vigente ad "Zone "B"- residenziali da consolidare" su cui è presente un edificio produttivo in cemento armato e muratura risalente agli anni sessanta, di scarso interesse architettonico-tipologico ed attualmente in stato di abbandono.

Il piano prevede la demolizione dell'edificio esistente e il riutilizzo della volumetria ai fini residenziali, entro i limiti dell'indice di zona (IF=2), tramite la realizzazione di un fabbricato in linea, per complessive 24 unità immobiliari, e di 12 villette a schiera per una volumetria totale di circa 7000 mc. Gli immobili sono serviti da una strada interna, da un'area verde condominiale prospiciente via San Giusto il tutto recintato con muretti in calcestruzzo uniti a siepi di arbusti.

L'area interessata ha una superficie territoriale di mq 3642 ed è ricompresa fra via San Giusto ad est, la viabilità di nuova previsione da realizzarsi nell'ambito dei PMU residenziali situati a sud, l'edificio esistente a nord e un giardino pubblico di previsione sul lato ovest.

Per la striscia di terreno di circa 250 mq destinata alla realizzazione di giardini pertinenziali alle unità immobiliari il piano di recupero costituisce contestuale variante al RUC da *"Addizione del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale"* all'interno del Piano di Massima Unitario(P.M.U.) n. 5.3 a *"Verde privato vincolato"* delle Norme di Attuazione vigenti con modifica del perimetro del PMU 5.3.

IL PROCESSO DI VALUTAZIONE INTEGRATA **I SOGGETTI COINVOLTI E LA PUBBLICIZZAZIONE**

In data 13.11.2008 è stato dato avvio, ai sensi dell'art. 11 della LR 1/2005 e in esecuzione del Regolamento Regionale n. 4/R del 9 febbraio 2007, mediante avviso pubblico, al processo di valutazione integrata e di partecipazione alla formazione del *"Piano di Recupero - via San Giusto"*.

L'avviso e la "relazione di valutazione integrata" sono stati pubblicati sul sito Internet del Comune di Campi Bisenzio dal 13.11.2008 al 27.11.2008 e sono stati inviati a 155 indirizzi mail fra enti istituzionali (Provincia, Regione, Arpat, Asl ecc. ecc), associazioni professionali, ambientaliste ed economiche, sportive e ricreative.

Il giorno 27 novembre 2008 presso la saletta al primo piano del Palazzo comunale in piazza Dante si è svolto un incontro pubblico ai fini di illustrare i contenuti del piano di Recupero. L' incontro è andato deserto.

Il quotidiano LA NAZIONE ha citato la notizia in data 27.11.2008 nella cronaca locale.

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

- in data 14.11.2008 un contributo della Provincia di Firenze - Ufficio Bonifica siti inquinati, con cui si chiedono chiarimenti in merito alle attività che si svolgevano precedentemente nell'edificio al fine di verificare la necessità o meno di attivare la procedura di bonifica

- in data 21.11.2008 prot.73703, un contributo da parte del Quadrifoglio, con cui si segnala la necessità visto il numero di residenze abitative introdotte dal Piano, di prevedere uno spazio pari a 2,50 mlx13,00 ml lungo via San Giusto, riservato all'alloggiamento dei cassonetti per la raccolta differenziata
- in data 27.11.2008 ancora un contributo della Provincia di Firenze – Ufficio Bonifica siti inquinati, con cui si consiglia di richiedere una relazione approfondita sulle attività svolte che metta in evidenza potenziali fonti di contaminazione anche in relazione al serbatoio interrato di gasolio
- in data 28.11.2008 una richiesta da parte dell'ARPAT di integrazione di dati in riferimento alle attività artigianali svoltesi precedentemente al fine di poter esprimere un parere in merito

Con riferimento ai contributi della Provincia di Firenze e dell'ARPAT, si fa presente che la convenzione e le NTA del Piano prevedono l'obbligo di adempiere a quanto previsto di legge preliminarmente all'attuazione dell'intervento edilizio.

Riguardo al contributo del Quadrifoglio si fa presente che in posizione frontale all'intervento è già presente un'area ecologica dotata di cassonetti per la raccolta differenziata che eventualmente potranno essere incrementati dal Quadrifoglio stesso.

Nell'ambito dell'iter di approvazione del Piano di recupero sono, inoltre stati acquisiti i seguenti pareri:

- 16.10.2007 – Consiag reti per la rete di gas metano
- 19.11.2007 – Publiacqua per la rete idrica e fognaria
- 26.05.2008 – Enel per la rete elettrica

Le aziende fornitrici di servizi hanno attestato l'esistenza in via San Giusto o comunque in prossimità dell'immobile, di reti di dimensioni e portata sufficienti a far fronte alle nuove esigenze.

- 05.02.2008 – Telecom: per gli allacciamenti delle future utenze a condizione che vengano eseguite le opere di predisposizione indicate

VERIFICA COERENZA INTERNA ED ESTERNA

Trattandosi di un piano attuativo le verifiche di coerenza interna ed esterna si limitano ai seguenti aspetti:

coerenza interna attiene essenzialmente alla conformità al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigente ed in particolare agli articoli delle NTA inerenti l'attuazione del PdR ed interessati della variante approvata con Del.C.C. n. 118/2008.

Si da atto che per una striscia di circa 250 mq il PdR è in contestuale variante al RUC vigente come sopra esplicitato.

coerenza esterna attiene alla conformità in riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con Del.C.R.T. n. 72 del 24.07.2007 della Regione Toscana, 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 PdR sono stati presi in esame vari aspetti e tematiche come:

ARIA

Al fine di compensare le emissioni inquinanti derivanti dalle nuove edificazioni 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 di ridurre il consumo di acqua di falda è previsto l'accumulo delle acque meteoriche in apposite cisterne interrate per riutilizzo a scopi non potabili (irrigazione, antincendio, etc.)

SUOLO

Ai fini del contenimento del rischio idraulico il piano di recupero prevede delle vasche di autocontenimento e compensazione delle acque di pioggia interrate sotto gli edifici per una capacità di invaso di mc 2.121 mc.

RISORSE ENERGETICHE

Il Piano di Recupero prevede il conseguimento della certificazione ambientale per gli edifici da realizzarsi con l'assegnazione del premio volumetrico di cui all' art. 48 delle NTA vigenti. L'intervento edilizio comporterà quindi, l'adozione di tutte quelle specifiche di edilizia sostenibile atte al contenimento dei consumi energetici quindi ad una riduzione di CO2 nell'aria.

EFFETTI SOCIALI

L'inserimento dei fabbricati ad uso residenziali rafforzerà la vocazione della zona, eliminando il fabbricato industriale che peraltro non dava più vantaggi in termini occupazionali essendo le attività presenti già cessate a seguito di una serie Ordinanze emesse nel corso del 2007 per esposti del vicinato che lamentava eccessivo rumore proveniente dall'area.

Si evidenzia il fatto che la convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale prevede un impegno a mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale, a titolo gratuito, due alloggi ciascuno di circa 55/60 mq di superficie utile, per un periodo temporale di dieci anni a partire dalla consegna al Comune.

MONITORAGGIO

Successivamente all'avvenuta attuazione del piano, pur non rilevando particolari criticità in considerazione dell'entità non rilevante dell'intervento, visto il contributo pervenuto del Consorzio il Quadrifoglio, ci sembra utile verificare in conseguenza dell'incremento di carico urbanistico e sottoporre a monitoraggio l' adeguatezza dell'area ecologica presente in posizione pressoché frontistante all'area in oggetto l fine di un eventuale incremento della dotazione di cassonetti.