



# Comune di Campi Bisenzio

Settore di Staff

Opere infrastrutturali, Pianificazione  
sovracomunale, Finanziamenti comunitari

Piano di Massima Unitario  
Area di proprietà Comunale  
Via della Repubblica Loc. San Piero a Ponti



DOCUMENTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA

## Indice

- **Introduzione normativa del Piano Attuativo, della procedura di Valutazione Integrata, rapporto preliminare, Valutazione Ambientale Strategica.**
  
- **Relazione di Valutazione Integrata e rapporto preliminare**

Capitolo 1 – Il luogo del Piano Attuativo

Capitolo 2 – Il quadro conoscitivo

Capitolo 3 - Il Progetto del Piano

Capitolo 4 - Verifica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio

Capitolo 5 - La partecipazione : la forma, le modalità i tempi

**Introduzione normativa del Piano Attuativo, della procedura di Valutazione Integrata, rapporto preliminare, Valutazione Ambientale Strategica.**

La normativa del Regolamento Urbanistico vigente, prevede che l'attuazione dell'edificabilità dell'area di completamento residenziale adiacente via Della Repubblica, in località San Cresci, a sud del Capoluogo, sia subordinata all'approvazione del PMU (Piano di Massima Unitario), con valenza di Piano Attuativo.

L'amministrazione è proprietaria dell'area in questione e ha intenzione di realizzare un Piano per la costruzione di alloggi e, in conformità a quanto previsto nell'art.11, comma 5 della legge regionale n.1/2005 e nel regolamento di attuazione n.4/R del 9/2/2007, prima di procedere alla elaborazione del Piano Attuativo, occorre svolgere la "relazione di Valutazione Integrata". Nel corso di questa procedura potranno essere presentati suggerimenti e proposte, anche per indicare eventualmente delle soluzioni particolari, diverse da quelle adottate, per la redazione del progetto di PMU.

Si ritiene corretto procedere alla definizione di tale valutazione con le modalità semplificate e in tal senso verranno presi in considerazione solo "...gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana..." che possono derivare dalla realizzazione del piano Attuativo in oggetto. La valutazione sarà definita con le *modalità semplificate*, perché trattasi di un Piano Attuativo già previsto nel RUC, che "attua" anche le indicazioni contenute nel Piano Strutturale dove sono definiti gli argomenti conoscitivi relativi all'Utoe n. 7, nella quale ricade l'area dell'intervento edificatorio in oggetto.

Le disposizioni di cui agli artt. 5,6,7,8,9,10 del citato regolamento di attuazione n.4/R definiscono:

*-La valutazione iniziale e di coerenza* nella quale deve essere definito l'esame del quadro analitico comprendente i principali scenari di riferimento e gli obiettivi; la fattibilità tecnica, economica e amministrativa degli obiettivi; la coerenza del Piano Attuativo rispetto al PS e al RUC; la individuazione di una forma idonea per ottenere la partecipazione.

Al fine di ottenere la partecipazione dei cittadini, la presente relazione verrà pubblicata sul sito internet del Comune e come tale ne verrà data notizia alle associazioni.

*-La valutazione intermedia* contiene la definizione dei quadri conoscitivi, la valutazione in modo integrato degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana; la valutazione sull'efficacia delle azioni per raggiungere gli obiettivi; la coerenza tra gli obiettivi del Piano Attuativo e i risultati attesi.

Nel merito si farà riferimento da una parte alla verifica del B.A.L.- Bilancio Ambientale Locale del Piano Strutturale e dall'altra alla verifica degli effetti che potranno essere provocati dal nuovo

insediamento residenziale. Gli obiettivi fondamentali potranno essere raggiunti prioritariamente con la qualità architettonica degli edifici, con il contenimento dei consumi energetici, con il miglioramento (o comunque non peggioramento) complessivo della qualità urbana nell'area, rispetto a quanto già definito nel BAL.

*-La valutazione degli effetti attesi*, delle azioni e degli interventi necessari per quanto derivante dalla realizzazione del Piano Attuativo, saranno oggetto della relazione di sintesi finale, nella quale saranno riportati tutti gli argomenti che abbiamo trattato, soprattutto se, in specifico riferimento alla presente valutazione, vi saranno proposte e suggerimenti di integrazione e modifica.

*-La relazione di sintesi finale*, che in riferimento agli esiti del procedimento dovrà essere allegata al Piano Attuativo e, se necessario, alla variante del RUC, ai sensi dell'art. 16, 3° comma, della L.R. n.1/05. Essa sarà redatta anche in riferimento alle osservazioni e proposte che saranno eventualmente inviate in merito al presente procedimento.

La direttiva europea dir. 2001/42/CE, in Italia, si è tradotta con il D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152, "Norme in materia Ambientale", e nell'art.5 viene definito il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica come l'elaborazione di un rapporto concernente l'impatto sull'ambiente di un determinato Piano o programma che deve essere approvato.

Questo Piano Attuativo può essere ricondotto alla fattispecie dell'art. 3 bis del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 e conseguentemente deve essere sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12.

Tale verifica, per il Piano Attuativo, si baserà sui contenuti di questo documento di Valutazione Integrata che, insieme agli eventuali contributi che potranno pervenire all'amministrazione, servirà ad individuare o meno l'esclusione della procedura di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/06 s.m.i..

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) prevede che il Responsabile del Procedimento predisponga il Rapporto Preliminare ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152.

Questo documento di Valutazione Integrata, che contiene già gli argomenti e le valutazioni ambientali, è da intendersi anche come Rapporto Preliminare ai fini della Vas.

## Capitolo 1 – Il luogo del Piano Attuativo

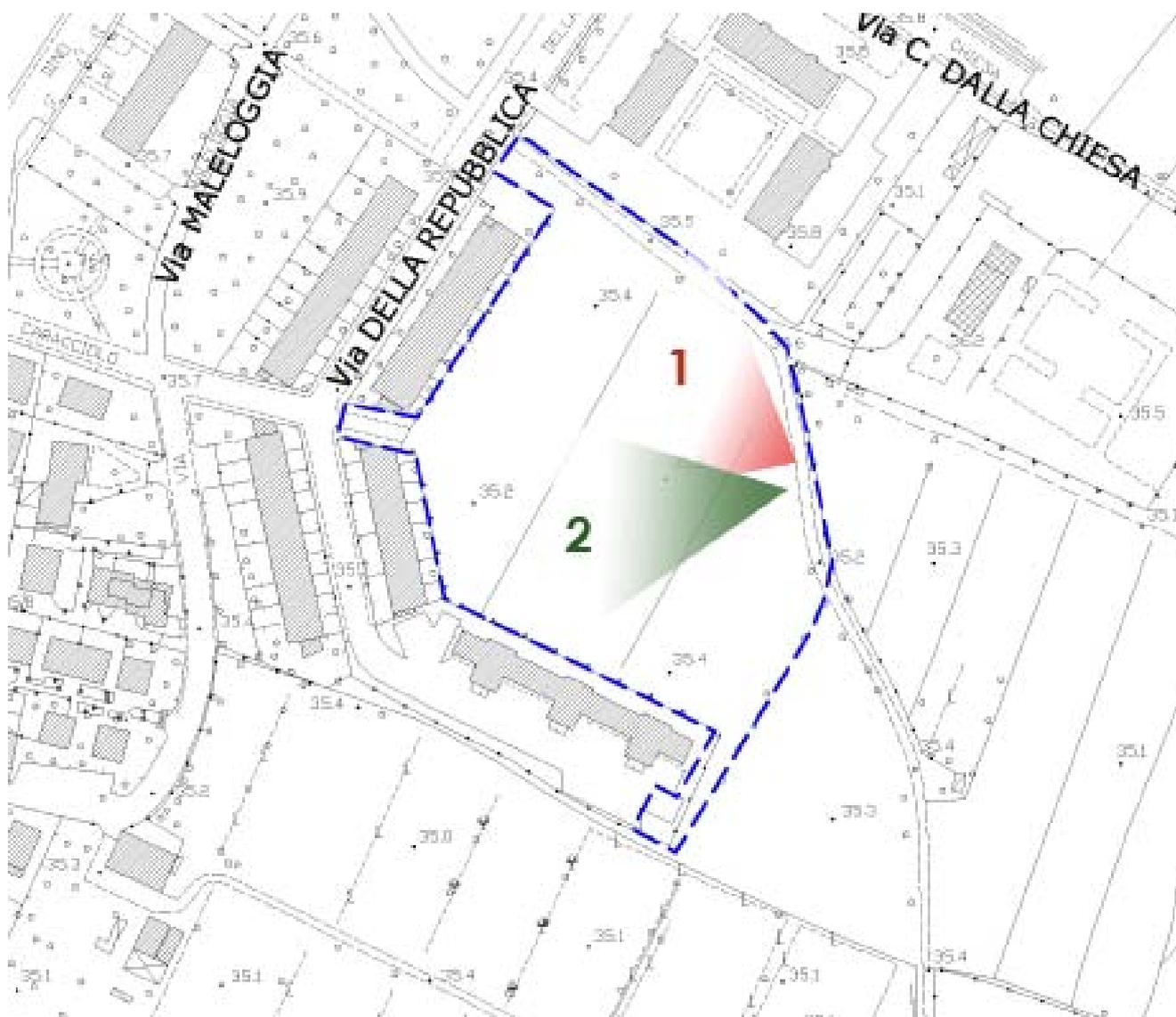
L'area interessata da questo Piano Attuativo è situata in adiacenza alla “sottozona Peep di San Piero a Ponti” a sud del territorio comunale, tra il fiume Bisenzio e il collettore delle acque basse.

Il Piano definisce il completamento rispetto al tessuto edilizio esistente, ed è perimetrato nel RUC vigente in modo da subordinarne la sua attuazione all'approvazione di un Piano di Massimo Unitario (PMU) con valenza di Piano Attuativo.

Il progetto del Piano Attuativo è quello di poter consentire la costruzione di n.48 alloggi o quanti ne saranno previsti nel PMU, tenendo presente che il 25% della superficie utile lorda dovrà essere destinata all' edilizia sociale.



In rosso è evidenziata la localizzazione del Piano Attuativo in località S. Piero a Ponti



Estratto della carta tecnica regionale con la perimetrazione del PMU.

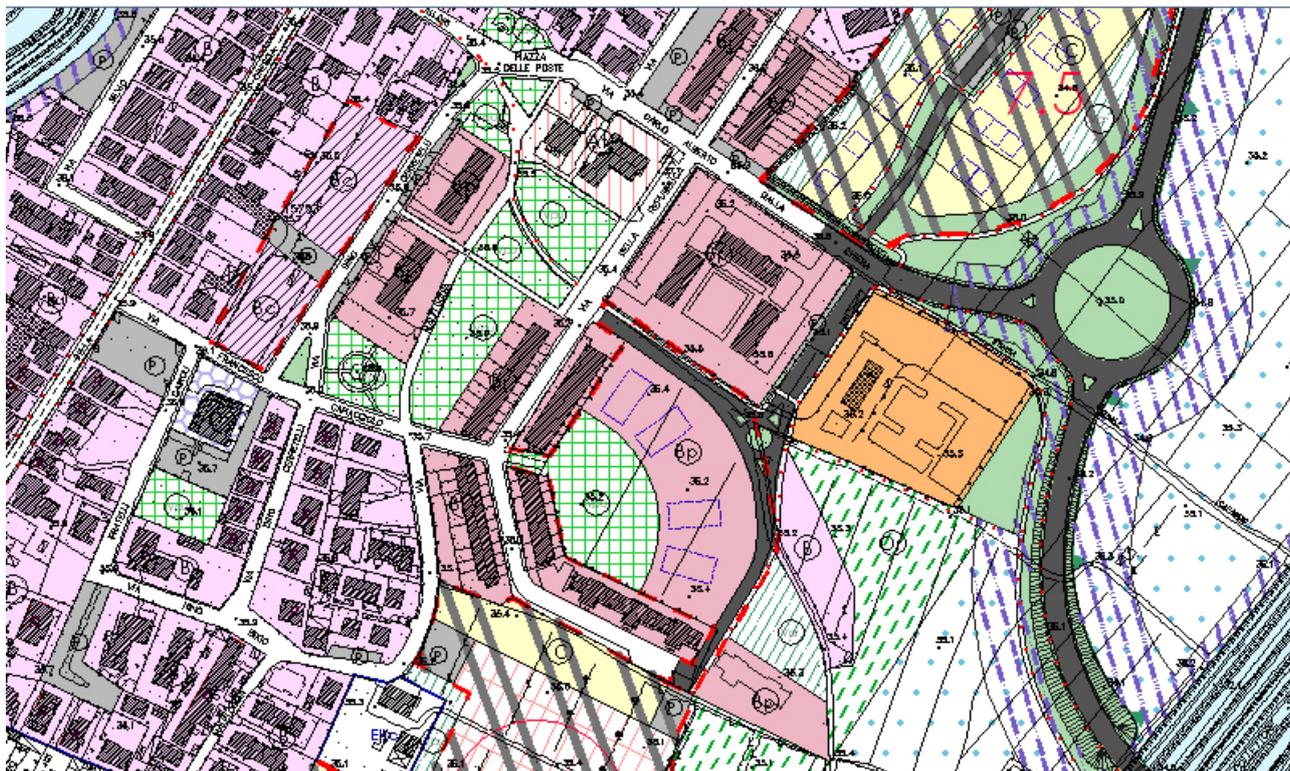


FOTO N. 1



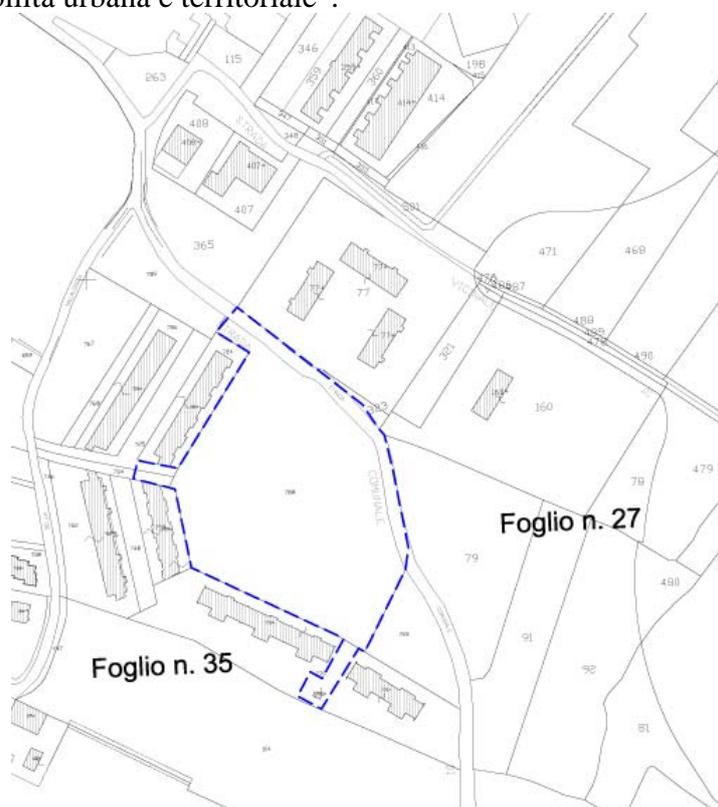
FOTO N.2





La zona e' destinata dal vigente Ruc a "Bp - Zone residenziali del Peep vigente e per la residenza sociale" e ai sensi dell'art. 120 comma 4 e art.117 è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo con i contenuti dell'art. 11 e 13.

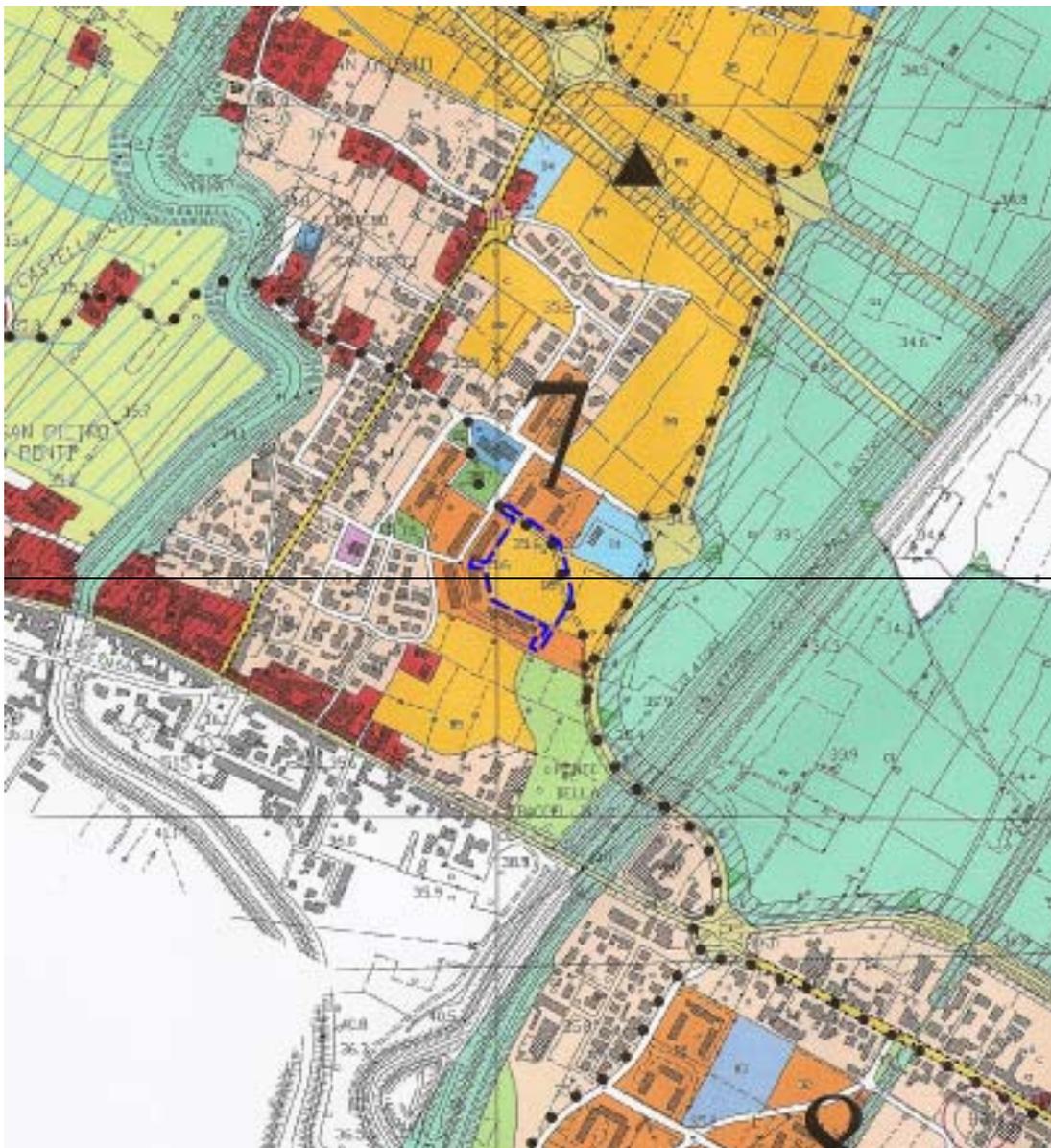
All'interno del perimetro del Pmu sono distinte anche un'area a "Vpu - Verde pubblico attrezzato" e a "Viabilità urbana e territoriale".



**Estratto della mappa catastale** con la perimetrazione dell'area individuata nel foglio di mappa catastale n. 35, particelle nn.788, 770 porz., 734 porz. e 725 porz., di proprietà del Comune.

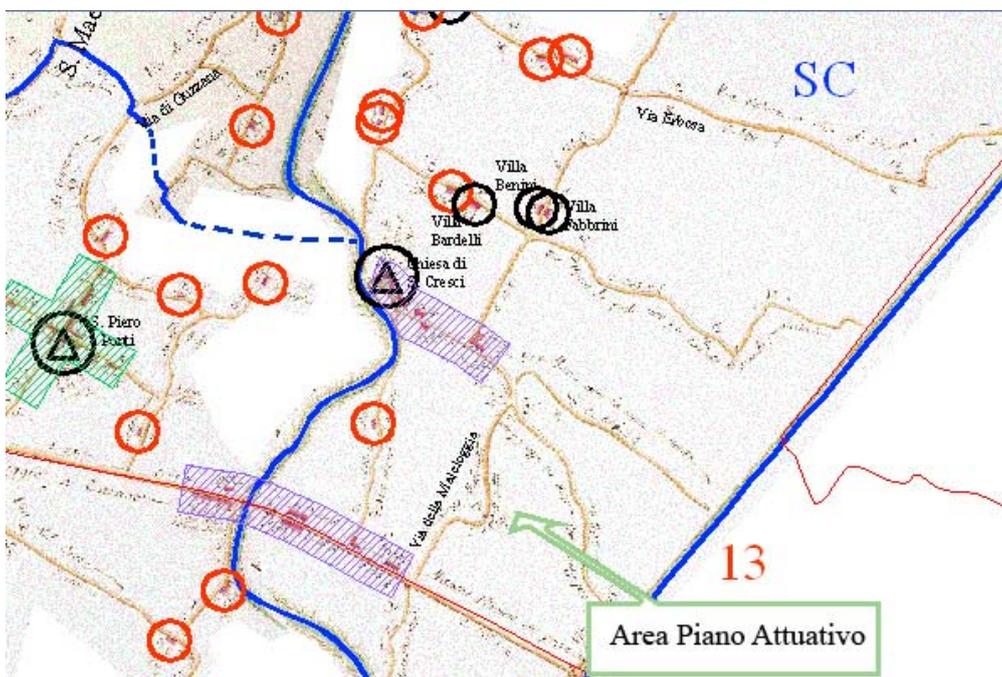
## Capitolo 2 – Il quadro conoscitivo

Nel Piano Strutturale del comune di Campi Bisenzio l'area oggetto dell'intervento ricade nella Unità Territoriale Organica Elementare n.7, ed è classificata come "sottosistema degli ambiti strategici B5" (art.26 Nta del P.S.) in cui si definisce delle prescrizioni, in particolare: il sottosistema costituisce uno dei punti più qualificanti della strategia del processo di sostenibilità contenuta nel Piano Strutturale. Esso comprende prevalentemente aree non urbanizzate, ricomprese all'interno del nuovo ipotizzato perimetro dei centri abitati, che dovranno essere destinate alla produzione, ai servizi ed alle attrezzature urbane, anche a carattere privato, e solo in parte alla residenza da ubicare in adiacenza alle zone residenziali esistenti.

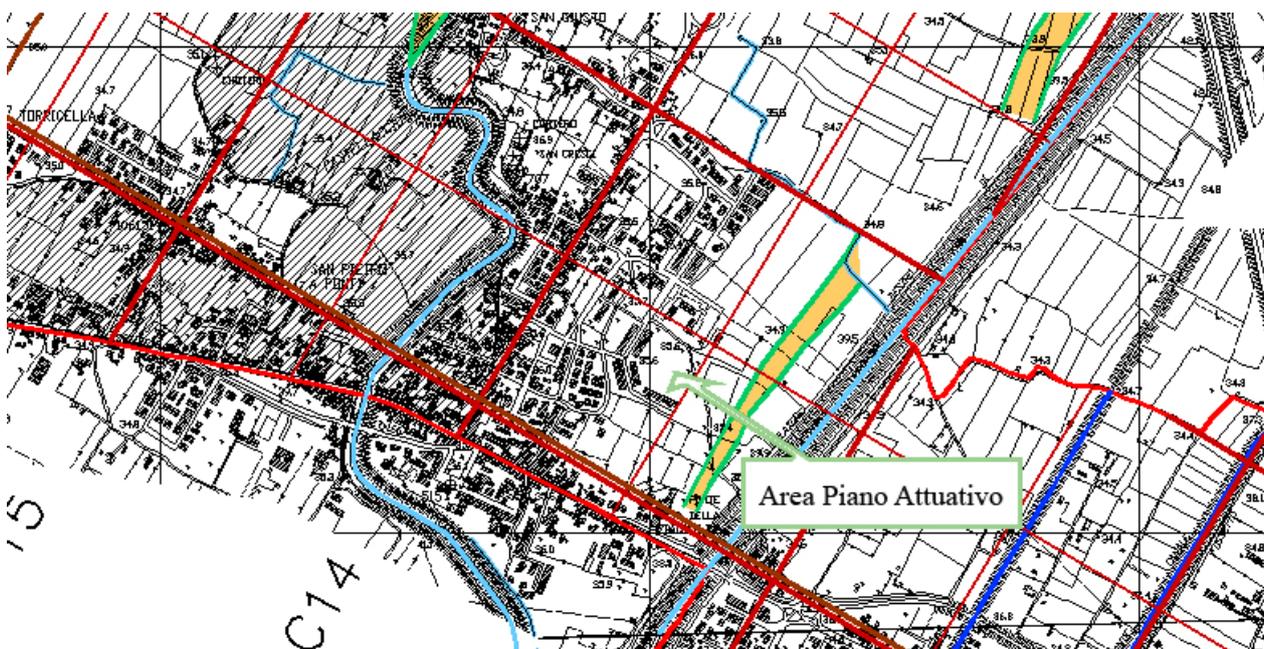


Piano Strutturale - Elaborato 13.7 b

Il luogo dove è prevista la realizzazione di questo Piano Attuativo è già urbanizzato, ma possiamo vedere dalle carte storiche, che un tempo era molto marginale al borgo di San Cresci e di San Piero, esisteva già via Maleloggia, che ad oggi lambisce l'esistente Piano Peep.

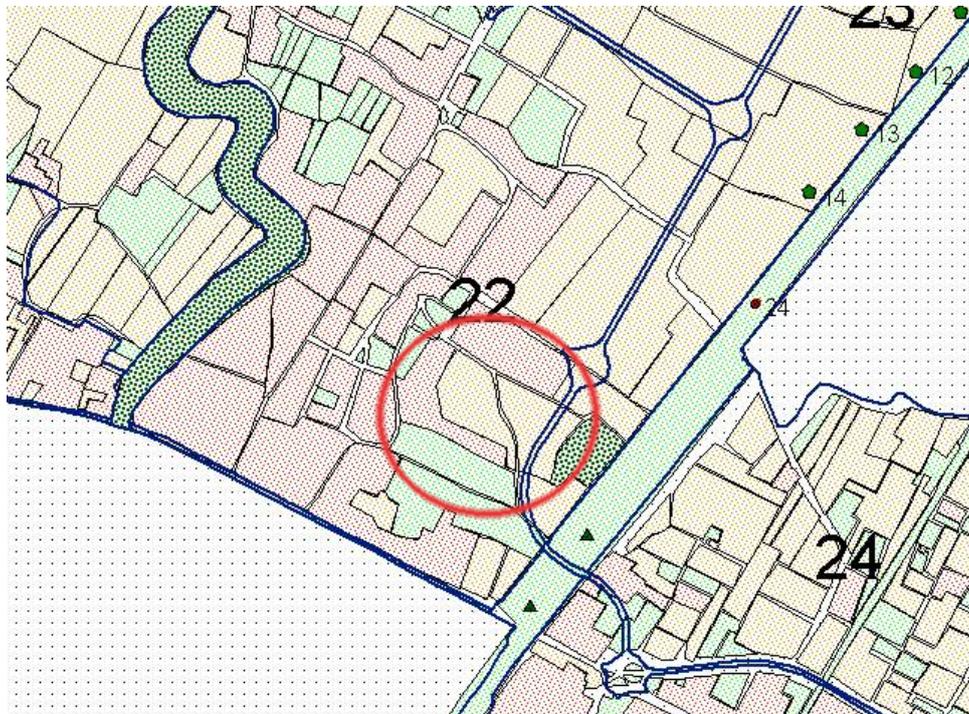


Questa carta riporta lo sviluppo del territorio nel 1776 ed è ripresa dall'elaborato 3.4 del Piano Strutturale.

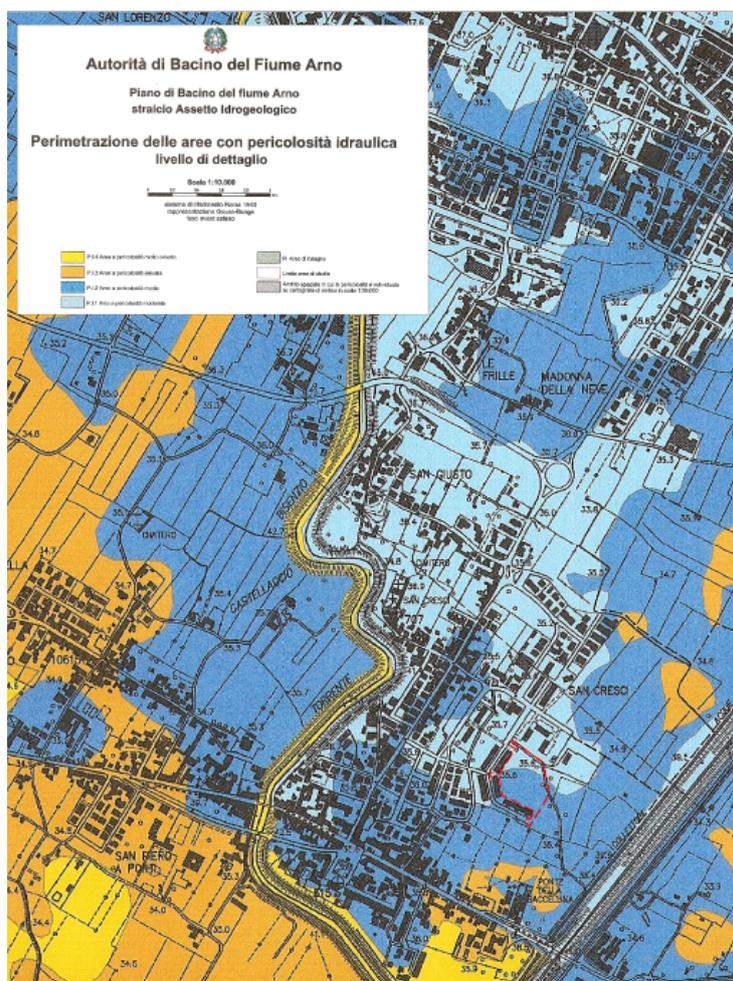


In questa immagine è evidente la centuriazione romana e la trasformazione del sistema idrico.

L'area non risulta tra quelle censite ed evidenziate nell'elaborato 6.4 del Piano Strutturale in cui sono state perimetrare e messe in risalto i siti da bonificare, le zone industriale e le aree sensibili. In riferimento alla cartografia sull' "uso del suolo", per l'area in oggetto è indicato l'uso "seminativo" ma in realtà da molti anni l'area risulta incolta.



Qui è indicato il grado di naturalità (estratta dell'elaborato 4.8a del P.S.) e l'area e' contrassegnata da un grado di bassa naturalità (in giallo chiaro).



L'area nella cartografia allegata al “Piano di Bacino del Fiume Arno stralcio assetto idrogeologico” ( P.A.I) è definita in parte con colore azzurro chiaro -“P.I.1. Area a pericolosità moderata” e in parte con colore azzurro scuro -“P.I.2. Area a pericolosità media”.

La classificazione della zona in oggetto è stata modificata nel P.A.I. con la variante approvata con Decreto del Segretario Generale dell’Autorità di Bacino del fiume Arno n.106 del 13.12.2007.

### Capitolo 3 - Il progetto

#### **Le caratteristiche dell’area di intervento.**

L’area interessata dall’intervento è attualmente incolta ed è pervenuta all’Amministrazione Comunale per una cessione bonaria nell’ambito della conclusione delle procedure espropriative delle aree adiacenti al Peep.

La zona è interamente pianeggiante ed ha una quota del terreno di 35,20 mt.

La quota della livelletta idraulica definita nel PS è di 37,71 mt.

La quota della sicurezza idraulica definita nel PAI è di 37,81 mt.

La quota di sicurezza idraulica sarà di riferimento per impostare il pavimento del PI°.

La quota della livelletta idraulica sarà di riferimento invece per calcolare la necessaria compensazione idraulica ( $37,71 - 35,20 = \text{mt. } 2,51$  x la superficie interessata dalla trasformazione, che potrà essere definita in maniera puntuale al momento del PMU).

L'area perimetrata ha una superficie così articolata :

-verde attrezzato mq. 3.979  
-completamento residenziale mq. 6.832  
-viabilità mq. 2.755  
-----  
*TOTALE mq.13.566*

L'area destinata alla viabilità, in parte, dovrà contenere anche una pista ciclo-pedonale della larghezza di cm.250, il marciapiede, il parcheggio pubblico standard, le aree di risulta da sistemare a verde con alberature (lecci o altro) e siepi.

***Le suddette aree sono disciplinate, nel RUC vigente, dagli artt. 89, 93, 136, 120, 116, 117, 49 bis, 6, art.157, ecc.delle NTA, di cui si riportano le argomentazioni più significative:***

*Art.89-Sulla viabilità urbana o territoriale secondaria.* L'articolo definisce le problematiche relative ad un migliore inserimento ambientale delle previsioni viarie, prefigurando l'adozione di soluzioni con siepi ed alberature; naturalmente le "problematiche di limitazioni del rischio idraulico" in riferimento alla trasformazione morfologica superiore a 500 mq., saranno superate con idonea modifica/integrazione della normativa, di concerto con l'Autorità di Bacino e con l'Ufficio del Genio Civile. Una eventuale piccola modifica del tracciato della strada non comporta la necessità di variante al RUC.

*Art.93-Sugli itinerari pedonali e ciclabili.* L'articolo definisce l'argomento in generale e fissa le caratteristiche delle nuove piste ciclo-pedonali con la larghezza di mt. 2,50. Nel PMU ci sono le condizioni per attuare tale norma, con la previsione di una pista ciclabile adiacente all'intera area edificabile.

*Art.136-Verde pubblico attrezzato.* Sono le aree di cui all'art.3, comma 2, lettera C del DM 1444/68. Vi si afferma la necessità di qualificare le aree pubbliche. Nel caso specifico l'area destinata a verde pubblico potrà essere caratterizzata da un piccolo bosco, utile per incrementare

la biodiversità e per assorbire l'acqua di ristagno causata dalla pioggia, poiché nell'area dovrà essere compensata la volumetria relativa alla superficie soggetta a trasformazione morfologica per l'altezza della livelletta idraulica rispetto alla quota terreno.

*Art.120-Sulle zone Peep.* Al 4° comma si definisce che per le aree non attuate del Peep, si applicano le disposizioni dell'art. 117 (commi 5 e 6). La convenzione con gli operatori definirà le modalità per dare risposte alla residenza sociale, come definito all'art.49 bis, che dovrà avere una consistenza non inferiore al 25% della Superficie Utile Lorda (SUL).

Il 5° comma dell'art.117 dice: un equilibrato mix di funzioni, prevalentemente residenza, ma anche commerciali (esercizio di vicinato) e produttive (attività artigianali), direzionali, di servizio, turistico-ricettive. Nello specifico occorre precisare che non risulta possibile localizzare alcuna attività al PT dei fabbricati, a causa della problematica relativa alla "livelletta idraulica" che interessa l'intero piano terra.

*Art.116- Zone residenziali da consolidare "B".* Valgono i seguenti riferimenti normativi:

$H_{max} = 13,50$  ,  $R_c = 50\%$  ,  $R_p = 25\%$

Si presume che la superficie territoriale da conteggiare per l'edificazione sia da riferire all'intera area perimetrata di mq.13.566; possiamo quindi ipotizzare che la volumetria complessiva realizzabile nell'area, in attuazione dell'art.117 possa essere di mc. 13.566, salvo naturalmente le limitazioni definite dal successivo art. 157 delle NTA.

*Art.117-6° comma.Parametri urbanistici interni al PMU.* All'interno del PMU il parametro urbanistico principale di riferimento per l'edificazione è  $I_t = 1,00$  mc/mq.

***Art. 157-Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico -3° comma.* Per gli interventi di ricucitura prevalentemente residenziali di cui all'art.117, permane la limitazione della volumetria, entro il 31/12/2010, a mc. 10.000, che rappresenta quindi la capacità edificatoria attuale del PMU.**

*Art.49 bis-Sulla residenza sociale.* Vi si riporta la problematica dell'affitto o del prezzo di vendita contenuto e predeterminato da definire. L'argomento è sicuramente da approfondire nell'ambito della normativa del PMU in quanto Piano Attuativo o comunque nello schema di convenzione, qualora si dovesse procedere all'attuazione privata del Piano. In ogni caso, per le quantità di residenza sociale, ripetiamolo, si deve fare riferimento al 25% della SUL. In tal senso, per la capacità edificatoria del Piano, si può fare di massima la seguente ipotesi:

10.000 mc. : 3,00 (altezza media del piano) = 3.333 mq. di superficie complessiva; in attuazione della norma il 25% (= 833 mq di sul.) è da destinare a residenza sociale; tale quantità corrisponde esattamente ad una delle quattro palazzine definite nel progetto di massima, in conformità alle previsioni del RUC.

*Art. 6-Sulle condizioni di edificabilità. -5° comma.* Le limitazioni relative alla procedura competitiva e comparativa, non si applicano alle aree di proprietà comunale.

***Alcuni aspetti per la conformità alle norme di RUC.***

Per gli effetti dell'art.157 delle NTA, nell'area in oggetto si potrà costruire una volumetria residenziale fino ad un massimo di mc.10.000; di conseguenza il progetto del PMU dovrà tenere conto di questo valore. Per tale volumetria, come già verificato, persistono nell'area le possibilità di realizzare gli standard urbanistici:

- 10.000 : 100 = 100 abitanti x 9 = mq. 900 di verde pubblico;
- 10.000 : 100 = 100 abitanti x 2,5 = mq. 250 di parcheggio pubblico.

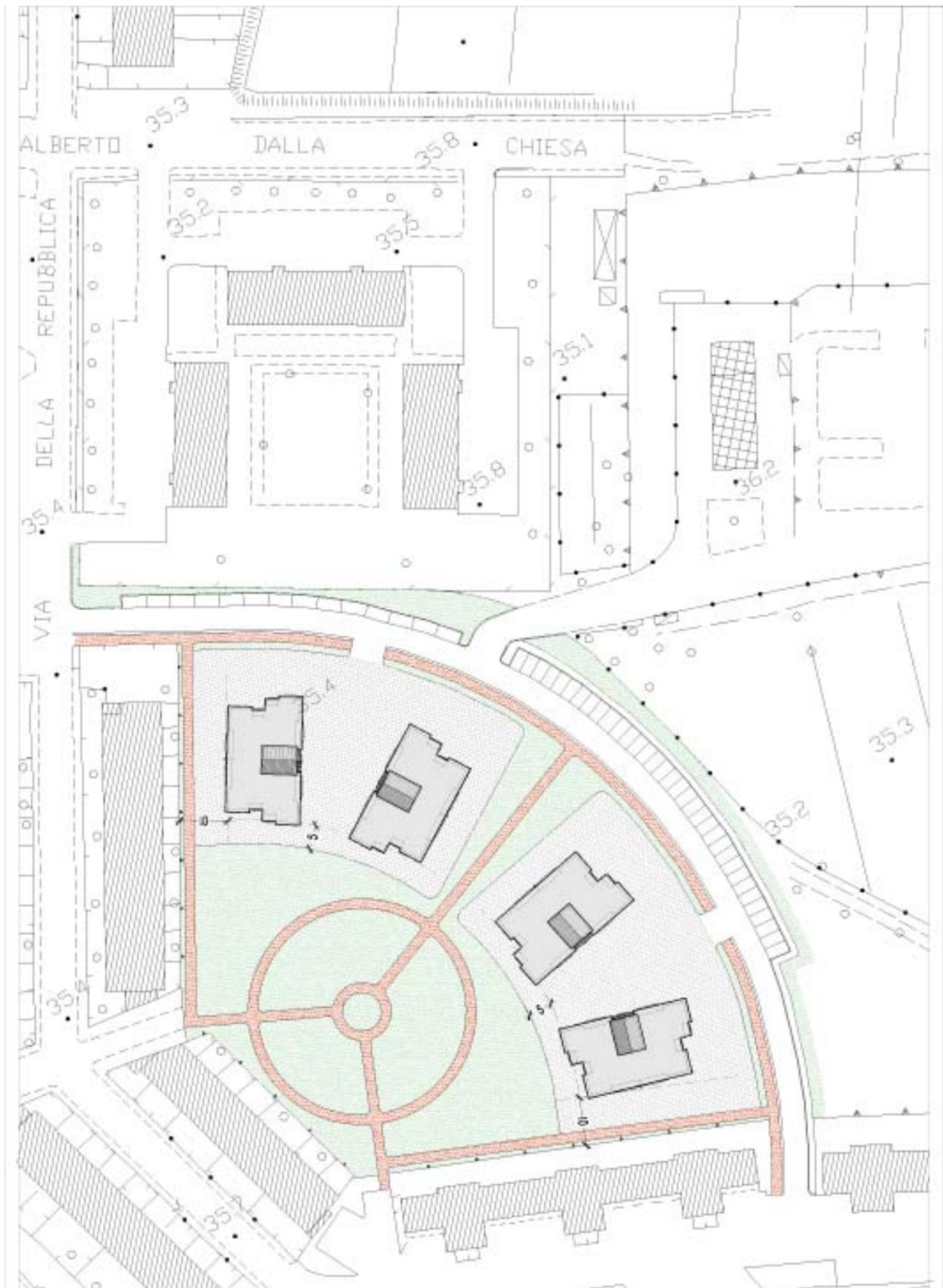
***Le aree ricomprese all'interno del PMU consentono di realizzare i suddetti standard urbanistici che, in questa ipotesi progettuale, risultano nettamente superiori alle necessità:***

- mq. 6.832 di verde pubblico attrezzato;***
- mq. 300 di parcheggio pubblico, per n. 24 posti auto.***

**Gli aspetti progettuali dell'intervento.**

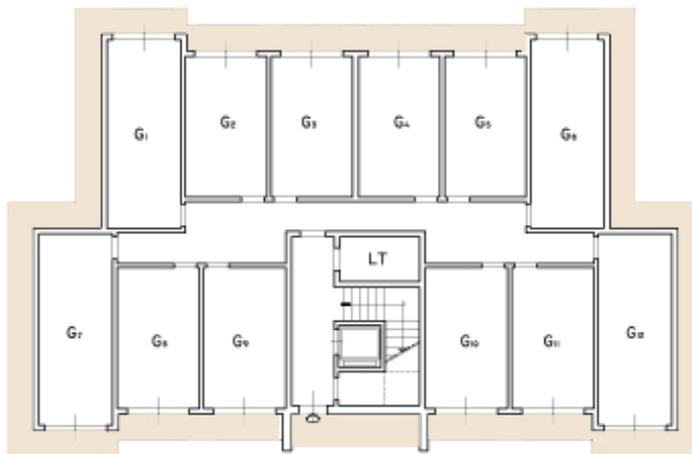
La scelta progettuale per l'insediamento in oggetto, contenuta nella presente Valutazione Integrata, è stata quella di confermare l'indicazione di massima contenuta nel RUC, dei quattro blocchi edilizi posizionati a raggiera in riferimento al verde pubblico attrezzato. Ciascun blocco edilizio ha una dimensione in pianta di circa mt. 16 x 32 = 512 mq.; la superficie coperta di ciascun edificio x 4 = 2.048 mq. che di massima sarà la superficie coperta complessiva dei fabbricati, ben al disotto quindi del 50% dell'area fondiaria consentito dalla normativa del RUC, ed un'altezza di circa 12,50 mt. (inferiore quindi a 13,50 mt. della normativa di RUC). Ogni edificio sarà di n.4 piani di cui il piano terra destinato a garage (di altezza utile 2,50 mt.) e i tre piani superiori destinati a residenza, con un'altezza utile di mt. 3,00 per piano con il solaio di cm.30.

*La superficie permeabile dell'area edificabile risulterà superiore al 25% della superficie fondiaria.*



Planimetria di progetto del Piano Attuativo

Il numero degli alloggi sarà quindi di n.12 unità per edificio x n.4 edifici = 48 alloggi, salvo eventuale utilizzo del sottotetto; da verificare tale possibilità in fase di progettazione del PMU. Naturalmente la variante al RUC (con la modifica-integrazione delle NTA) dovrà precedere sia l'adozione del Piano Attuativo che successivamente l'approvazione definitiva di questo ultimo.

**Pianta Piano Terra****Pianta Piani 1°- 2° e 3°****Prospetto Principale**

Il progetto di massima dell'area evidenzia la definizione dei quattro blocchi edilizi, ciascuno con un corpo scala-ascensore, articolato su quattro piani, con la definizione di n. 12 alloggi e quindi n.12 posti auto al piano terra; il garage dovrà avere delle aperture idonee per rispondere alla normativa sulla sicurezza idraulica; in fase di progettazione degli edifici saranno verificate soluzioni di accesso condominiale ai garage, per i quali le finestre dovranno essere del tipo stagne come le porte di ingresso. La copertura degli edifici consentirà di posizionarvi idonei pannelli solari per la produzione di acqua calda. Tutti gli alloggi sono forniti di terrazze su due lati, in modo da favorire al massimo la luminosità e l'aerazione trasversale. Le pertinenze dei singoli fabbricati saranno interessate dalla messa a dimora di alberi di alto fusto, sia per l'ombreggiamento che per aiutare la movimentazione dell'aria all'interno e all'esterno degli alloggi.

La scelta della tipologia è stata definita con un edificio articolato su tre piani per la residenza e n.4 alloggi per piano; l'alloggio ha un soggiorno pranzo, due camere da letto, un bagno e il ripostiglio, due terrazze. Esso ha una superficie utile leggermente inferiore a 70 mq. e sarà opportunamente dettagliato nel PMU.

#### Capitolo 4 - Verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio

Vengono in questa fase individuati gli indicatori per la Valutazione ed il monitoraggio degli obiettivi. Il Piano Strutturale ed in particolare il regolamento urbanistico contengono i criteri di valutazione delle azioni degli effetti ambientali delle trasformazioni disciplinate da piani urbanistici attuativi (PMU) e la conseguente applicazione delle misure di mitigazione dai quali discende l'obbligatorietà di redigere la relazione degli effetti ambientali indotti dalle trasformazioni.

Per la definizione di una proposta progettuale, gli argomenti che abbiamo sviluppato nella presente Valutazione Integrata sono:

- D1-**Sulla problematica idraulica;
- D2-**Sul contenimento dei consumi energetici;
- D3-**Sulla Valutazione Integrata specifica;
- D4-**Sul rispetto del BAL-Bilancio Ambientale Locale;
- D5-**Sulla trasformazione morfologica;
- D6-**Sul Piano di Classificazione Acustica,

**D7-**Sull'ingombro degli edifici definiti nel progetto.

Nel merito dei singoli argomenti possiamo definire:

**D1)-In riferimento alle problematiche idrauliche**, in conseguenza alle modifiche apportate con Decreto 106 del 13.12.07, occorre tenere presente che l'area ricade in parte in area P.I.2 e in parte in P.I.1. Per tali aree vale l'art.8 delle Norme di attuazione del Piano dell'Autorità Idraulica :

-sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio;

-occorre perseguire l'obiettivo della predisposizione dei programmi di prevenzione, legge 225/92.

La variante al P.A.I. è stata redatta sulla base di studi di approfondimento sulla pericolosità idraulica del territorio campigiano espletati dal Dipartimento di Idraulica dell'Università di Pisa.

Gli studi hanno evidenziato un abbassamento delle classi di pericolosità da "PI3" a "PI1 e PI2".

L'art.86 del Ruc entrato in vigore nel 2005, quindi antecedentemente alla variante al P.A.I., relativo alle prescrizioni idrauliche, limita nella fascia sud del territorio comunale, le istanze edilizie con trasformazione morfologica superiore a 500 mq. Considerato che il Ruc non risulta adeguato alla variante al P.A.I., nell'ambito di questo Piano Attuativo, verranno effettuati gli studi idraulici specifici al fine di verificare la possibilità di superare tale limitazione.

In tal caso il Piano Attuativo verrà approvato con una contestuale variante al Ruc con modifica dell'art.86 delle NTA per prevedere l'esclusione della limitazione per il caso specifico di cui trattiamo.

Per quanto sopra il progetto di Piano Attuativo dovrà dettagliare le superfici, anche al fine di calcolare la volumetria da assoggettare alla compensazione idraulica.

Per risolvere la problematica della compensazione idraulica prospettiamo la soluzione di realizzare un avvallamento nell'area di verde pubblico, dove verrà recuperata la volumetria da compensare.

**D2)-In riferimento al contenimento del consumo energetico**, in generale occorre rispettare le norme del RUC e del REC che disciplinano l'argomento e la progettazione in merito all'orientamento degli edifici, alle pareti, ai pavimenti, alle coperture, alle vetrate, ai serramenti. Nel merito sono da considerare tre aspetti: la bioarchitettura, il risparmio energetico, l'uso delle energie rinnovabili. Per tali argomenti saranno definiti elementi di normativa nel PMU, in modo che vi siano prescrizioni da far rispettare nel progetto edilizio.

**D3)- In riferimento agli argomenti di cui all'art. 11 della L.R.1/05** sulla presente Valutazione Integrata, più in generale, si definiscono i contenuti relativi agli aspetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana, nonché la verifica di compatibilità relativamente all'uso

delle risorse essenziali del territorio. Per i suddetti argomenti, dovranno essere tenuti in considerazione le caratteristiche attuali dell'area e le rilevazioni contenute nello stato conoscitivo del Piano Strutturale come abbiamo già specificato nella lettera "C" sulle caratteristiche dell'area di intervento. In riferimento agli aspetti di cui sopra si precisa che:

-per gli aspetti territoriali, l'area edificabile è da considerare a tutti gli effetti un completamento dalla zona residenziale esistente e non altera il perimetro del centro abitato. La consistenza volumetrica e il numero degli alloggi sono tali da non incidere in maniera significativa sugli standard urbanistici, soprattutto scuole e attrezzature, mentre per il verde pubblico e i parcheggi le aree sono definite all'interno del nuovo intervento. L'accessibilità è da ritenersi ottimale, soprattutto dopo il completamento della nuova strada detta "bretellina" di S.Piero a Ponti. Per le reti di adduzione e di scarico ipotizziamo che siano sufficienti quelle esistenti;

-per gli aspetti ambientali, possiamo ritenere l'intervento alquanto positivo, soprattutto per la realizzazione del boschetto nell'area di verde pubblico attrezzato, che risulterà un valido intervento di mitigazione e compensazione, non solo rispetto alla problematica idraulica ma anche rispetto alla trasformazione morfologica. La qualità architettonica caratterizzerà i nuovi fabbricati che faranno da cornice sul lato est al piccolo centro abitato di S.Cresci. Nel PMU saranno definiti inoltre delle soluzioni progettuali da adottare per l'architettura degli edifici in riferimento alle tematiche del Bilancio Ambientale Locale (BAL);

-per gli aspetti sociali ed economici, l'intervento ha la sua positività per la definizione dell'edilizia sociale, pari al 25% della volumetria, corrispondente a circa n.12 alloggi;

-per gli aspetti relativi alla salute umana, l'intervento non provoca alcun peggioramento della vivibilità del quartiere e risponde positivamente a valori definiti nel BAL;

-per la verifica di compatibilità sull'uso delle risorse essenziali del territorio, possiamo ritenere l'intervento non invasivo, in quanto lo spazio che si utilizza rappresenta un "naturale" completamento dell'edificato esistente. L'area coinvolta per l'intervento non ha alcun carattere agricolo, ormai da molti anni, ed è da considerare quasi interstiziale al centro abitato esistente.

**D4)-L'area di intervento risulta all'interno della UTOE n.7, per la quale il BAL contiene i sotto indicati valori rispetto alle tematiche di: Biodiversità, acqua, aria, energia, rifiuti e sensorialità. La presente "scheda valutativa" del procedimento di Valutazione Integrata dimostra che con il nuovo intervento edificatorio si potrà avere un miglioramento dei valori del BAL o il mantenimento dei valori in esso già definiti. Naturalmente al fine di ottenere i valori fissati, nel Piano Attuativo dovranno essere puntualizzate le regole per la nuova edificazione:**

-per il sistema biodiversità, nella scheda del PS prevale il "valore medio";

*nel merito l'intervento potrà risultare senz'altro positivo con la realizzazione del piccolo boschetto previsto nell'area destinata a verde pubblico; d'altronde l'intervento non è molto consistente e quindi non provoca una modifica dei valori già definiti nella scheda, relativamente sia alla pressione che alla sostenibilità;*

*-per il sistema acqua, la previsione, nella scheda, è del “valore medio”;*

*al fine di poter contenere il consumo idrico, il Piano Attuativo potrà definire delle precise soluzioni tecniche, idonee per il riciclaggio delle acque bianche, da rispettare nel progetto edilizio; per l'innaffiamento delle aree verdi, per esempio, potranno essere collocate nelle pertinenze delle idonee cisterne per il recupero delle acque piovane provenienti dai tetti;*

*-per il sistema aria, la scheda definisce il “valore alto”;*

*l'intervento potrà comportare un miglioramento della situazione esistente, soprattutto al momento in cui vi sarà l'apertura della nuova strada in costruzione, detta “bretellina”;*

*-per il sistema energia, la scheda definisce il “valore alto”;*

*l'intervento edilizio, con l'adozione delle soluzioni prescritte nella normativa del PMU, in riferimento al contenimento dei consumi energetici, potrà confermare tale valore;*

*-per il sistema rifiuti, la scheda definisce il “valore alto”;*

*l'intervento edificatorio dell'area potrà essere caratterizzato dalla previsione di un'apposita “piazzola ecologica” per la raccolta differenziata dei rifiuti (con i contenitori per l'organico, per la carta, per il vetro, per il legno, per la plastica, per i metalli, ecc.) da collocare in adiacenza alle strade esistenti o nell'area di intervento, con la verifica del posizionamento in sede di PMU;*

*-per il sistema sensorialità, la scheda definisce un “valore alto” ;*

*per confermare tale valore i nuovi edifici dovranno essere caratterizzati dalla qualità, nella definizione dell'architettura.*

**D5)-L'area di verde pubblico attrezzato** per il quartiere esiste già in via della Repubblica, per cui ci sono le condizioni per definire l'area verde interna al PMU a bosco: 3.979 mq., con 40 alberi di alto fusto, e con l'aggiunta di arbusti da mettere a dimora lungo la strada di accesso.

La trasformazione morfologica dell'area verrà quindi bilanciata dalla messa a dimora delle nuove alberature e dal rispetto della strada vicinale esistente destinata parzialmente a pista ciclabile.

**D6)-Nel Piano di Classificazione Acustica**, l'area di intervento è classificata di III° classe, in quanto risulta all'interno del perimetro del centro abitato.

**D7)-Il RUC**, con il contenimento della volumetria limitata a 10.000 mc., definisce di massima la possibilità di costruire n. 4 edifici, con un ingombro indicativo di  $16 \times 32 =$  superficie coperta di

mq. 512 cadauno. Tali dimensioni consentono di definire almeno n. 4 alloggi per piano con n. 3 piani = 4x3x4palazzine = **48 alloggi**.

In riferimento alla problematica idraulica, la differenza tra la quota della livelletta idraulica di 37,71 mt. e la quota terreno di 35,20 mt. , per un'altezza di mt. 2,51 potrà essere utilizzata per la costruzione di garage, con porte e finestre stagne. In tal modo il piano di calpestio del 1° piano residenziale sarà posto invece al di sopra della quota di sicurezza idraulica definita a 37,81 mt.

Il PMU in qualità di Piano Attuativo, al quale sarà allegata la Relazione di sintesi di cui al presente documento, ai sensi dell'art.69 della LR 1/05, dovrà essere depositato per 45 gg., giusta la conformità al RUC (da modificare per la parte relativa alla Normativa idraulica), al PS ed alle leggi regionali in vigore.

## Capitolo 5 - Il processo partecipativo: la forma, le modalità i tempi

Il PMU dovrà essere approvato con le procedure di cui all'art.69 della LR 1/05; esso sarà definito con le regole di cui all'art.70 della LR 1/05 per i piani di lottizzazione e all'art.11 delle NTA più in generale per i piani attuativi.

In applicazione della direttiva europea 2003/35/CE (Partecipazione del pubblico nell'elaborazione di taluni piani e programmi in materia ambientale.) e del D.P.G.R. del 09.0207 n. 4/R, articolo 12, nonché della L.R.T. n. 1/05, sono individuati i seguenti soggetti e procedure:

Il responsabile del procedimento assicura, a chiunque voglia prenderne visione l'accesso e la disponibilità degli strumenti della pianificazione territoriale, nonché degli atti di governo del territorio e della relazione di sintesi.

Il garante della comunicazione assicura la conoscenza effettiva e tempestiva della scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, le informazioni ai cittadini stessi, singoli o associati, del procedimento medesimo.

Al fine di pubblicizzare l'evento al pubblico, e rendere possibile la partecipazione di ogni soggetto interessato, saranno garantite le seguenti attività:

1. pubblicazione a cura del garante sul sito web del comune per la durata di almeno 10 giorni del presente documento di Valutazione Integrata.

2. pubblicazione della relazione di sintesi dell'articolo 16 della L.R.T. n. 1/05 prima dell'adozione della atto da parte del consiglio comunale
3. pubblicazione delle modalità di deposito delle osservazioni al Comune sul sito web.
4. deposito di una copia originale della documentazione deliberata,consultabile nel periodo di pubblicazione.

**I progettisti**

**Arch. PietroPasquale Felice**

**Ing. Luciano Fabiano**