

Relazione di Valutazione Integrata

art.11 della L.R. 1/2005 e s.m.i.

P.C.I. 3
nel comune di Campi Bisenzio
località Capalle



INDICE :

CAPITOLO 1: IL LUOGO

•	1.1	Inquadramento territoriale e descrizione del contesto	pag.	4
•	1.2	Cartografia del contesto territoriale	pag.	7
•	1.3	Foto satellitare	pag.	9
•	1.4	Documentazione fotografica del sito	pag.	11

CAPITOLO 2 : IL QUADRO CONOSCITIVO

•	2.1	Il Piano di indirizzo Territoriale	pag.	19
•	2.2	Il Piano Territoriale di Coordinamento PTCP	pag.	21
•	2.3	Il Piano Strutturale	pag.	22
•	2.4	La Variante al Ruc	pag.	23
•	2.4bis	Piano Complesso	pag.	24
•	2.4ter	Il Piano Complesso La Villa nel Ruc	pag.	25
•	2.5	Il Pai	pag.	28
•	2.6	La naturalità	pag.	36

CAPITOLO 3: IL PROGETTO

•	3.1	Descrizione dell'intervento	pag.	38
•	3.2	Dati quantitativi	pag.	40
•	3.3	Opere pubbliche previste e loro consistenza	pag.	41
•	3.4	Attività previste	pag.	43
•	3.5	Modalità di attuazione	pag.	43
•	3.6	Planimetria	pag.	43
•	3.7	Rendering	pag.	44

CAPITOLO 4 : VERIFICA DI COERENZA

•	4.1	Verifica conformità agli atti di pianificazione Comunali e sovracomunali	pag.	46
•	4.2	Estratti di riferimento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico	pag.	42

CAPITOLO 5 : L'IMPATTO E LA MITIGAZIONE

•	5.1	Ambiente idrico di superficie	pag.	52
•	5.2	Acqua di falda	pag.	53
•	5.3	Rischio idraulico	pag.	53
•	5.4	Suolo e sottosuolo	pag.	53
•	5.5	Vegetazione e flora	pag.	54
•	5.6	Fauna	pag.	55
•	5.7	Rete ecologica	pag.	55
•	5.8	Rumore	pag.	56
•	5.9	Paesaggio	pag.	57
•	5.10	Patrimonio storico	pag.	58

- 5.11 Mobilità pag. 58
- 5.12 Emissioni pag. 59
- 5.13 Rifiuti pag. 59

CAPITOLO 6: VERIFICA DEGLI ASPETTI ECONOMICI, SOCIALI

- 6.1 Analisi delle ripercussioni sull'economia e sul Sociale degli interventi previsti pag. 60

CAPITOLO 7 : MONITORAGGIO pag. 60

PREMESSA

Si tratta di un intervento inserito in un ambito territoriale relativo ad un'area soggetta a Piano Attuativo che ha subito tutta una serie di analisi e verifiche di natura urbanistica, infrastrutturale, ambientale idrogeologica, sociale culturale ecc... tradotte poi nei quadri conoscitivi dei vari strumenti urbanistici Regionali, Provinciali e Comunali.

Secondo la normativa regionale vigente, è necessario uno studio che evidenzi le coerenze interne ed esterne degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio che si configura come Valutazione Integrata secondo le indicazioni della Legge regionale del 3 gennaio 2005, n.1 e il successivo Regolamento d'attuazione. Attraverso questa valutazione è possibile conoscere gli effetti attesi che si determinano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

La procedura di Valutazione Integrata sarà in un'unica fase così come previsto al punto 4 dell'art.4 del DPGR 4 del 9/2/07.

La procedura seguita per questa Valutazione Integrata parte dalla analisi del **"il luogo"** con una descrizione del contesto, l'inquadramento territoriale e l'ausilio di cartografie, foto satellitari e foto del sito.

Il secondo argomento è **"il quadro conoscitivo"** dove si fa un approfondimento anche con l'ausilio degli estratti per lo più in forma grafica contenuti nel Piano Strutturale, nel Ruc, nel PTCP e nel Pai, inerente i vari aspetti legati alle risorse presenti sul territorio, quali quelle idriche, gli ecosistemi, la fauna e la flora, oltre all'analisi del sistema urbano, degli insediamenti, delle infrastrutture e del rischio idraulico.

Si passa poi al **"progetto"** mediante una descrizione sintetica dei dati quantitativi urbanistici con allegate planimetrie e rendering dell'intervento e quindi alla descrizione delle attività previste e alle modalità di attuazione del piano.

Il quarto capitolo **"verifica le coerenze"** degli atti di pianificazione sia comunali che sovracomunali con l'ausilio anche di alcuni estratti dal Piano Strutturale e dal Ruc.

Seguono una serie di analisi e considerazioni **"sull'impatto e la mitigazione"** di una serie di tematismi verificati in base alla situazione del contesto, la pressione derivata dal Piano e la mitigazione prevista.

Vengono svolte successivamente delle considerazioni per quanto riguarda la **"verifica degli aspetti economici e sociali"** e **"il monitoraggio"**.

CAPITOLO 1- IL LUOGO

1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Trattasi di una area di circa 90.000 mq di forma irregolare in località Capalle – La Villa facente parte dell'Utoe n°4.

Tale area risulta delimitata ad Ovest dalla via del Tabernacolo oltre che dal campo sportivo de "La Villa", a nord del complesso denominato "Fattoria Piccardi" con le relative aree pertinenziali ,ad ovest e a sud dal tracciato viario della cosiddetta "Bretella di Capalle" prevista nel Ruc i cui lavori dovrebbero iniziare a breve.

Sono terreni che appartenevano alla Fattoria di Capalle indicata ora sulle carte come "Fattoria Piccardi".

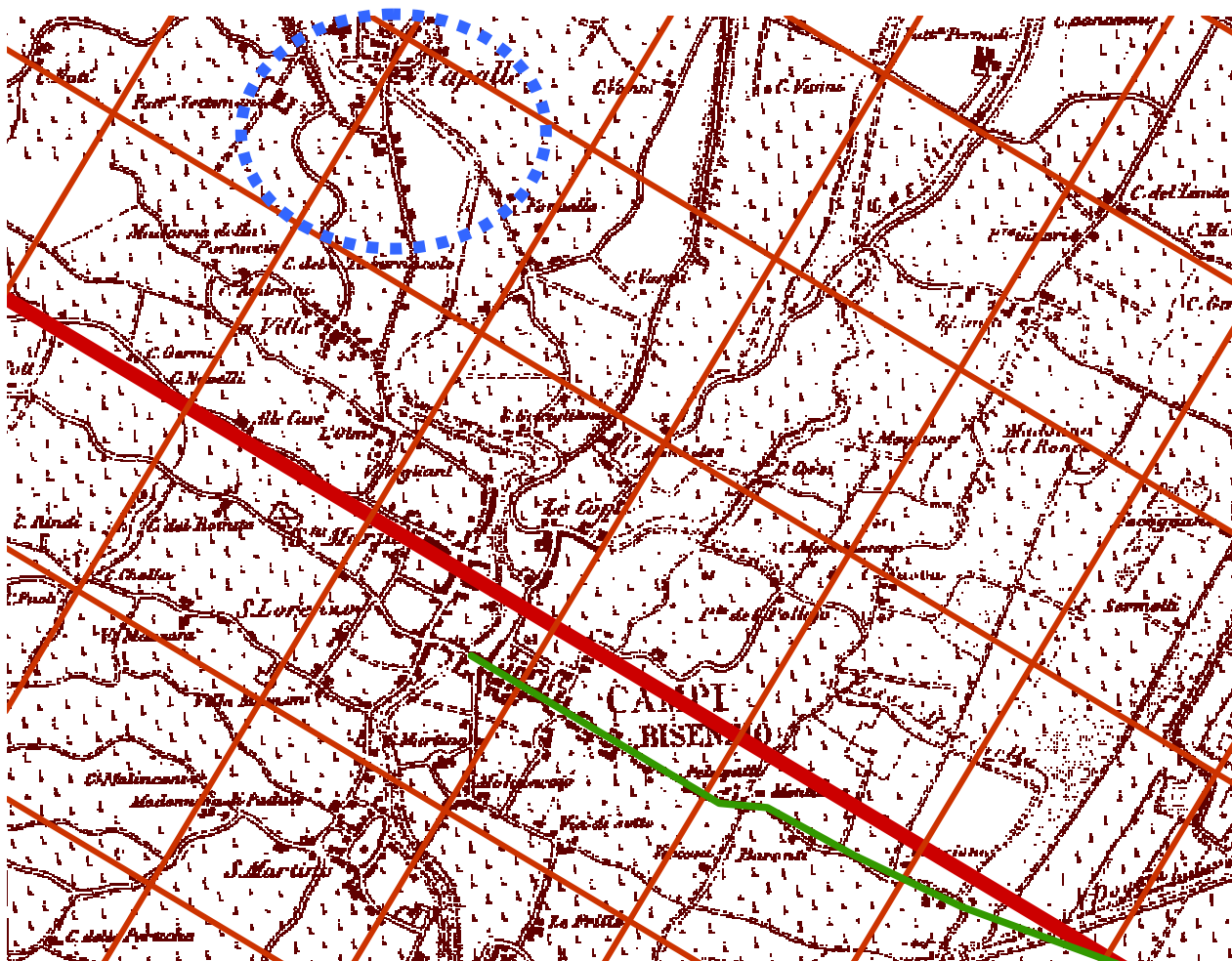
Tale complesso in origine fu edificato dalla famiglia Strozzi (Filippo e Matteo) nel 1490 alla stregua di altri esempi di ville-fattorie che in quel periodo furono edificate nel territorio di Campi per conto di nobili famiglie, per lo più fiorentine (Strozzi, Rucellai, Montalvo) le quali

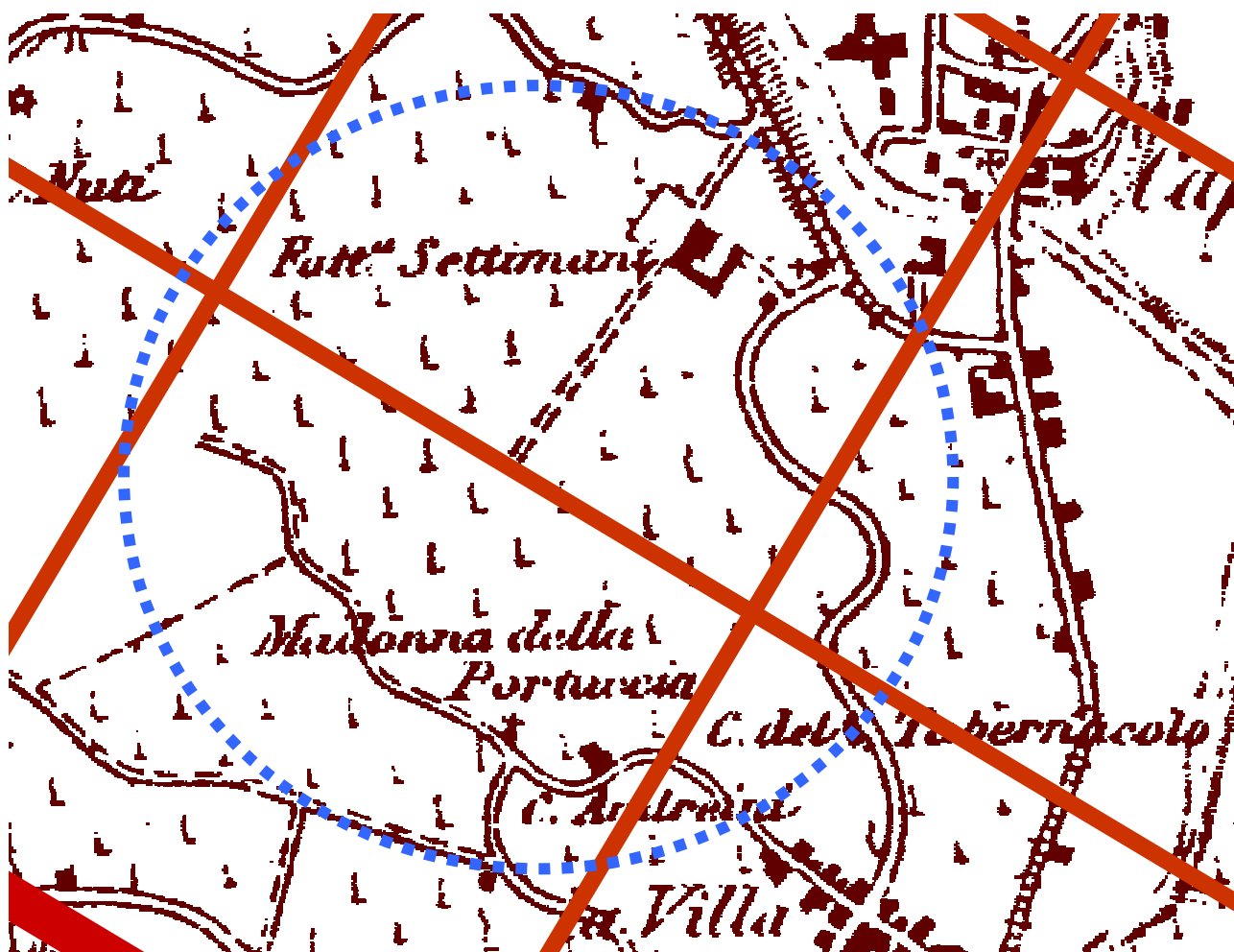
utilizzavano queste proprietà che includevano grandi estensioni territoriali sia per l'attività agricola sia come luoghi di ozio e di caccia.

Il paesaggio di Capalle è rimasto pressoché per secoli immutato dopo che, trascorso il 1200 durante il quale il castello di Capalle che era feudo del vescovo fiorentino raggiunse importanza anche economica assai maggiore di Campi, fu distrutto nel 1325 dalle truppe di Castruccio Castracani dando avvio così ad una progressiva perdita del potere ecclesiastico in favore di quello laico.

Da allora iniziò anche un lento e progressivo declino testimoniato anche dalle poche opere costruite sul territorio come si evince dall'osservazione di una cartografia del IGM del 1896 di seguito riportata dove si può constatare come, oltre al complesso della villa le poche altre costruzioni fossero concentrate lungo via dei Confini e lungo via Colombina"; in detta carta il complesso è indicato come fattoria Settimanni, dal nome della famiglia che insieme a quella dei Piccardi la possedevano alla fine del 1800 dopo che dagli Strozzi la proprietà era passata ai marchesi Corsi fino al 1809

RICONOSCIMENTO MAGLIA CENTURIALE AGRO FIORENTINO SU BASE
CARTOGRAFICA IGM 1896 "FIRENZE E DINTORNI"





Verso la fine del 1800 con l'avvio dell'industria tessile nella confinante Prato si assiste ad una progressiva trasformazione nel tipo di attività che da agricola come fino allora era stata dove spiccava la produzione del lino e della paglia , comincia a trasformarsi in industriale con conseguente spopolamento della campagna verso le vicine fabbriche di Prato.

Solo negli ultimi decenni si assiste ad una progressiva urbanizzazione della frazione di Capalle sia per l'insediamento di importanti aziende produttive e commerciali quali il lanificio Pecci – la GKN - La Galileo – La Manifattura di Maiano – la Alma – i Gigli e la multisala VisPathè nel settore ricreativo, sia per il progressivo intensificarsi del tessuto abitativo intorno a via dei Confini oltre che lungo le strade interne quali via Colombina, via del Tabernacolo, via Marconi acc.. così che si è andato saldando il tessuto edilizio tra le frazioni di S. Maria e quelle della Villa- Capalle, mentre l'antico borgo di Capalle è rimasto sostanzialmente intatto.

Il Piano Strutturale e il successivo Regolamento Urbanistico del 2005, avendo previsto di contenere lo sviluppo di Campi, soprattutto quello residenziale, all'interno di un anello viario (Ring) costituito dai rami della circonvallazione nord e sud (già realizzate in gran parte) ovest ed est ancora da realizzare, hanno ritagliato questa area del PC3 che si configura come la zona di espansione più a nord all'interno del "Ring".

Il contesto che circonda questa area è quello di una zona che si presenta, ad est, lungo via del Tabernacolo del tutto urbanizzata con edifici prevalentemente di tipo plurifamiliari e unifamiliari oltre ad una scuola materna ed a un campo sportivo tutti interventi realizzati

all'incirca negli ultimi 30 anni mentre a Nord l'area confina con il complesso della fattoria Piccardi e a sud-ovest sono presenti aree ancora inedificate utilizzate a fini agricoli.

Va precisato che il complesso della fattoria, nonostante la realizzazione negli ultimi decenni di alcuni magazzini estranei al contesto architettonico, è inserito in un vasto areale dove comunque è garantito il mantenimento e la salvaguardia dell'identità sotto il profilo architettonico e storico.

Nella parte sud ed ovest l'area che attualmente si presenta aperta verso la campagna, sarà delimitata dalla circonvallazione di Capalle di prossima realizzazione.

Va detto inoltre che a poco più di 100 ml di distanza verso ovest da tale circonvallazione è previsto il tracciato della autostrada Prato-Signa dove, uno dei punti di accesso sarà dato dall'intersezione del ramo sud della circonvallazione di Capalle nel suo prolungamento verso Prato, tratto questo denominato "asse dell'industrie".

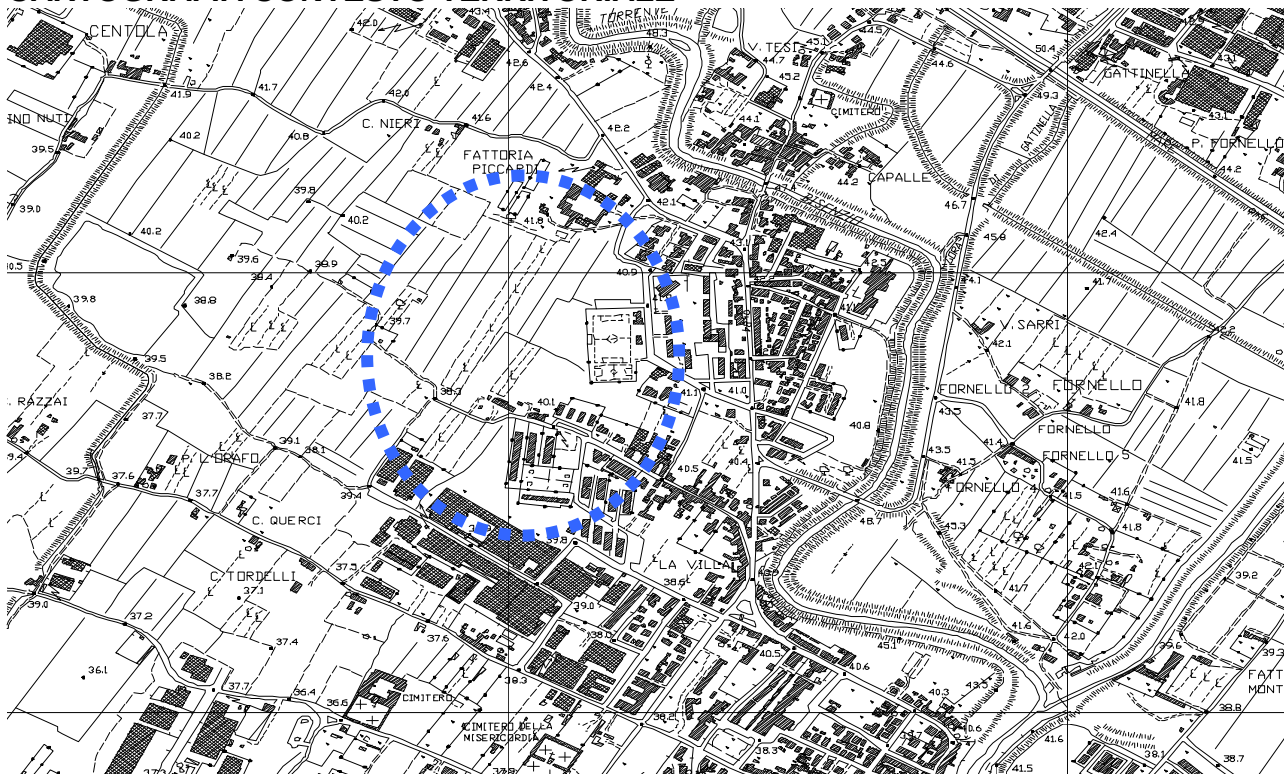
L'area oggetto del PC3 si troverà dunque al centro di un sistema di infrastrutture viarie sia di carattere locale (circonvallazione di Capalle) che sovra-comunale (asse dell'industrie lungo la direttrice est-ovest Firenze-Prato), che nazionale dato che l'Autostrada collegherà il casello di Prato alla Fi-Pi-Li.

Tutto ciò modificherà profondamente le caratteristiche di zona periferica qual è attualmente, aprendo nuove prospettive di sviluppo legate a questi collegamenti

Nell'area oggetto del P.C.I. è presente la struttura sportiva della villa, con campo di calcio e spazi di servizio, sede della A.S.D. Lanciotto-Campi Bisenzio, nata dalla fusione nel giugno del 2005 fra le due blasonate società calcistiche campigiane.

La Lanciotto fu fondata nel 1944, dopo la fine della seconda guerra mondiale e prese il nome dall'eroe nazionale campigiano Lanciotto Ballerini. Il 1.10.1944 fu giocato il primo incontro contro una squadra della RAF. Attualmente la squadra è presente nei vari campionati con 18 squadre che vanno dalla prima squadra impegnata nel campionato di Promozione, ai Piccoli Amici della scuola di calcio contando più di 300 atleti tesserati.

CARTOGRAFIA CONTESTO TERRITORIALE



1.3 FOTO SATELLITARI

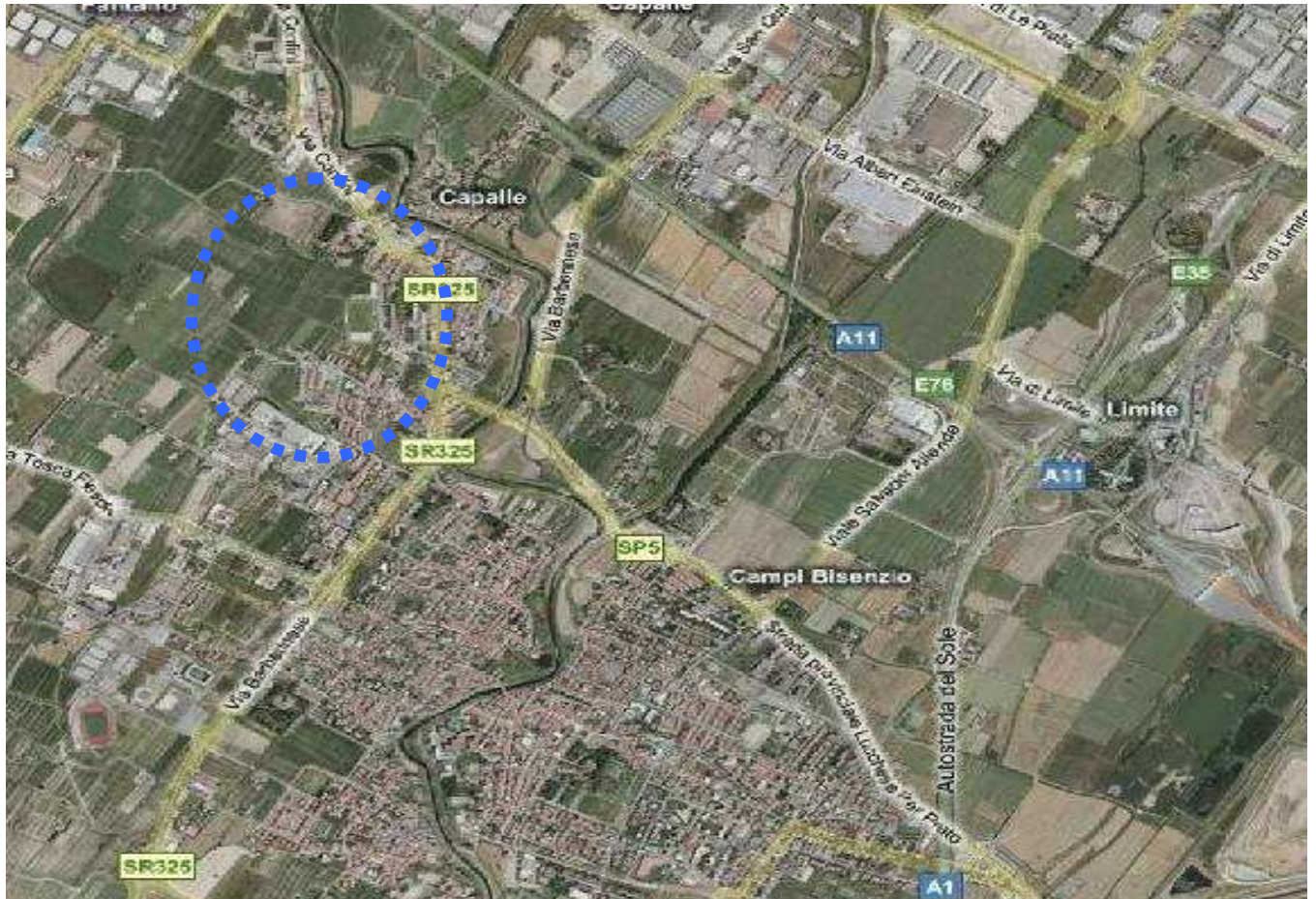


FOTO SATELLITARI CON EVIDENZIATA IN BLU L'AREA DI INTERVENTO



FOTO SATELLITARE INGRANDITA DELLA ZONA INTERESSATA DAL PC3

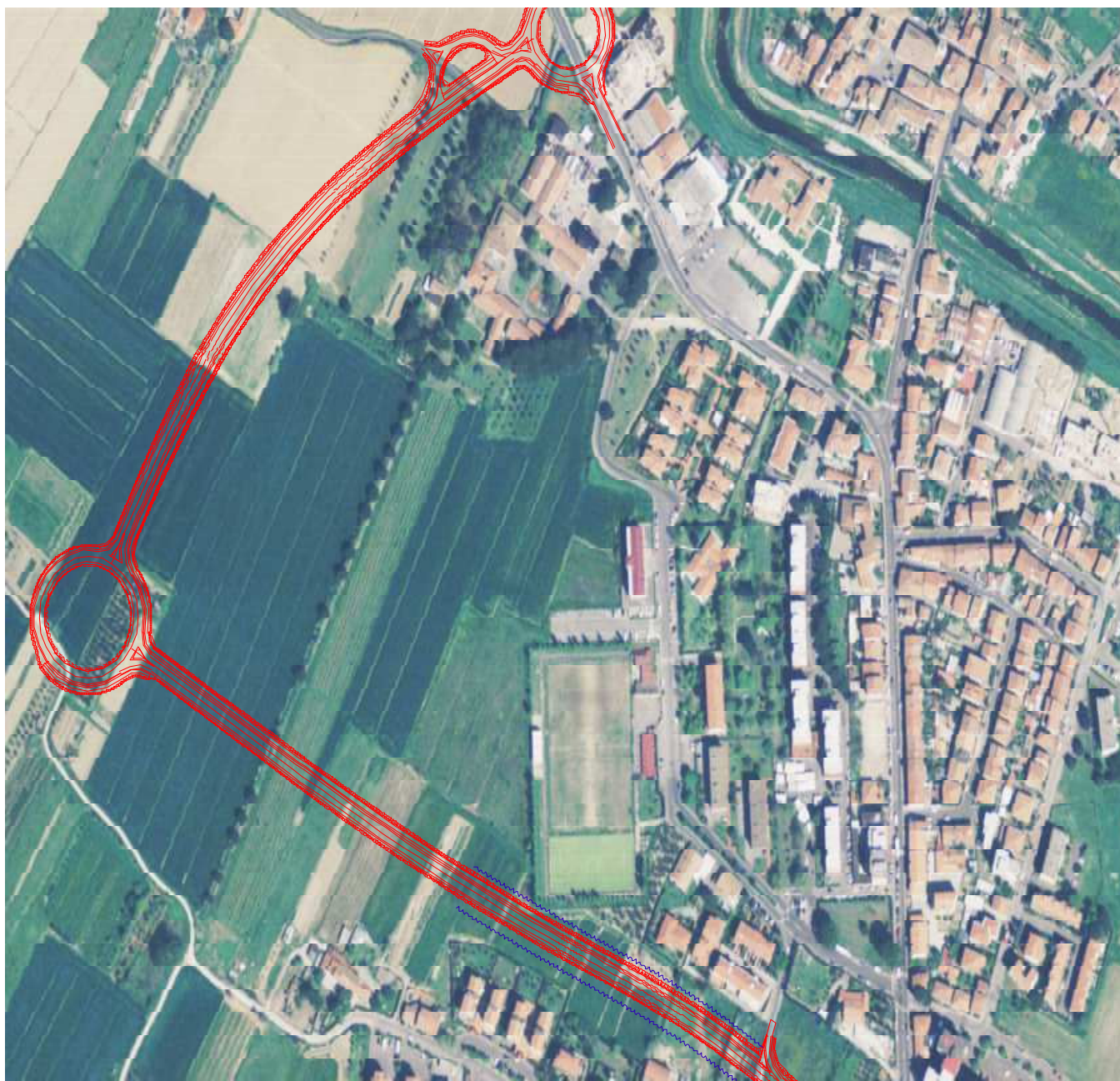


FOTO SATELLITARE DELLA ZONA INTERESSATA DAL PC3 CON EVIDENZIATO IL TRACCIATO DELLA FUTURA CIRCONVALLAZIONE DI CAPALLE

1.4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL SITO

Planimetria con evidenziati i punti di ripresa





1

Vista panoramica da
via del Tabernacolo
verso ovest

2 -Vista verso nord-est



3



Vista verso nord nella zona del vigneto

4



Vista verso nord con lo sfondo della Calvana

5



Vista verso ovest in direzione Maiano-Prato

6



Vista in direzione nord-est con lo sfondo degli edifici di via del Tabernacolo



Vista verso nord con lo sfondo della fattoria Piccardi a sinistra



Vista da via del Tabernacolo verso villa Piccardi



Vista di alcuni edifici residenziali da via del Tabernacolo



Vista del tratto di strada lungo via del Tabernacolo che verrà prolungato all'interno del piano

11



Vista verso nord da via del Tabernacolo

12



Vista verso sud da via del Tabernacolo con in primo piano la scuola esistente

CAPITOLO 2- IL QUADRO CONOSCITIVO

2.1 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

Da: Allegato A - elaborato 3

I territori e i paesaggi della toscana

Alle differenze morfologiche di base della pianura alluvionale, dei rilievi collinari che la coronano e dei contrafforti appenninici di Monte Morello, corrispondono altrettante configurazioni paesistiche, distinte per mosaico forestale, agrario e per tipologia insediativa.

Le formazioni forestali sono completamente assenti in pianura e la configurazione collinare del loro mosaico è caratterizzata da una fitta alternanza con le colture agrarie miste, che sono diffuse, con la sola eccezione delle aree di pianura, dove il paesaggio è connotato dalle dominanti delle colture agrarie specializzate e degli insediamenti (si vedano gli schemi cartografici a lato), nonché dalle loro relazioni, soesso gestite in modo inefficace, com'è evidente soprattutto negli spazi di transizione a margine degli insediamenti. Questi formano una conurbazione a NO, che da Firenze si estende verso Prato, ma anche a O e SO presentano configurazioni aggregate lungo le vie di comunicazione. Le formazioni forestali dominanti sono i boschi di roverella, mentre sono presenti, anche se subordinati, i boschi di latifoglie decidue termofile. Le tre macroconfigurazioni del paesaggio citate, per quanto molto diverse, sono in realtà strettamente correlate, dai punti di vista culturale, percettivo e ecologico. Sono ancora ben riconoscibili le matrici, benchè in alcuni casi fortemente disturbate da un'intensa espansione urbana e infrastrutturale. Una matrice storica riconducibile all'epoca romana e etrusca, individuabile nella maglia della centurazione; un significativo sistema viario di campagna legato al sistema di ville, con parchi e giardini, contornati da campi di oliveti e vigneti, già consolidato in epoca rinascimentale nelle aree collinari; i rimboschimenti, già in epoca lorenese, di pino nero, cipresso e abete bianco sul Monte Morello e sui rilievi limitrofi, conseguenti ai disboscamenti per la produzione di legname. La piana fiorentina, un tempo prevalentemente agricola, con seminativi vitati e arborati, e punteggiata da pievi, edifici rurali, oltre che da resti archeologici, è la parte che ha subito una maggiore trasformazione, quasi da cancellarne i segni originari. Ciò è avvenuto, conseguentemente alla costruzione di grandi infrastrutture lineari e di trasporto che hanno comportato l'espansione a macchia d'olio prima, e diffusa poi, dei centri urbani e l'inserimento progressivo di attività produttive e commerciali.

La realizzazione di discariche e barriere acustiche in rilevati di terra derivanti dalla sistemazione di materiali di risulta degli scavi di infrastrutture di livello nazionale, sta modificando la morfologia del paesaggio e le relative condizioni visuali. Il paesaggio è complessivamente soggetto a una elevata pressione prevalentemente insediativa, ma anche a processi involutivi di colonizzazione vegetale della pianura.

OROGRAFIA

La Val di Bisenzio si estende in direzione nord-sud, dal valico di Montepiano sull'Appennino Tosco-Emiliano (m. 700) allo sbocco del fiume nella piana di Firenze, immediatamente a monte di Prato, ed è limitata dalle piccole catene perpendicolari all'Appennino: a levante dei Monti della Calvana (altezza massima M Maggiore, m. 916), e a ponente la piccola catena da M. Calvi (crinale appenninico, m. 1283) a M. Bucciana (m. 1204) e al modesto Monte Ferrato, a nord di Prato. Alla valle – che misura 155 kmq circa, e che ha una ampiezza variante da 3 a 12 km, si aggiunge la piana di Prato, quasi tutta sulla destra del Bisenzio, nonché il settore

finale (di settentrione) delle colline di Monte Albano, nel comune di Carmignano (massima altezza, 615 m) A mezzo del Vingone, che raccoglie anche le acque delle 5 gore derivate dal "Gorone" del Bisenzio, la pianura è tributaria dell'Ombrone pistoiese, che scorre in pianura a quota più bassa del pensile Bisenzio. Propriamente il Bisenzio non è tutto in direzione nord-sud: il suo tratto iniziale scorre in senso contrario, poi piega a sud presso Vernio. Il monte Ferrato (a nord di Galceti) è importante per una caratteristica che sfugge al non esperto: vi sono rappresentate gran parte delle specie dei licheni reperibili in Italia. Al M. Ferrato affiorano rocce metamorfiche di profondità, (tecnicamente rocce del mantello) chiamate impropriamente marmo verde, utilizzate in molti monumenti di Prato, Firenze e Pistoia ecc.

Da: Allegato A – elaborato 4

La pianura di Prato e della val di Bisenzio risulta sempre più connotata dalle configurazioni insediative metropolitane e sempre meno da quelle agrarie. E' il cosiddetto paesaggio della piana urbanizzata-rurale .Le espansioni recenti hanno coinvolto progressivamente i centri minori fino alla formazione di un paesaggio urbano che ha forti connotati di continuità sia verso Firenze che Pistoia.I valori preminenti di questo paesaggio sono riferibili alla sua struttura alla sua formazione storica-sociale che si identifica proprio attraverso quel complesso di elementi territoriali degli spazi aperti e dei suoli intorno urbanizzati. Il suo mantenimento e il suo fragile equilibrio permette di conservare una significativa permeabilità dei terreni,una continuità visuale e la disponibilità di aree per uso agricolo ed ancora permette una fruizione della natura che continua anche in prossimità degli agglomerati di recente costruzione. Il paesaggio urbanizzato-rurale della piana ha aspetti di grande valore culturale. L'ambito territoriale delle Cascine di Tavola fra Poggio a Caiano e Prato e i suoi collegamenti compreso la villa medicea ha di per se un importante valore storico e testimoniale, come "un grande giardino storico" Una tenuta di 245 ha. creata da Lorenzo il Magnifico Una considerazione a parte meritano i paesaggi cosiddetti urbani: l'area mixtè del centro di Prato raro esempio di assetto industriale costruito appunto da migliaia di piccoli edifici e abitazioni che nel tempo hanno cambiato le funzioni passando dalla produzione alla residenza. All'interno del paesaggio della piana urbanizzata-agraria ricade un 'area lungo l'autostrada Firenze-Mare che riveste un notevole interesse pubblico perché rappresenta un belvedere verso l'anfiteatro collinare e montano dal quale si gode la visuale delle ville medicee di Pietraia o di Castello di Artimino, di antichi borghi come Calenzano o Montemurlo. Inoltre si rileva un area verso nord-est della città di Prato che costituisce un quadro naturale di non comune bellezza per gli squarci, le ville, e i parchi, un valore estetico e tradizionale. Nel paesaggio urbanizzato-rurale della piana esiste un paesaggio che è già divenuto uno stereotipo a suo tempo oggetto di rappresentazioni, quello delle Cascine di Tavola Assunto ad esempio progettuale per la particolare organizzazione di giardino. Inoltre è di per se un "episodio diverso" perché ha un alto valore percettivo di immediatezza è come fosse un'isola nel mezzo alla pianura già trasformata e urbanizzata. E' da sottolineare l'importanza del secondo paesaggio urbano quello del macrolotto che rappresenta la nuova civiltà produttiva la quale non ha niente di armonioso e di articolato o costruttivamente rilevante ma solo un grande e grottesco contrasto con il territorio circostante tale da rappresentare un valore percettivo. La rete dei collegamenti viari storico-archeologici è oggi almeno in parte evidenziata dal sistema delle rocche, pievi, castelli, borghi - ben visibili sul territorio – che connota il paesaggio in modo suggestivo e viceversa Il valore di questo paesaggio sta nella sua riconoscibilità dell'impianto urbanistico, nella sua identificazione dei fronti stradali della "città fabbrica", delle vie di comunicazione fra centro antico e territorio esterno alle mura e dei prospetti che ne qualificano l'immagine, quindi un forte valore simbolico identitario L'altro è l'area occupata dai macrolotti industriali. Questo è ritenuto un paesaggio urbano produttivo il cui valore preminente è rappresentato dal "contrasto" tra gli

opifici e il loro intorno agricolo, tra le contrapposizione tra il lavoro manuale della produzione industriale e quello della lavorazione della terra. Un contrasto che è divenuto una permanenza comune. I valori di cui soprarisultano come specificati dai PTC e dai PS sia la piana (Prato, Campi B.) che le alture (Artimino, Calvana, Monteferrato) mostrano significativi caratteri storico-archeologici, riferibili ad un ampio arco cronologico, che va dalla preistoria all'età etrusca e romana.

2.2 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIA DI FIRENZE (PTCP)

L'area che nel PTCP figura ancora in parte sottoposta all'art.7 "Tutela paesaggistica e ambientale del territorio aperto" è stata di fatto oggetto di modifica su richiesta del Comune di Campi per cui è oramai decaduto tale vincolo.

Nella planimetria in seguito riportata si evidenzia chiaramente la previsione dei due assi viari relativi uno all'asse dell'industrie in direzione Prato (in prosecuzione della circonvallazione nord) l'altro alla variante alla strada SS325 che si intersecano in corrispondenza della rotatoria delimitando in tal modo l'area del piano PC3 sul fronte sud-ovest. I due assi viari definiti dall'art.30 sono strade extraurbane in classe "B".



Estratto di PTCP

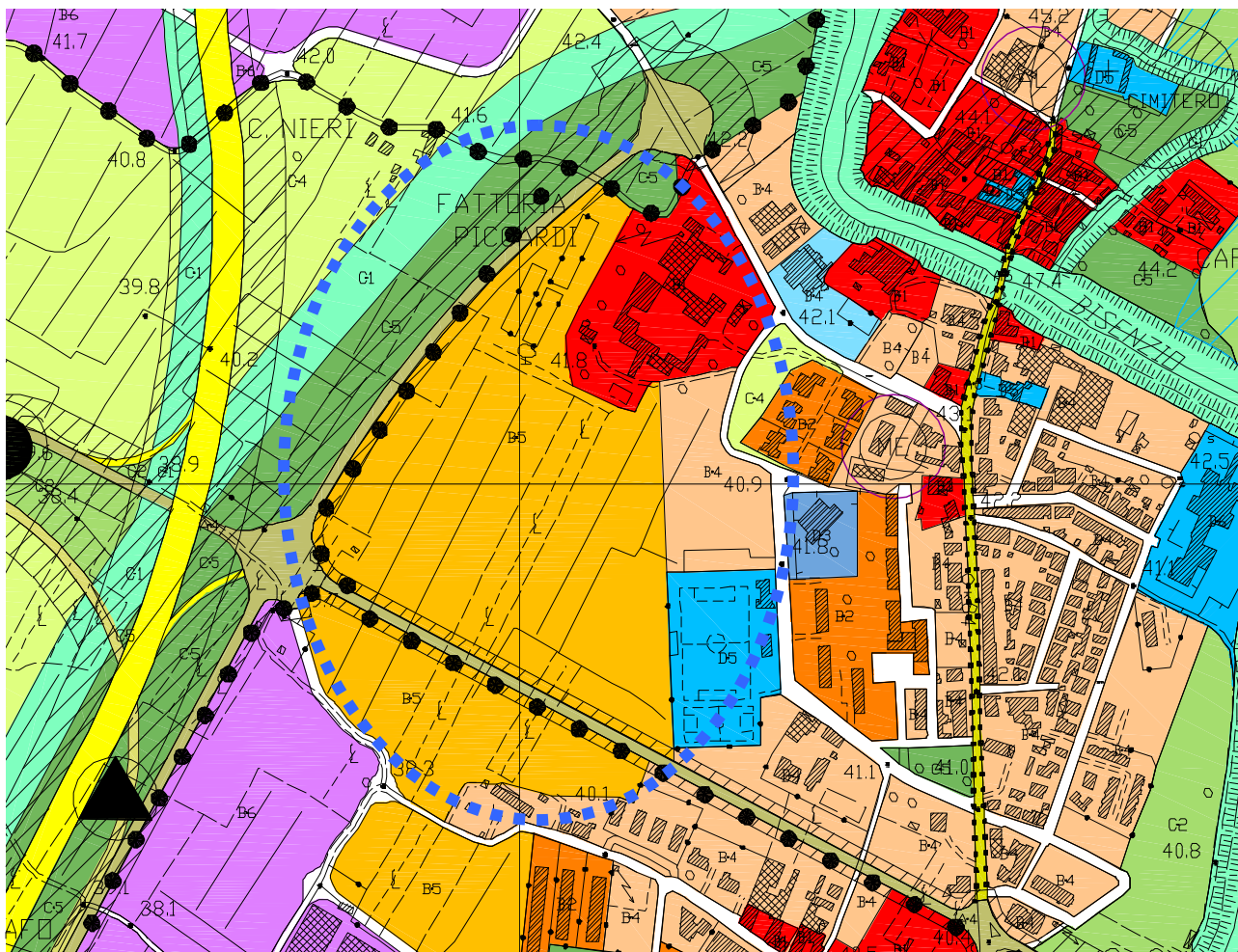
	Edificato al 1820
	Edificato al 1900
	Edificato al 1960
	Edificato alla data di aggiornamento cartografia
	Idrografia
	Metanodotti
	Elettrorodotti
	Acquedotti
	Confini amministrativi
	Perimetri centri abitati (art.4 NCS)
	Art.3- "Aree sensibili" già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico
	Art.4- Aree per il contenimento del rischio idraulico
	Art.8- Protezione di pozzi e sorgenti selezionati
	Art.7- Tutela paesaggistica e ambientale del territorio aperto, abitati minori ed edifici sparsi
	Art.8- Aree protette, parchi naturali, riserve e aree naturali protette di interesse locale
	Art.9- Aree contigue alle aree protette
	Art.10- Ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale L.R.49/95
	Art.11- "Aree fragili" da sottoporre a Programma di Paesaggio
	Art.12- Aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale
	Art.13- Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale
	Art.14- Aree e manufatti di interesse archeologico
	Art.15- Biotopi e geotipi
	S.I.C. Siti di Interesse Comunitario
	Art.16- Percorsi attrezzati: trekking, piste ciclabili, ...
	Art.17- Aree boschive e forestali
	Art.20- Aree per attività estrattive
	Miniere
	Art.21- Aree di recupero e/o risanamento ambientale
	Art.24- Servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale
	Art.25- Progetti Direttori

2.3 IL PIANO STRUTTURALE

Il piano strutturale all'art. 26 delle N.T.A ricomprende la nostra area nel "sottosistema funzionale degli ambiti strategici" dove sono inserite "aree non urbanizzate ricomprese nel nuovo ipotizzato perimetro dei centri abitati che dovranno essere destinate alla produzione ai servizi e alle attrezzature urbane e solo in parte alla residenza da ubicare in adiacenza alle zone residenziali esistenti".

L'area risulta inserita nell'Utoe 4 ed è normata dall'art. 4 dello "statuto dei luoghi" dove si sottolinea tra l'altro:

- la caratterizzazione architettonica dei nuovi edifici da costruire in vicinanza del "ring" e l'uso di fonti rinnovabili di energia nonché la raccolta differenziata dei rifiuti.
- la riduzione del traffico di attraversamento sulla ex SS325 con la realizzazione della variante ovest della medesima che nel caso nostro coinciderà con il ramo ovest della già citata circonvallazione di Capalle.



Estratto di Piano Strutturale: Tav. n°13/7 b

Si evidenziano in colore arancione le aree appartenenti al sottosistema degli ambiti strategici

2.4 LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE (RUC)

Il Regolamento Urbanistico vigente, approvato nel 2005 con Del.C.C. n.90, prevede all'interno del comparto le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Attrezzature di interesse comune di cui all'art. 137
- Aree per l'istruzione di cui all'art. 135
- Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova edificazione di cui all'art. 133
- Aree residenziali di nuova edificazione di cui all'art. 131
- Aree per viabilità e parcheggi pubblici

Il comune di Campi Bisenzio, in data 13/10/2008 con Del.C.C. n°118, ha approvato definitivamente una Variante che ha subordinato l'attuazione dell'area ad un Piano Complesso d'intervento normando l'area in questione con l'art. 133 bis comma 6 delle NTA.

A tale piano è affidata la “missione di definire un polo di funzioni pubbliche di interesse locale sviluppando e potenziando le attrezzature sportive esistenti e realizzando nuove attrezzature pubbliche per l'istruzione primaria e per l'infanzia”.

2.4 bis PIANO COMPLESSO

La Legge regionale n.1 del 3 gennaio 2005 definisce tra l'altro il Piano Complesso d'intervento che costituisce un piano anche di iniziativa privata in cui sono presenti opere pubbliche di un certo rilievo e che costituiscono una parte essenziale del piano stesso. Il Piano Complesso integra e modifica contestualmente il RUC, e poichè è uno strumento di pianificazione direttamente di iniziativa pubblica e privata insieme, ha una durata sostanzialmente connessa a quella della legislatura (con 18 mesi di ulteriore proroga).

Art. 56

Piani complessi d'intervento

1. Il comune, in conformità col piano strutturale, può adottare il piano complesso per le trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati; per l'attuazione delle previsioni del piano strutturale di cui all'articolo 53, comma 4, lettera b), il ricorso a tale piano è obbligatorio.
2. Il piano complesso d'intervento individua e definisce:
 - a) le risorse del territorio utilizzate;
 - b) la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del regolamento urbanistico;
 - c) la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del comune;
 - d) le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;
 - e) la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60;
 - f) i beni eventualmente da espropriare;
 - g) gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.
3. Il piano complesso di intervento si avvale della valutazione integrata.

Art. 57

Efficacia del piano complesso d'intervento

1. L'efficacia del piano complesso d'intervento:
 - a) è limitata alla permanenza in carica della giunta comunale che l'ha promosso e si intende prorogata non oltre i diciotto mesi dall'entrata in carica della nuova giunta comunale, salvo diversa determinazione del

comune;

b) cessa se, entro il termine di cui alla lettera a), non siano stati richiesti i permessi di costruire, ovvero non siano stati approvati i conseguenti progetti esecutivi delle opere pubbliche o i relativi piani attuativi in esso previsti;

c) nel caso in cui siano consentiti piani d'iniziativa privata, la perdita di efficacia si produce se non sia stata stipulata, entro il termine di cui alla lettera a), la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

2. Al piano complesso d'intervento contenente gli elaborati necessari previsti si applicano le norme concernenti i piani attuativi di cui al presente titolo, capo IV, sezione I. Qualora non contenga gli elaborati necessari suddetti, si applicano gli articoli 16 e 17.

3. Il piano complesso d'intervento integra il regolamento urbanistico con efficacia limitata al periodo della propria validità.

2.4 ter IL PIANO COMPLESSO “La Villa” NEL RUC

Con la VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO finalizzata al riallineamento al Piano Strutturale con contestuale adeguamento ai contenuti della Legge Regionale n. 1/2005, il Piano Complesso d'Intervento viene così definito:

Art. 15 Piani complessi d'intervento

1. Ai sensi degli artt. 56 e 57 della L.R. 1/2005, il Comune può adottare il piano complesso per le trasformazioni del territorio che, in conformità al piano strutturale, richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati.

2. Il piano complesso d'intervento individua e definisce:

a) le risorse del territorio utilizzate;

b) la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio, ai sensi del Regolamento urbanistico;

c) la fattibilità economico finanziaria delle trasformazioni in esso previste, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del Comune;

d) le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;

e) la disciplina della perequazione di cui all'articolo 39;

f) i beni eventualmente da espropriare;

g) gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.

3. Il piano complesso di intervento si avvale della valutazione integrata.

4. L'efficacia del piano complesso d'intervento:

a) è limitata alla permanenza in carica della Giunta comunale che l'ha promosso e si intende prorogata non oltre diciotto mesi dall'entrata in carica della nuova Giunta comunale, salvo diversa determinazione del Comune;

b) cessa se, entro il termine di cui alla lettera a), non siano stati richiesti i permessi di costruire, ovvero non siano stati approvati i conseguenti progetti esecutivi delle opere pubbliche o i relativi piani attuativi in esso previsti;

c) nel caso in cui siano consentiti piani d'iniziativa privata, la perdita di efficacia si produce se non sia stata stipulata, entro il termine di cui alla lettera a), la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

5. Al piano complesso d'intervento contenente gli elaborati di cui agli artt. 12 e 13 si applicano le norme concernenti i piani attuativi di cui all'art. 11. Qualora il piano complesso d'intervento non contenga detti elaborati, ai sensi dell'art. 57, comma 2, della L.R. 1/2005, si applicano gli articoli 16 e 17 della stessa legge.

6. Il piano complesso d'intervento integra il Regolamento urbanistico con efficacia limitata al periodo della propria validità.

Nello specifico il Piano Complesso della Villa viene descritto all'art.133bis del RUC vigente:

Art. 133 bis Aree di nuova definizione soggette a piano complesso d'intervento

1. Sono parti del territorio comunale nelle quali il Regolamento urbanistico, in conformità al piano strutturale, prevede trasformazioni particolarmente significative e che richiedono l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati. Dette aree sono individuate con apposito perimetro sulle tavole del Regolamento urbanistico

e sono soggette alla formazione dei piani complessi di intervento di cui all'art. 15.

2. Il Regolamento urbanistico individua tre aree di tale tipo e cioè:

a) l'area costituita dal PMU 5.1 e dalle aree ad essa contermini sia a nord sia ad ovest, sino all'angolo tra Piazza Dante e Via Bencivenni Rucellai, più oltre indicata semplicemente come area PC1;

b) l'area costituita dai PMU 4.15A e 4.15B in località Le Piaggiole, più oltre indicata semplicemente come area PC2;

c) l'area costituita dal PMU 4.7 in località Capalle, più oltre indicata semplicemente come area PC3;

Resta ferma la facoltà del Comune di individuare altre aree nelle quali il piano strutturale possa trovare attuazione mediante piano complesso di intervento ai sensi dell'art. 57 della L.R. 1/2005.

3. Nelle tre aree di cui al comma 2 il piano strutturale ed il Regolamento urbanistico prevedono trasformazioni importanti sia per quanto attiene le dimensioni degli interventi ivi ammessi, sia per la necessità di una esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati, che per i rilevanti benefici pubblici che si attendono da tali trasformazioni del territorio. I relativi piani complessi di intervento si atterranno alle disposizioni di cui ai commi seguenti.

-omissis

-omissis

- 6. Area sottoposta a piano complesso di intervento PC3.

6.1 L'area PC3 si caratterizza per la posizione a ridosso dell'abitato di Capalle e per la presenza di significative attrezzature sportive. Ad essa è affidata la missione di definire un polo di funzioni pubbliche di interesse locale, sviluppando e potenziando le attrezzature sportive esistenti e realizzando nuove attrezzature pubbliche

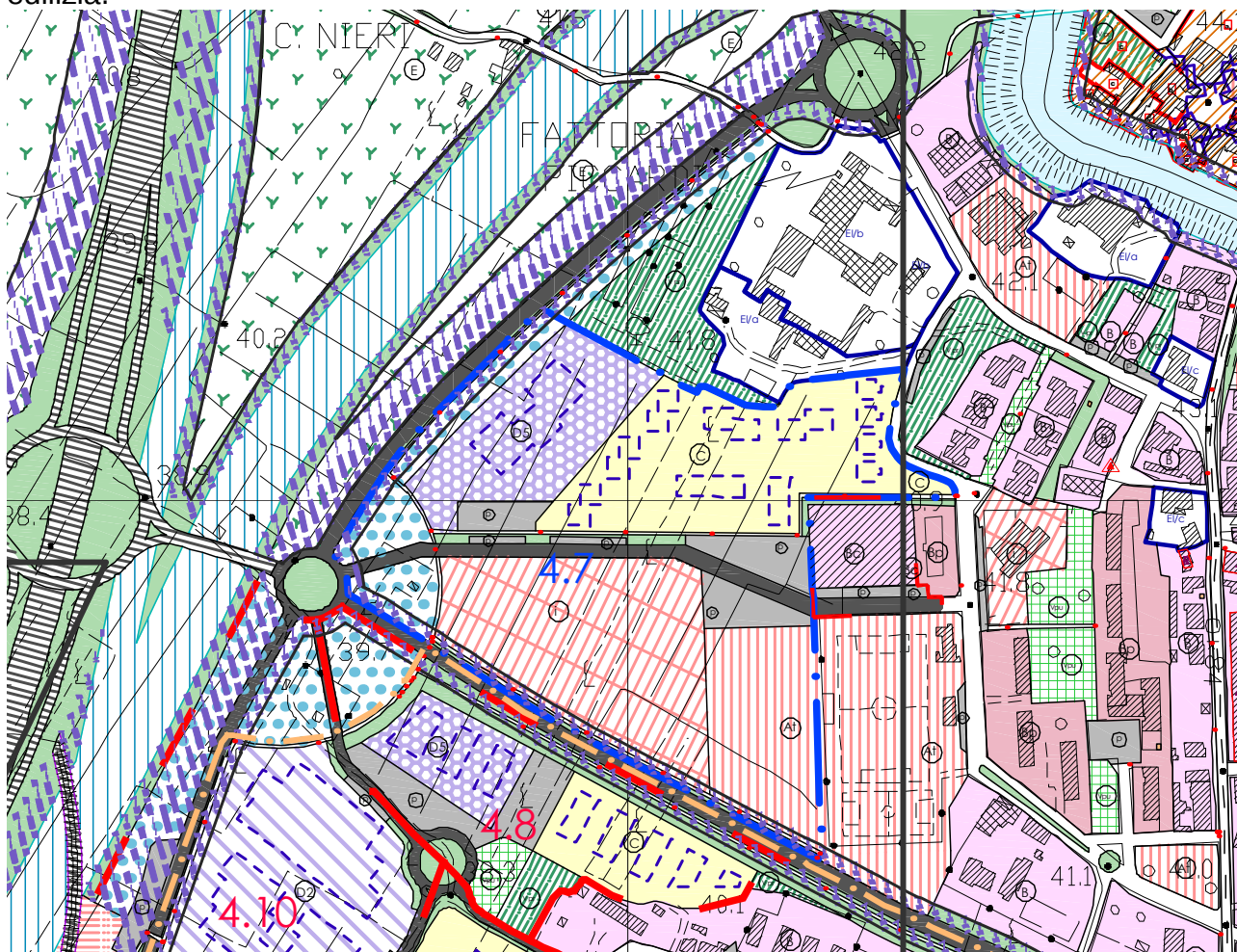
per l'istruzione primaria e per l'infanzia. In tale contesto sia l'edificazione ad uso pubblico sia quella ad uso privato, già previste dal piano strutturale e dal Regolamento urbanistico, dovranno essere orientate a costruire **elementi di ricucitura insediativa** con i tessuti contigui, a sottolineare la natura di centralità pubblica dell'area ed a portare a compimento l'immagine della città con architetture di elevata qualità, oltre che a sostenere, anche economicamente, la complessa operazione di riqualificazione insediativa.

6.2 Il piano complesso di intervento definirà l'assetto urbanistico dell'area PC3 nel rispetto di tali indicazioni e determinerà la concreta edificabilità, sia pubblica sia privata, entro un massimo di mc 70.000 complessivi, fermi restando i seguenti limiti:

- volumetria privata ad uso residenziale: non oltre mc 35.000
- volumetria privata ad altri usi: non oltre mc 20.000
- volumetria per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico: fino alla concorrenza della volumetria massima ammessa nell'area PC3.

6.3 Per quanto non previsto nel presente articolo, nelle singole zone comprese nel perimetro dell'area PC3 il piano complesso d'intervento si atterrà alle disposizioni delle presenti norme per la zona urbanistica ricorrente.

6.4 Fino all'approvazione del piano complesso di intervento sulle aree ed immobili di proprietà privata non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia.



Estratto di Ruc : Tav n°7 con perimetrazione color blu
Nelle tavole di Ruc l'area del PC3 è contraddistinta col n°4.7

Si evidenzia come l'area del piano sia divisa in due parti dalla nuova strada interna che in prosecuzione di un tratto già esistente lungo via del Tabernacolo si collegherà alla nuova rotonda.

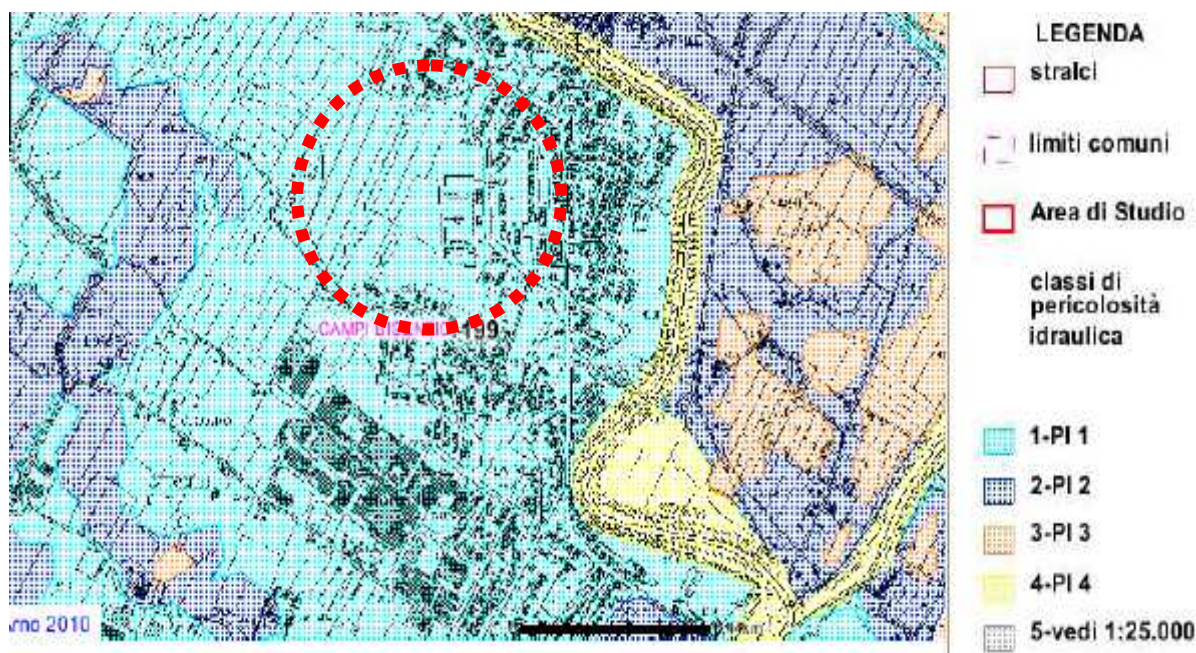
A nord di tale strada è ubicata la volumetria privata, mentre a sud fino al limite della nuova circonvallazione, è ubicata la volumetria per attrezzature sportive e scolastiche.

Con Delibera n.22 del 25/01/2010, è stato dato l'Avvio al Procedimento per il Piano Complesso PC3, allegata alla Delibera, nella quale si specifica che il Piano Complesso PC3 dovrà contenere:

- la tempistica degli interventi a carattere pubblico con particolare attenzione a contenimento dei tempi di attuazione;
- gli impegni giuridicamente vincolanti che i soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano (cfr. lett. g dell'art. 56) dovranno assumersi" con la sottoscrizione di apposita convenzione (cfr. lett. e del primo comma dell'art. 57).
- il rispetto dell'art. 133 bis del RUC inserito con la variante normativa approvata nel 2008 che ha inteso ribadire l'interesse pubblico degli interventi che ricadono all'interno di tale comparto

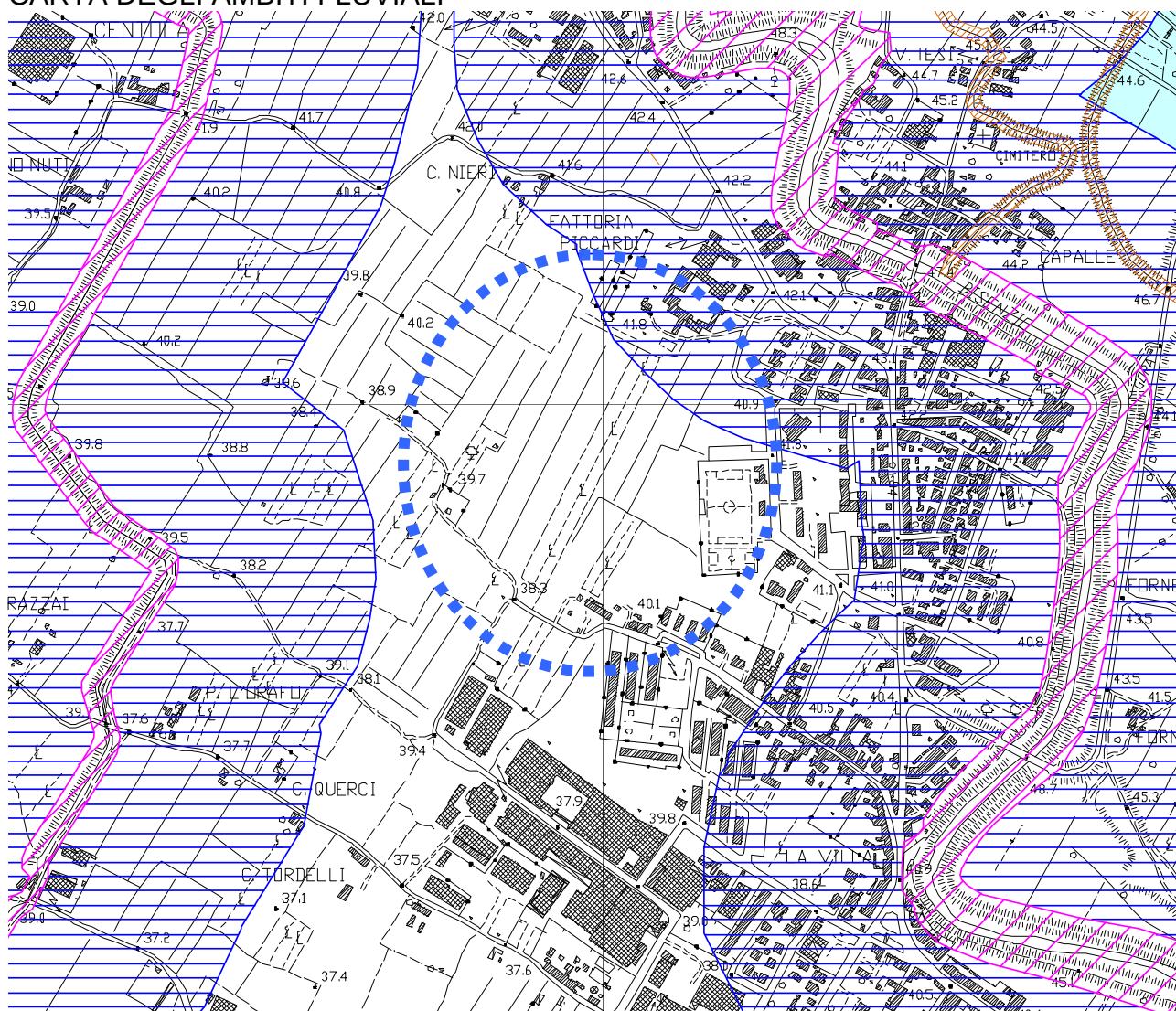
2.5 RISCHIO IDRAULICO

Il PAI



Il Pai (perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica) classifica l'area del piano con pericolosità P.I 1 – pericolosità moderata

ESTRATTO DEL PIANO STRUTTURARE TAV. 10-5: CARTA DEGLI AMBITI FLUVIALI



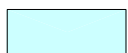
Legenda



Ambito A1 ai sensi della D.C.R. n. 12 del 25 gennaio 2000



Ambito B ai sensi della D.C.R. n. 12 del 25 gennaio 2000

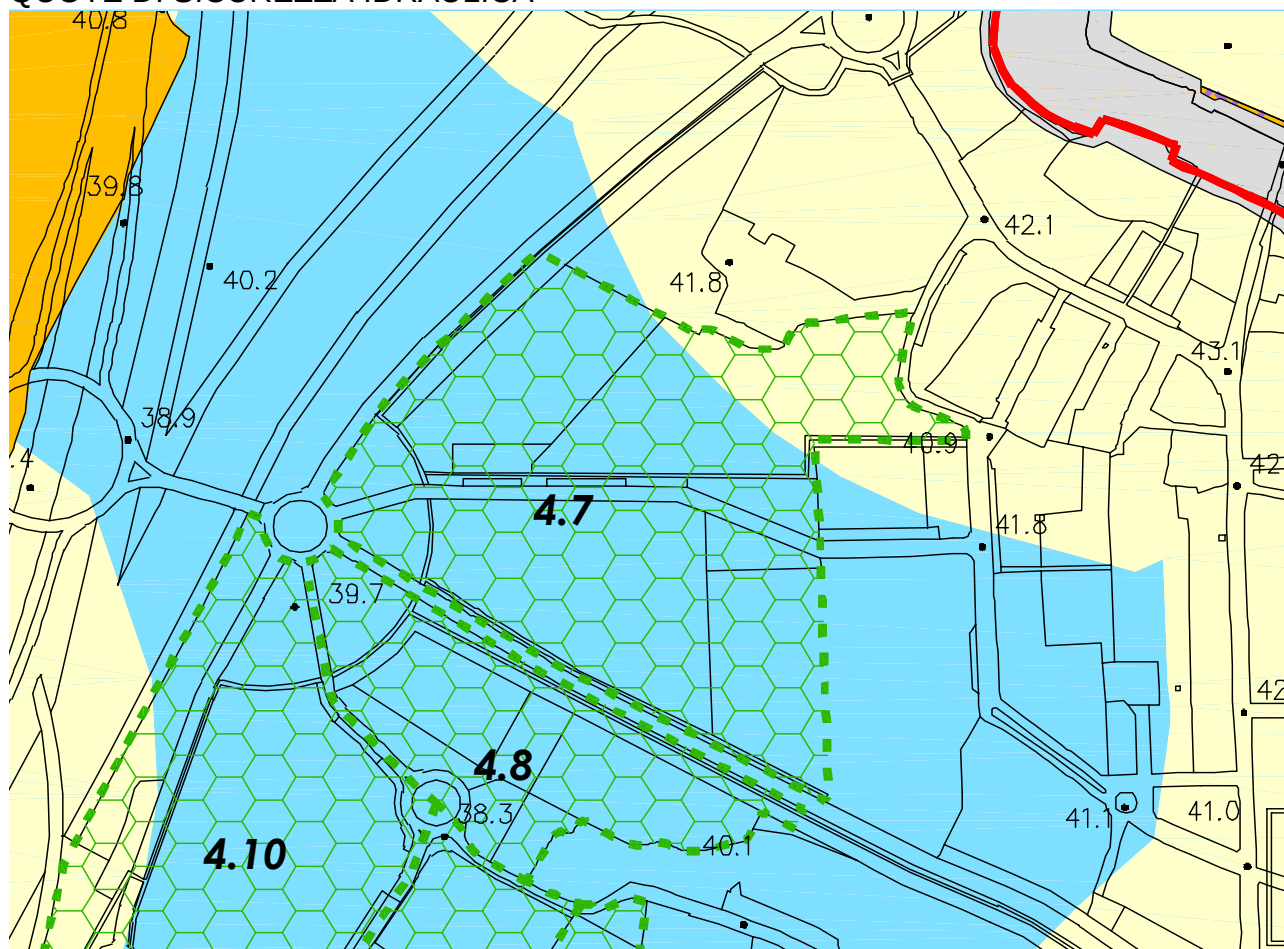


Ambito B.I. esteso dall'Autorità di Bacino

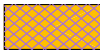
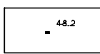


Fascia di 10 metri di rispetto per i corsi d'acqua del comprensorio di bonifica ai sensi del R.D. 368/04

Estratto di Ruc: CARTA PER IL CALCOLO DEI VOLUMI DI COMPENSAZIONE E DELLE QUOTE DI SICUREZZA IDRAULICA



Legenda

-  Zone comprese nella pericolosità idraulica 4 (P.I.4) del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno o del Piano Strutturale Comunale
-  Zone a pericolosità idraulica 4 (P.I.4) definite dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno successivamente all'adozione del RUC con compensazione idraulica in relazione al battente della inondazione con tempo di ritorno 200 anni (Tr 200)
-  Zone con compensazione idraulica in relazione al battente della inondazione con tempo di ritorno 100 anni (Tr 100)
-  Zone a pericolosità idraulica 3 (P.I.3) definite dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno successivamente all'adozione del RUC con compensazione idraulica in relazione al battente della inondazione con tempo di ritorno 200 anni (Tr 200)
-  Zone con compensazione idraulica in relazione al battente della inondazione con tempo di ritorno:
 - 200 anni (Tr 200) per trasformazioni morfologiche superiori (>) a 200 mq;
 - 100 anni (Tr 100) per trasformazioni morfologiche non superiori (<=) a 200 mq
-  Limiti delle celle idrauliche
-  Limiti dei piani di massima unitari (P.M.U.)
-  Interventi rimandati a R.U. successivi (art. 70 N.T.A.)
-  Quote del terreno riportate dalla C.T.R. scala 1:10000. La quota di riferimento ufficiale del piano di campagna per il calcolo del volume di compensazione dovrà essere dedotta dalla C.T.R. a grande scala 1:2000, ovvero appositamente rilevata.

Legenda

	aree attualmente in sicurezza idraulica
	aree attualmente in sicurezza idraulica ricadenti in aree sensibili (art. 3 PTCP)
	aree previste in sicurezza idraulica in medio termine
	aree previste in sicurezza idraulica in lungo termine
	aree previste in sicurezza idraulica in lunghissimo termine
	aree non disponibili a fini edilizi

N.B. non sono state evidenziate le fasce di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua

18 identificativo aree di analisi

18/2 identificativo sottozona delle aree di analisi INTERVENTI STRUTTURALI PER LA MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CAMPI BISENZIO

- A** Interventi di laminazione sul Marinella proposti dal Comune di Calenzano
- B** Interventi diffusi di consolidamento dell'argine destro
- C** Interventi di laminazione sul Marina proposti dal Comune di Calenzano
- D** Interventi diffusi di consolidamento di entrambi gli argini
- E** Intervento di demolizione del ponte di Via Einstein e rifacimento a quota superiore
- F** Interventi di riprofilatura e risagomatura dell'asta del Marina per un tratto di 550 m a valle del ponte di Via Einstein
- G** Interventi di laminazione sul Chiosina proposti dal Comune di Calenzano
- H** Intervento di laminazione per almeno 56 000 m³ sul Vingone
- I** Intervento di laminazione sul fosso Gavino
- L** Intervento di risagomatura della gora Bandita
- M** Interventi di laminazione sul Bisenzio proposti dall'Autorità di Bacino del fiume Arno

CORRELAZIONE TRA AREE DI ANALISI ED INTERVENTI PER LA LORO MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

ZONA	INTERVENTI	ZONA	INTERVENTI
1	A	16a	E
2/1	A B	17/1	-
2/2	A B M	17/2	E
2/3	-	17/3	M, ARNO
3	A B M	17a	M, ARNO
4	A C D B F	18/1	-
5	A C D	18/2	E
6	C D B F G	18/3	M*
7/1	C	18/4	M
7/2	-	19/1	-
8/1	C	19/2	M
8/2	-	19/3	M*
8/3	VI Acqua Lunga	20	M, ARNO
9	B M	20a	M, ARNO
10	B	20b	M, ARNO
11/1	D M	21	M, ARNO
11/2	B L	21a	M, ARNO
12/1	C	22/1	-
12/2	-	22/2	M
13/1	-	22/3	M*
13/2	VI Acqua Lunga	23	M, PGB
13/3	M, VI Acqua Lunga	23a	M
13a/1	-	24	ARNO
13a/2	VI Acqua Lunga	25	ARNO
13a/3	M, VI Acqua Lunga	26	ARNO
14/1	-	27	ARNO
14/2	E	28	ARNO
15	-	29	ARNO
16	-	30	ARNO

NOTE:

VI Acqua Lunga: Dipende dalla verifica idraulica del Rio Acqua Lunga per Tr 200 anni
M*: Può essere messa in sicurezza ottemperando a specifiche prescrizioni (vd. All. C)
ARNO: Dipende dalle previsioni del Piano di Bacino per l'Arno - Studio rischio idraulico
Nota: Interventi potranno essere previsti a breve termine ottemperando a specifiche prescrizioni (vd. All. C)

Legenda

Nxx	aree interessate da incremento di impermeabilizzazione (già avvenuto o di previsione) rispetto all'uso del suolo del PRGC 1985
ACx	aree con funzione di volano idraulico, destinate alla realizzazione di opere per la mitigazione del rischio di ristagno a beneficio delle zone Nxx
CE VL	aree di laminazione destinate alla mitigazione del rischio idraulico indotto dal fosso Vingone Lupo. Volume minimo da invasare $(52\,000 + 4\,100) = 56\,100\text{ m}^3$
CE CAB	aree di laminazione destinate alla mitigazione del rischio idraulico indotto dal Collettore delle Acque Basse. Volume minimo da invasare $(38\,000 + 6\,200) = 44\,200\text{ m}^3$
	ingombro della cassa di laminazione "Le Miccine", proposta dall'Autorità di Bacino per la mitigazione del rischio idraulico del torrente Bisenzio
CE M	aree individuate per la realizzazione di soluzioni alternative per invaso/alimentazione/scarico della cassa di espansione de "Le Miccine".
Rx	aree soggette a inondazione per il T. Bisenzio nelle quali è possibile edificare sotto specifiche prescrizioni per la messa in sicurezza idraulica
VCx	aree destinate al compenso delle riduzioni di volume di esondazione effettuate all'interno delle zone Rx

Per la messa in sicurezza idraulica - fino a tempi di ritorno di 200 anni - delle zone comprese nell'ambito B della Gora Bandita occorre adeguare la sezione del corso d'acqua per 260 m a monte della S.S. Pistoiese, allargandone il fondo di 1 m e lasciando invariata l'inclinazione delle sponde

Nome	Volume [m³]	Aree servite	Note
AC1	≈ 33 300	N11, N12, N13, N14	I fossi Garille Vecchio, Tomerello e Montalto sono verificati per il previsto incremento di portata
AC2	≈ 21 650	N07, N08, N09, N10	---
AC3	≈ 17 800	N01, N02, N04	Le aree drenate devono avere una fognatura di tipo separato che porti qui solo acque di pioggia
AC4	≈ 29 200	N17/2, N18, N20, N21	Vol. comprensivo del fosso di guardia del ring (L ≥ 2700 m, $A_{sez} \geq 3.70\text{ m}^2$ per il solo effetto volano)
AC5	≈ 870	N22	Nuovo fosso (L ≥ 270 m, $A_{sez} \geq 3.2\text{ m}^2$ per il solo effetto volano)
AC6	≈ 5 350	N05	---
AC7	≈ 15 100	N15, N16, N17/2	Vol. comprensivo del fosso di guardia del ring (L ≥ 965 m, $A_{sez} \geq 4.72\text{ m}^2$ per il solo effetto volano) e del fosso di collegamento con il fosso Piano (L ≥ 1160 m, $A_{sez} \geq 4.72\text{ m}^2$ per il solo effetto volano)
AC8	≈ 6 200	N24	---
Goricina	≈ 700	N03	Aumento dell'esistente sezione trasversale di 2 m^2 per un tratto di 350 m
Tozzinga	≈ 1 350	N23	Aumento dell'esistente sezione trasversale di 3.85 m^2 per l'intero tratto di 350 m

N.B.

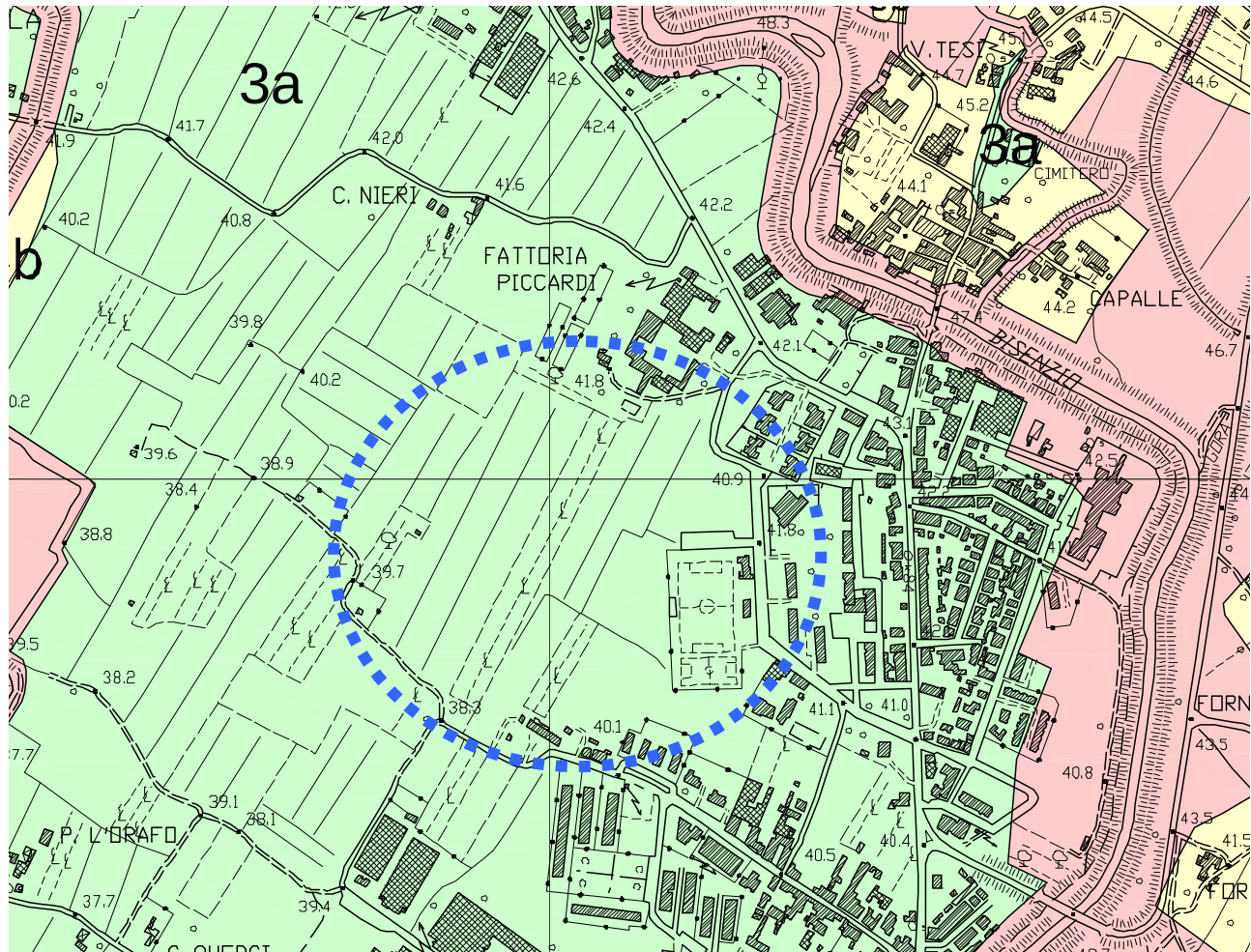
Il volume necessario alla mitigazione del rischio di ristagno per l'area N19 è reperito in CE VL, mentre per l'area N06 è reperito in CE CAB
Il volume riportato in tabella è il valore di invaso potenziale dell'area

Nome	Area [m²]	Volume di compenso	Quota media	Volume sottratto alla laminazione naturale [m³]
R1	≈ 134 300	VC1	35.1 m s.l.m.	67 200
R2	≈ 47 200	VC1	35.0 m s.l.m.	28 500
R3	≈ 73 700	VC1	34.9 m s.l.m.	52 000
R4	≈ 79 800	VC2	34.6 m s.l.m.	88 000

N.B.

Il livello della piena duecentennale del T. Bisenzio nella zona di "Madonna della Neve" è circa a quota 35.6 m s.l.m.
Il livello della piena duecentennale del T. Bisenzio nella zona di "S. Martino" è a quota 35.7 m s.l.m.

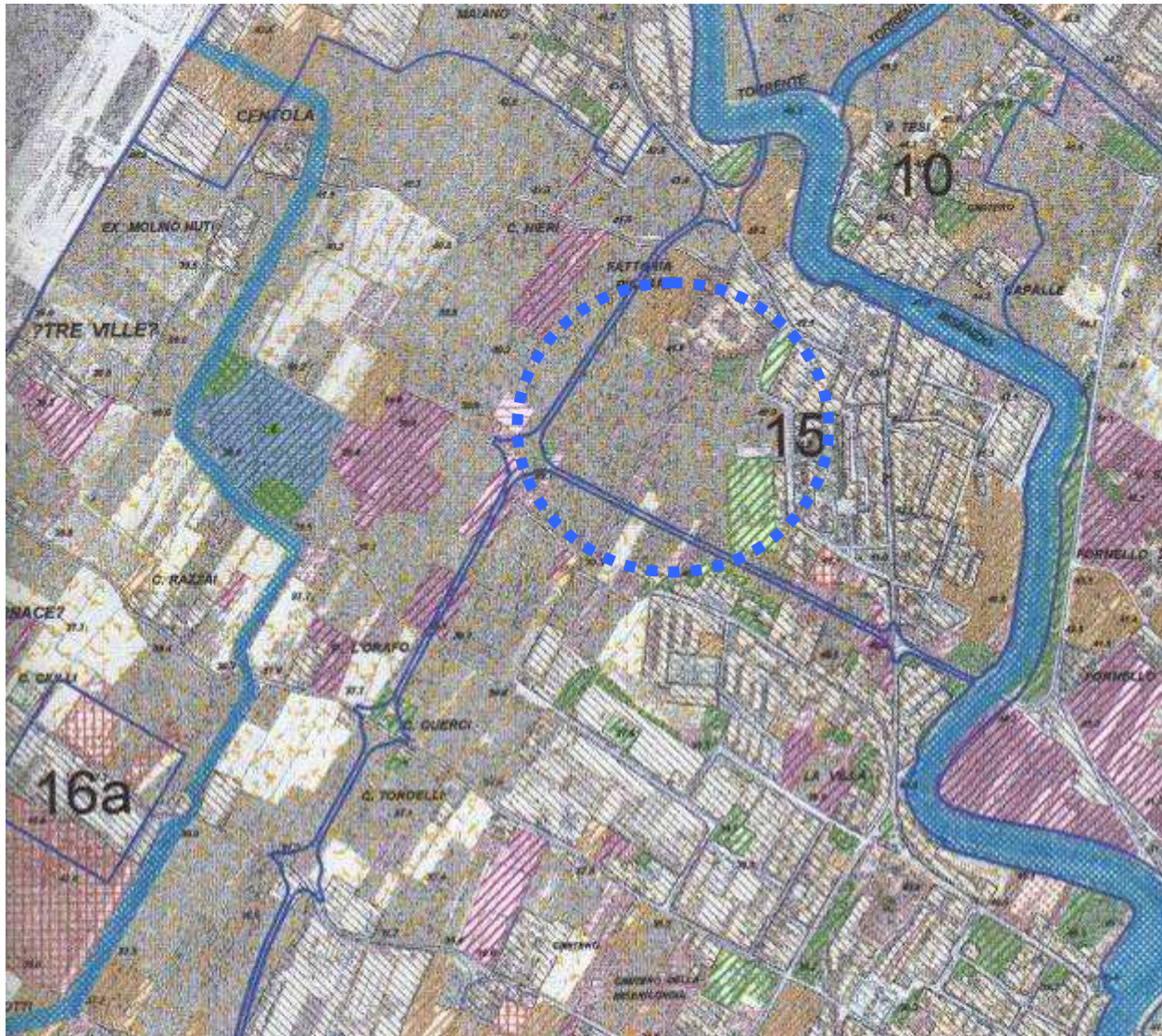
Estratto di Piano Strutturale: TAV 10-9 CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA



Legenda

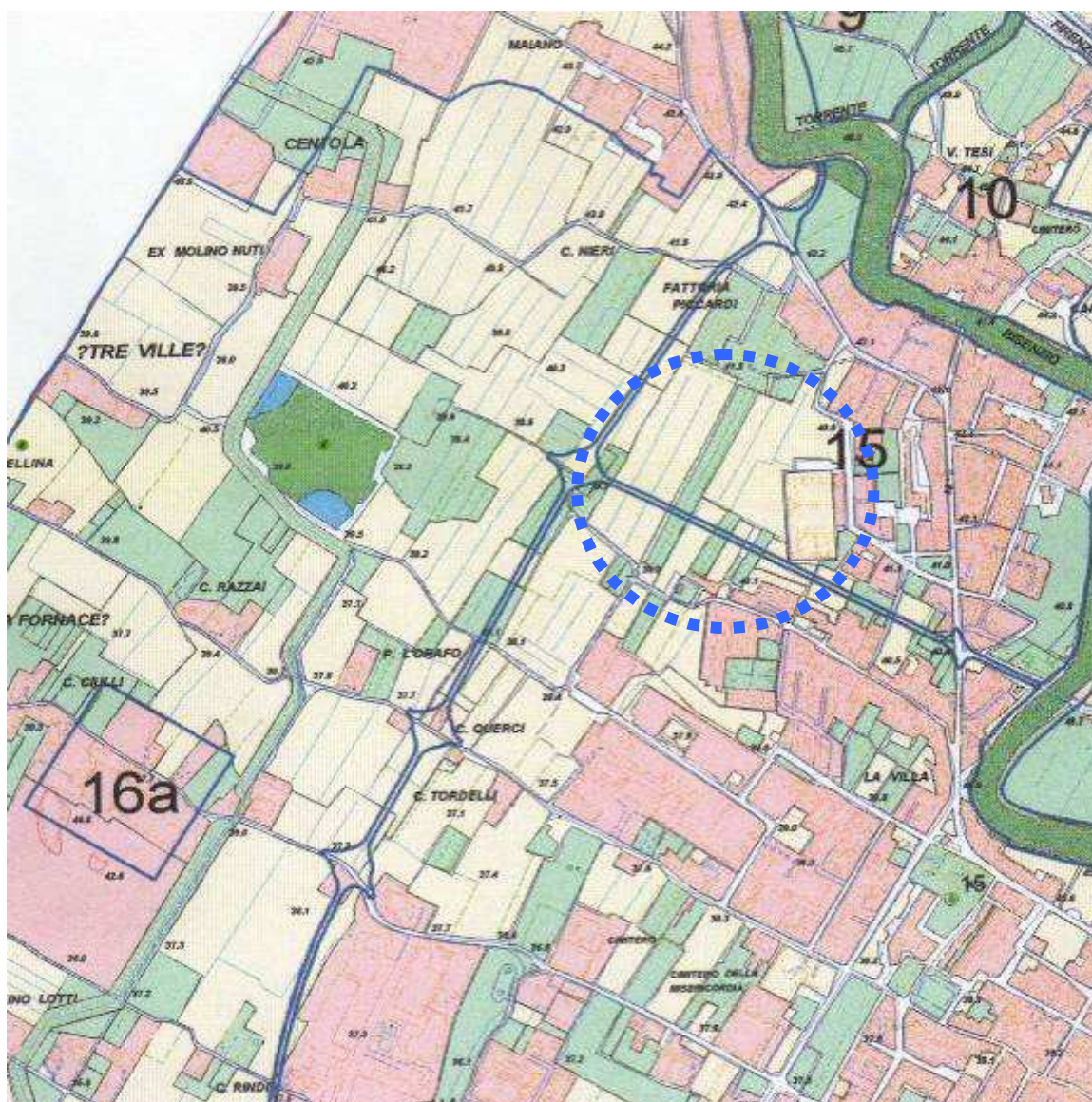
2	Pericolosità bassa
3a	Pericolosità medio - bassa
3b	Pericolosità medio - alta
4	Pericolosità alta

2.6 LA NATURALITA'



LEGENDA

- UTOE
- Alberi monumentali
- Fauna
- ▲ Discarica inerti e ingombranti
- Aree Interesse Naturalistico
- Stagni - paludi
- Arboricoltura da legno
- Ortaggi
- Frutteto
- Vigneto specializzato
- Oliveto
- Orto autoconsumo
- Coltivi arborati vitati
- Seminativi
- Seminativi incolti
- Vivai
- Depositi materiali
- Ville
- Verde pubblico
- Verde urbano
- Urbanizzato
- Fiumi e canali



LEGENDA

- UTOE
- ▲ Associazioni botaniche
- Foto naturalistiche
- ◆ Transect vegetazione
- Fauna
- Alberi monumentali

Naturalità

- Molto bassa
- Bassa
- Media
- Alto
- Notevole

Si evidenzia come l'area del Piano si classificata in gran parte a bassa naturalità salvo alcune strisce in direzione nord-sud classificate a media naturalità (in corrispondenza di alcune colture a vigneto).

CAPITOLO 3 - IL PROGETTO

3.1 DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

Il Programma di Legislatura del Sindaco fra l'altro, ha l'obbiettivo di realizzare nuove strutture scolastiche alla frazione della Villa, al fine di dismettere l'attuale scuola elementare situata in un edificio non più adeguato alla funzione richiesta e oltretutto collocato in fregio ad una strada veloce e trafficata, perciò anche pericolosa. Il progetto della nuova scuola dovrà tenere conto delle attuali esigenze della collettività in base ai dati che verranno acquisiti dalla crescita della popolazione in questa zona della città.

Oltre alle nuove strutture scolastiche, il Piano Complesso PC3 prevede un nuovo campo sportivo, attraverso la riunificazione delle strutture calcistiche distribuite fra lo Stadio Zatopek e San Piero a Ponti. Con la realizzazione del nuovo campo da calcio verrà infatti valorizzata e potenziata l'attività della squadra di calcio esistente fin dall'ottobre del 1944, quando fu disputato il primo incontro calcistico contro truppe alleate della RAF.

La realizzazione del nuovo campo permetterà di liberare l'intera area del capoluogo attualmente occupata dall'esistente campo da calcio. Sarà così possibile realizzare un nuovo tratto di strada che renderà più funzionale la viabilità e la circolazione del capoluogo. Sarà inoltre possibile realizzare nuovi posti auto a servizio del centro storico e delle sue aree limitrofe, ampliando inoltre l'attuale Parco Iqbal.

Il piano prevede oltre alle destinazioni pubbliche sopra menzionate la realizzazione di un nuovo complesso in parte residenziale e in parte commerciale-direzionale.

L'area che delimita il Piano di forma irregolare confina come già accennato, ad nord-est con l'edificato esistente che si sviluppa lungo via del Tabernacolo mentre la maggior parte del perimetro sul fronte sud-ovest sarà costituito dal tracciato della circonvallazione di Capalle (denominata "bretellina") che avrà lo scopo di alleggerire il traffico veicolare che attualmente attraversa l'abitato di Capalle – La Villa lungo via dei Confini nelle due direzioni Prato-Campi.

L'area del Piano avente una superficie di circa 90.000 mq, risulterà divisa in due parti dalla strada che da via del Tabernacolo in prosecuzione di un tratto già realizzato lungo il campo sportivo, si collegherà alla rotatoria snodo dei due rami della "Bretellina di Capalle."

3.1 bis LA VERIFICA DEGLI STANDARDS

Le previsioni del RUC risalgono a prima del 2008, anno dell' approvazione definitiva della variante, perciò il contenuto di certe indicazioni urbanistiche, relativamente alle attrezzature pubbliche, è da rivalutare a distanza di qualche anno.

L'Amministrazione ha infatti considerato l'idea di mantenere il disegno del Piano Complesso secondo le indicazioni riportate sul Ruc, attraverso una serie di valutazioni sull'utilizzo dell'area pubblica e privata.

La scelta è quella di dare più spazio alle zone di verde pubblico, attrezzate, pavimentate, alberate, che diventano delle "cerniere" verdi interne all'area di nuova realizzazione. Queste aree infatti potranno servire da luogo di aggregazione, di socializzazione per i giovani e per gli anziani e comunque garantiscono uno standard qualitativo alto per l'intero intervento e per la città, così come indicato al punto c) del comma 3 dell'art. 11 del RUC.

- VERDE PUBBLICO

Analizzando di seguito le dotazioni minime di standard a verde pubblico, il D.M. n.1444 del 4 aprile del 1968 definisce la superficie a parcheggio pari a 9mq per abitante insediato. Perciò a fronte di una popolazione insediata pari a 437 abitanti (35.000mc di volume residenziale x 80mq/ab), la superficie totale destinata a verde pubblico risulta essere di mq 3.933. Nel progetto dietro indicazioni dell'Amministrazione, si sono individuate due aree destinate a verde pubblico:

- una piazza centrale o comunque in posizione di facile raggiungibilità per chi arriva da fuori, che sarà pavimentata, alberata e attrezzata con idoneo arredo urbano che costituirà uno spazio di aggregazione e di socializzazione necessario all'interno di un nuovo insediamento di tali dimensioni.

- una piazza "verde" collocata all'interno della zona "sud" dell'area d'intervento, ossia al di sotto della strada di attraversamento trasversale (strada che si collega al proseguimento della circonvallazione nord verso Prato), dove saranno previste idonee alberature altofusto, e piantumazione di piante tipiche della piana (cannucce di palude, lenticchia d'acqua, erba vescica, iris giallo, ranuncolo acquatico, salice bianco e salice nero) e altre piante autoctone (corniolo, acero campestre, sambuco nero, biancospino), una duna di terra inerbata sul lato lungo il prolungamento della Circonvallazione nord in modo da attenuarne l'impatto visivo. Questa area a verde pubblico, essendo comunque di proprietà pubblica, potrà comunque essere in futuro destinata di nuovo a zona per l'istruzione, qualora fosse necessario implementare l'area oggi destinata a funzione scolastica.

- inoltre sarà sistemata opportunamente un'area a "verde pubblico" che si trova in fregio dell'ingresso ai campi sportivi e al nuovo insediamento. L'area già di proprietà del Comune, verrà attrezzata con idoneo arredo urbano, nuove piantumazioni, vialetti pavimentati e opere a verde

Come conseguenza di quanto espresso prima, la superficie destinata all'istruzione, viene perciò diminuita (da mq 21.924 a mq 11.741 garantendo comunque l'area complessiva per la realizzazione di una scuola elementare e materna di 10 classi ciascuna – si presume infatti che la superficie totale della scuola sia all'incirca di mq 3.500 per cui è necessaria una superficie complessiva dell'area scolastica non inferiore a 3 volte la superficie coperta-). Le necessità attuali di una scuola elementare e materna sono tali da non giustificare in quest'area un edificio scolastico più ampio.

- PARCHEGGI

Per quanto riguarda lo standard a parcheggio il Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, all'art. 3. "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi", stabilisce che: la superficie destinata a parcheggio residenziale non può essere inferiore a mq 2,5 ad

abitante. L'art. 138 del Ruc. definisce che nei perimetri assoggettati ai PMU è richiesta la dotazione minima di parcheggi pubblici di 3mq/ab. Perciò considerando la quantità di 437 abitanti ($35.000\text{mc}/80=437\text{ ab.}$), di conseguenza la superficie a parcheggio è pari a $437\text{ ab} \times 3\text{ mq/ab} = 1.311\text{ mq}$.

Per quanto riguarda la superficie a parcheggio ad uso commerciale invece il D.M. n.1444/68 all'art. 3. "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi" stabilisce la quantità minima di mq 40 per ogni 100 mq di superficie del pavimento dell'edificio commerciale destinati a spazi per parcheggi. Perciò considerando l'edificio pari a mq 6.660 il 40% è pari a mq 2.665 destinati a parcheggio. A questo poi andranno a sommarsi le superfici destinate a parcheggio per la sosta di relazione definite dall'art. 44bis del RUC e quelle definite dall'art.44 sexies della L.1150/49 come sostituito dal 2° comma dell'art.2 della L.122/89 cosiddetta sosta stanziale (1 mq ogni 10 mc di costruzione). Oltre agli stalli di parcheggio definiti dall'art.44 l'intervento dovrà soddisfare anche l'ulteriore dotazione di parcheggi privati destinati a uso pubblico, definiti come sosta di relazione che per gli esercizi di vicinato è pari a mq 1,00 di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita.

3.2 DATI QUANTITATIVI

I dati quantitativi del progetto sono i seguenti:

Superficie territoriale	mq 90.092
Volume per l'edilizia scolastica e sportiva	mc 15.000
Volume massimo realizzabile residenziale	mc 35.000
Volume massimo realizzabile commerciale	<u>mc 20.000</u>
Volume massimo realizzabile totale	mc 70.000

Come si vede nella parte sud del piano rispetto all'asse viario centrale sono previste le destinazioni scolastica, sportiva e di verde pubblico mentre nella parte nord sono previste le destinazioni commerciali-direzionale lungo la "bretellina", mentre la parte più interna fino a via del Tabernacolo è destinata a zona residenziale all'interno della quale come già detto si prevede una piazza.

Il progetto, già nella fase di piano attuativo è ispirato dall'esigenza di raggiungere un risultato di qualità così come raccomandato sia nelle norme del Piano Strutturale che in quelle del Ruc.

A tale scopo, dato l'indice territoriale relativamente basso che si ricava dividendo il volume totale privato di 55.000 mc per l'area di 50.000 mq che è poco superiore a 1, abbiamo previsto tipologie edilizie di basso impatto visivo, limitando sia l'altezza (massimo 3 piani oltre il piano garage) sia la dimensione dei singoli edifici riducendo il più possibile le tipologie plurifamiliari.

A questo riguardo lo schema planivolumetrico individua per la residenza due zone una destinata alle unità singole (villette prevalentemente bifamiliari o piccole schiere) aventi altezze di due piani fuori terra oltre a un piano mansarda (per alcune) per una volumetria totale di circa 15.000mc, mentre un'altra zona distinta dalla prima è costituita da 4 gruppi di edifici in linea per una volumetria di circa 20.000 mc dove l'altezza prevalente è di due

piani (oltre il piano garage) e nei quali si prevede di ricavare il più alto numero di unità con accesso indipendente così da ridurre il più possibile gli spazi condominiali.

E' prevista un'ampia dotazione di parcheggi sia come box al piano terra sia come posti in superficie da assegnare in aggiunta al box .

Per quanto i posti auto siano tutti in superficie (date le norme di Ruc che vietano parcheggi interrati) , si è cercato di ubicarli in modo da limitarne la vista rispetto alle strade pubbliche che delimitano la zona.

E' quasi superfluo evidenziare che una scelta tipologica di questo tipo si accompagna alla previsione di spazi verdi di uso privato o comune che circondano tutti gli edifici con utilizzo di numerose piantumazioni di alto fusto.

L'orientamento degli edifici è previsto nella stragrande maggioranza delle situazioni in modo da avere la zona giorno orientata a sud-sudovest .

Lo stesso orientamento si è previsto anche per una porzione delle coperture così da poter ospitare i pannelli solari e fotovoltaici.

Tutti i progetti saranno ispirati ai criteri di contenimento dei consumi energetici e all'utilizzo di accorgimenti della bioarchitettura.

La parte commerciale, come già accennato (per un totale di 20.000 mc) è ubicata lungo il lato ovest della circonvallazione di Capalle con un accesso dalla rotatoria e l'altro direttamente in entrata dalla circonvallazione stessa. L'area è collegata al resto del piano della viabilità interna oltre che da un passaggio pedonale di collegamento con l'area residenziale.

Il progetto prevede due edifici ad uso commerciale e uffici, uno più piccolo di circa 1.000 mq e l'altro di circa 3.500 mq di superficie coperta destinata a negozi e magazzini al piano terra ,mentre si prevede un parziale utilizzo al piano primo come uffici oppure come spazi commerciali, non essendo in questa fase del tutto definito l'input per la progettazione di tali spazi.

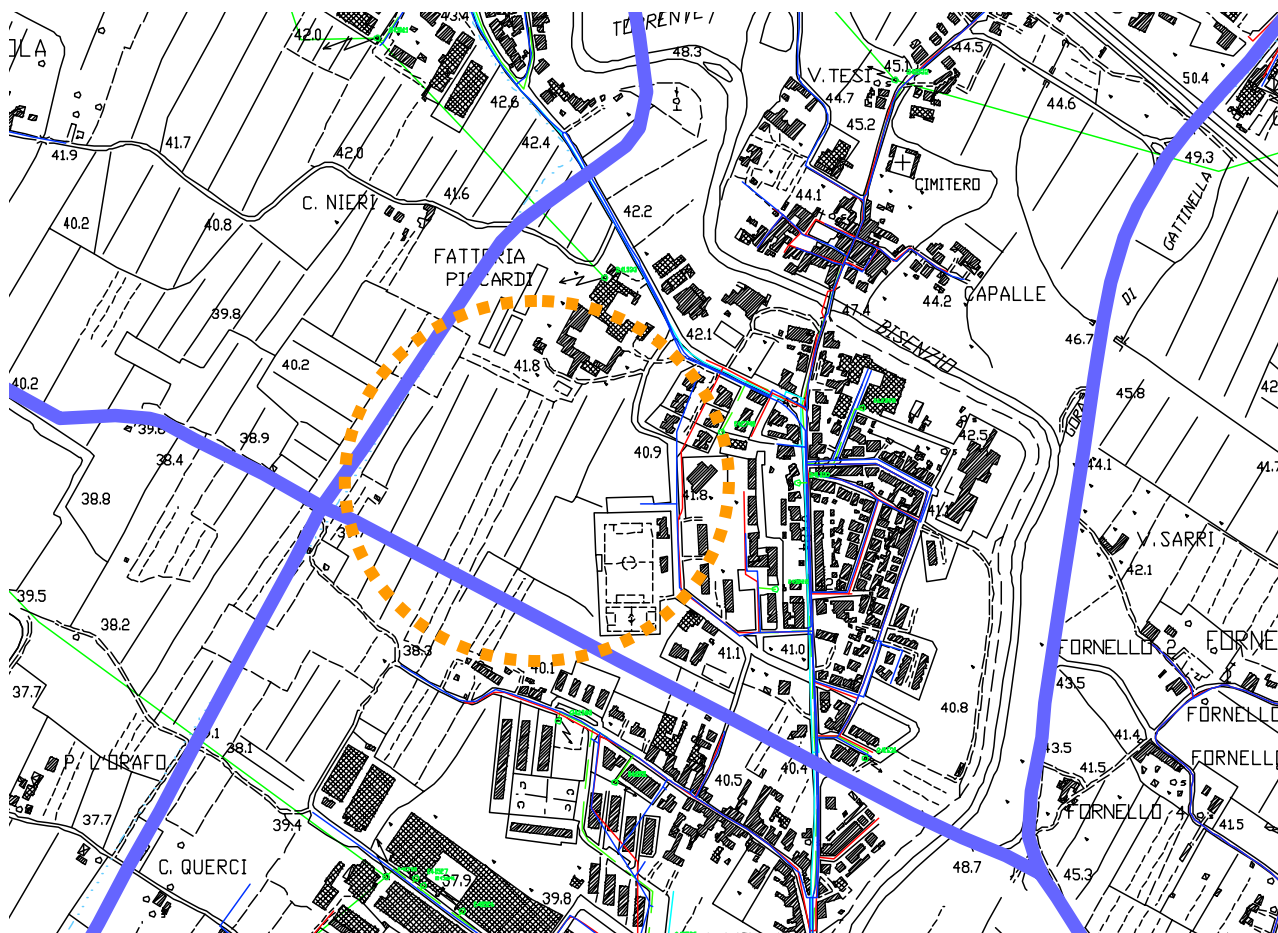
Resta inteso comunque che la struttura commerciale farà parte integrante dell'intervento dovendo soddisfare sia le esigenze di quanti abiteranno i nuovi edifici o utilizzeranno la struttura scolastica e sportiva sia di coloro che già abitano o frequentano la zona circostante che è praticamente priva di negozi, bar, uffici e di spazi adeguati di relazione dato che le poche strutture esistenti di questo tipo si trovano lungo la strada di via dei Confini.

3.3 OPERE PUBBLICHE PREVISTE E LORO CONSISTENZA

Le opere pubbliche previste sono costituite, oltre che dalla scuola e il centro sportivo la cui progettazione e realizzazione verranno curate dal Comune, anche dalle strade interne al piano per lo sviluppo di circa ml 800 e dai parcheggi pubblici per un ammontare complessivo intorno a mq 8.400 superiore allo standard minimo previsto da D.L. n°1 444 del 1962.

E' prevista anche la realizzazione di una pista ciclabile che dalla circonvallazione attraversa l'area del Piano Complesso lì fino a via del Tabernacolo

Per quanto riguarda la rete dei sottoservizi si evidenzia come siano presenti quelli relativi alla fognatura, alla fornitura di energia elettrica, al gas, acqua e Telecom, come risulta dall'allegata planimetria estratta dal Piano Strutturale



LEGENDA

- Rete idrica Consiag
- Rete telefonia fissa : Telecom
- Rete Enel Media tensione interrata
- Rete Enel Media tensione aerea
- ◇ Rete Enel Cabina primaria
- Rete Enel Cabina secondaria
- Rete Enel Alta tensione aerea
- Rete Gas Consiag
- - - Rete Fiorentina Gas AP
- ▲ Riduzione gas
- - - Rete idrica industriale

— Tracciato prioritario per lo sviluppo delle reti acqua, gas, telefonia fissa, cablaggio, elettricità.

3.4 ATTIVITA' PREVISTE

Le attività previste oltre a quelle inerenti la scuola e l'impianto sportivo sono quelle legate alla residenza per la quale si prevede un numero di alloggi di 115-120 unità fra tipologie unifamiliari e plurifamiliari.

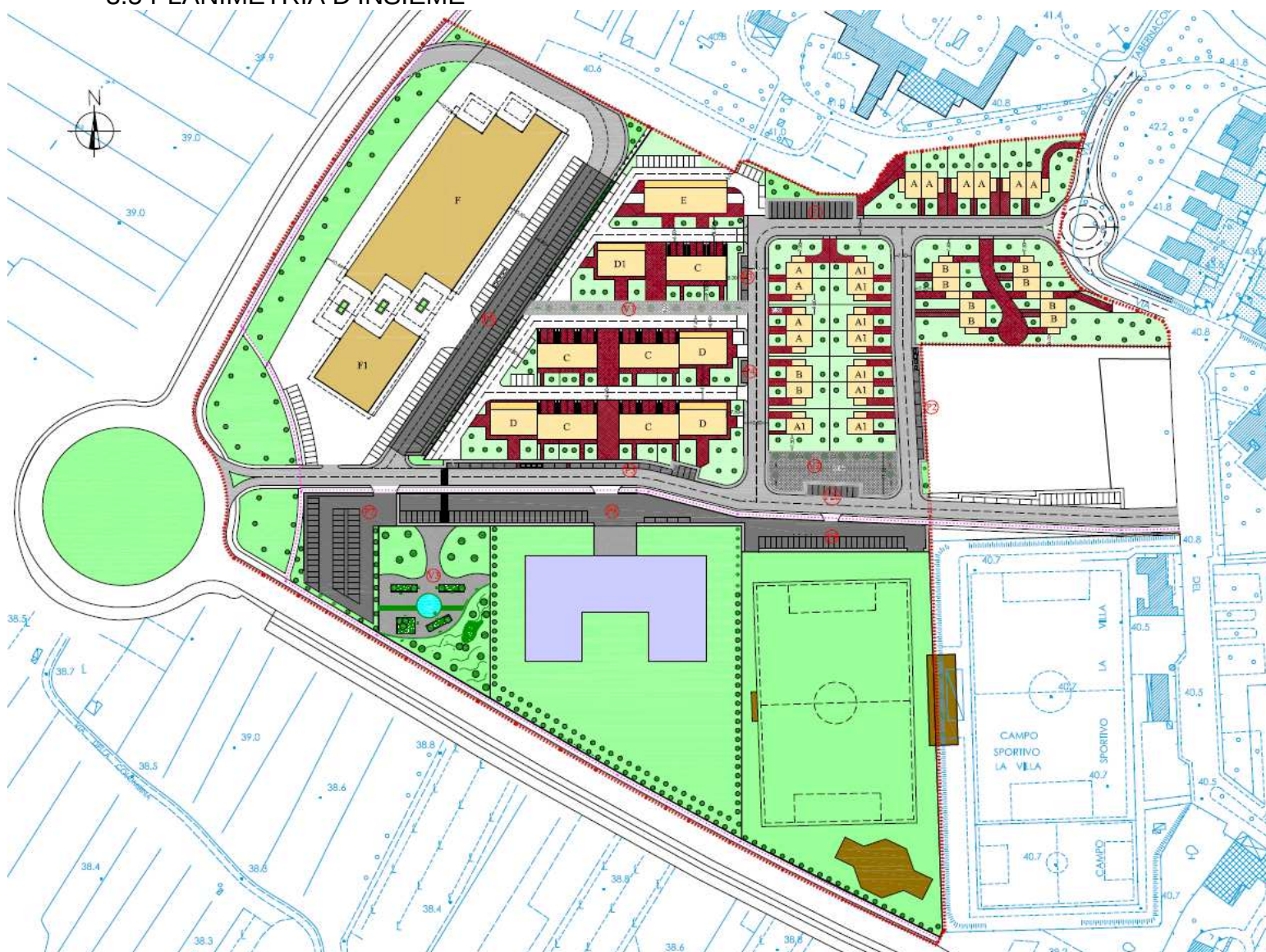
Per la parte commerciale si prevedono edifici con fronte principale lungo la "Bretellina di Capalle" dove si pensa di ubicare attività legate alla piccola distribuzione (<250 mq di superficie di vendita) con alcuni negozi di quartiere e a una possibile media distribuzione (sup. vendita < 2.500 mq) per la quale sono in corso verifiche da parte della proprietà.

Tale proposta (in quanto si tratta di attività commerciali eccedenti le dimensioni di esercizio di vicinato ossia che superano i 250mq di superficie) dovrà chiaramente essere oggetto di una procedura competitiva secondo il disposto dell'art.18 del RUC vigente.

3.5 MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'attuazione avverrà per lotti, ciascuno dei quali sarà oggetto di richiesta di permesso di costruzione dopo che il piano sarà stato convenzionato; dalla data dell'approvazione del Piano decorreranno 10 anni durante i quali devono essere attuate tutte le previsioni ivi contenute.

3.5 PLANIMETRIA D'INSIEME



3.6 RENDERING.





CAPITOLO 4 :VERIFICA DI COERENZA

4.1 VERIFICA DI CONFORMITA' DEGLI ATTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI E SOVRACOMUNALI

Il PCI3 attua le previsioni sia del Ruc sia del Piano Strutturale che del PTCP.

Per quanto riguarda il Ruc l'area è normata dall'art. 133 comma 6 dove si dice in particolare che “ alla medesima è affidata la missione di definire un polo di funzioni pubbliche di interesse locale, sviluppando e potenziando le attrezzature sportive esistenti e realizzando nuove attrezzature pubbliche per l'istruzione primaria e per l'infanzia”.

Le attrezzature di uso privato invece sono orientate a “costruire elementi di ricucitura insediativi con i tessuti contigui..” come meglio descritto nel capitolo 5.9 del paesaggio e nel capitolo 3 relativo al progetto

In effetti come si può evincere dal planivolumetrico il “polo delle funzioni pubbliche” risulta ben individuato in tutta la parte sud della nuova strada che divide in due il piano dove, in adiacenza al campo sportivo attuale ne è previsto un altro con relativi nuovi spogliatoi e tribune ampliate, mentre il resto dell'area è destinato all'insediamento della scuola elementare e materna oltre al verde pubblico e ai parcheggi.

Per quanto concerne la parte privata, che interessa tutta la zona a nord del Piano si può notare come, soprattutto la parte residenziale va a costituire una ricucitura del tessuto insediativo costituito dagli interventi più recenti ad est di via del Tabernacolo e il complesso della fattoria Piccardi.

Impegno particolare sarà speso nella progettazione in fase di richiesta dei singoli permessi a costruire, per raggiungere l'obiettivo di un'architettura di “elevata qualità”; non vi è dubbi che a tal riguardo un ruolo fondamentale verrà giocato anche dal progetto del complesso scolastico che tuttavia non è ancora disponibile.

Si evidenzia poi come il Piano Strutturale avesse già evidenziato un'area ancora più vasta nella zona delimitata dalla circonvallazione di Capalle e via del Tabernacolo (sottosistema degli ambiti strategici).

Si sottolinea come nell'Utoe 4 nello “Statuto dei Luoghi” sia prevista al punto d la crescita della popolazione da ubicare nella nuova zona di Capalle e infine al punto c la necessità di ridurre il traffico di attraversamento sulla ex ss325 con la realizzazione della variante Ovest (di cui la circonvallazione di Capalle costituirà la parte più a nord del tracciato).

Per quanto riguarda la coerenza con il PTCP si ricorda come questi individua un'area nel quadrante nord-ovest dell'incrocio dell'asse delle industrie con la variante ovest alla ss325; tale area che risulta priva di vincoli si trova all'interno del “Ring”e quindi destinata dal Piano Strutturale al sottosistema degli ambiti strategici come già evidenziato al paragrafo 2.3.

4.2 ESTRATTI DI RIFERIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO

LO STATUTO DEI LUOGHI

Art.4 - UTOE 4

E' la porzione di territorio, ricadente nel Comune di Campi Bisenzio del sottosistema della Piana che fa riferimento ad una delle strade più antiche, oggi denominata Provinciale Lucchese, in gran parte coincidente con il Decumano della centuriazione romana; in tal senso sono ricompresi nel sottosistema anche gli insediamenti creatisi verso San Giorgio a Colonica ed oltre.

Sin dagli anni '50 in occasione della elaborazione di atti di pianificazione sovracomunale la direttrice viaria è stata denominata "asse delle industrie" definendo con ciò lo sviluppo delle aree produttive dall'Osmannoro ai Macrolotto 1 e 2 di Prato.

La parte del territorio di Campi Bisenzio si articola in più aree tipiche quali: la zona industriale di Maiano, il centro abitato La Villa, quello di San Giorgio a Colonica, parte della zona agricola "Le Miccine".

L'UTOE comprende infatti l'intero territorio omogeneo risultante in destra Bisenzio verso Prato poiché il fiume citato ha di fatto rappresentato nella storia dei popoli una frattura tra la riva destra e la sinistra .

a) - Sono da considerare *"risorse essenziali"* specifiche dei luoghi:

- le attività produttive esistenti;
- l'opificio di via dei Confini, ed il complesso RSA di Via Marconi, quali validi esempi di architettura moderna, rispettivamente dell'arch. Leonardo Ricci e dell'arch. Paolo Felli, e tutto il patrimonio edilizio esistente inserito negli elenchi di cui alla L.R. 59/80.
- il carattere storico e documentario di Via Tosca Fiesoli (tracciato del decumano della centuriazione romana) a partire dal valore del centro storico di Santa Maria e della Rocca Strozzi;
- la pluralità delle strutture dell'associazionismo e del volontariato esistenti nell'area;
- le attrezzature pubbliche e private esistenti quali quelle cimiteriali, scolastiche e sportive;
- l'intero reticolo idraulico, di "notevole" valore documentario e storico nonché di valore strutturale per il deflusso delle acque piovane;
- la fauna migratoria presente nei laghetti palustri.

b) - Le invarianti strutturali per l'area sono:

- la previsione dello "scolmatore" del Bisenzio;
- il mantenimento del corridoio infrastrutturale dall'Osmannoro e da Signa verso Prato;
- la salvaguardia e tutela delle architetture moderne e del patrimonio edilizio di cui agli elenchi di cui alla L.R. 59/80, inserito nel quadro conoscitivo;
- la realizzazione dell'acquedotto industriale con relativi allacciamenti delle industrie umide;
- la riqualificazione delle aree pubbliche con l'integrazione di ulteriori aree destinate a verde e a parcheggi in modo da costituire un sistema continuo;
- l'utilizzazione dei siti industriali dismessi della Bioter e delle Piaggiole nelle quali aree dovranno trovare sistemazione anche i depositi per le attività edilizie;
- la salvaguardia delle aree ad alta e notevole naturalità e del reticolo idraulico coincidente con l'antica centuriazione romana, indispensabile quale rete di scolo delle acque piovane;
- la caratterizzazione architettonica dei nuovi edifici da costruire in vicinanza del "ring" con adozione di sistemi idonei per l'uso delle fonti rinnovabili dell'energia e la raccolta differenziata dei rifiuti.

- c) - Il bilancio ambientale locale è definito con i seguenti contenuti:
- riduzione del 50% dell'acqua pompata dai pozzi per uso nel processo produttivo con utilizzo dell'acqua "riciclata";
 - contenimento dei consumi energetici con uso delle fonti rinnovabili di energia nelle nuove edificazioni;
 - qualificazione architettonica dei nuovi edifici e riqualificazione degli edifici esistenti;
 - aumento del carattere sensoriale dei luoghi, sia quelli urbani che quelli in territorio aperto;
 - riduzione del traffico di attraversamento sulla ex-SS.325 con la realizzazione della variante ovest della medesima;
- d) - Nel censimento del 1991, in questa dell'UTOE, risultavano 9.829 abitanti che in parte sono stati incrementati dalle nuove edificazioni realizzate in attuazione del vigente PRG. Il Piano Strutturale, prospetta al 2010 una crescita contenuta della popolazione a 13.000 per gran parte da collocare nella zona nuova di Capalle e nelle aree residenziali risultanti all'interno del ring (San Martino, San Lorenzo ecc.)
Nelle zone agricole continuerà il fenomeno già in atto del recupero dei complessi edilizi abbandonati, alcuni dei quali inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 59/80.
Anche per il centro storico di Santa Maria il piano definisce l'indirizzo per un consistente recupero edilizio.
- e) - La crescita economica e sociale dell'area sarà maggiormente evidenziata con la piena valorizzazione delle attività produttive esistenti, da un reinserimento delle attività commerciali di vicinato, con la eliminazione del traffico di attraversamento sulla ex-SS.325 che rappresenta una condizione di forte criticità.
Indicatori di sostenibilità sono infatti: minore rumore del traffico, minore inquinamento dell'aria, maggiore caratterizzazione degli aspetti sensoriali.
Unitamente alla crescita delle aree produttive e di quelle residenziali, rimane strutturalmente legata anche la valorizzazione ambientale delle aree agricole, che rappresentano una indubbia risorsa per il riequilibrio e per una esatta demarcazione dei centri abitati opportunamente differenziati rispetto al continuum insediativo pratese.

Gli indicatori di sostenibilità, da verificare in sede di Regolamento Urbanistico sulla base delle scelte operate nel Piano Strutturale, devono essere:

- x) - La realizzazione della variante ovest alla ex statale 325 al fine di eliminare il traffico di attraversamento del centro abitato con un consistente miglioramento della qualità dell'aria e della percorribilità urbana della strada esistente.
- y) - La piena valorizzazione del centro storico con il recupero funzionale della Rocca Strozzi quale elemento architettonico simbolico riunificante delle comunità campigiane con un consistente miglioramento della qualità sensoriale dell'area.
- z) - L'estensione dell'acquedotto industriale nelle zone produttive con una consistente riduzione del pompaggio sulla falda freatica profonda.

UTOE N° 4 TERRITORIO IN DESTRA BISENZIO

RESIDENZA	1991	abitanti	<u>9.829</u>	Da definire nel Regolamento Urbanistico
	2001	abitanti	<u>11.889</u>	+ 1.871 abitanti
	al 28.02.2003	abitanti	<u>12.129</u>	
	2010	abitanti	<u>14.000</u>	+ 187.100 mc. di nuova volumetria residenziale

Indirizzi del Piano Strutturale: La nuova volumetria residenziale è da localizzare prevalentemente in località Capalle-La Villa, San Lorenzo e San Martino.

ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI: aree produttive esistenti	80 ha
da definire nel Regolamento Urbanistico: nuove aree produttive per	60 ha
totale	140 ha

Indirizzi del Piano Strutturale: 20 ha delle nuove previsioni ricadono in aree produttive da assoggettare a riuso industriale artigianale, definendo gli spazi per l'incubatore d'impresa e per i depositi di materiali edili a cielo aperto. Incremento del R/c degli edifici produttivi esistenti al 60%.

ATTIVITÀ COMMERCIALI:	attività commerciali esistenti	mq.	8.272
(esclusa la piccola distribuzione)	da definire nel Regolamento Urbanistico nuove superfici per	mq.	4.000
	totale	mq.	12.272

Indirizzi del Piano Strutturale: Grande distribuzione (fino a 3.000 mq. con adeguamento della media distribuzione esistente), consolidamento della media distribuzione esistente. Nuove previsioni: media distribuzione non alimentare - n° 2 della 1a fascia e n° 1 della 2a fascia, piccola distribuzione alimentare e non alimentare ovunque.

STANDARD URBANISTICI: (le aree pubbliche dovranno essere utilizzate per costruire il disegno urbanistico del luogo).

- Verde pubblico attrezzato.	Necessità	per residenziale	mq. 126.000
		per industriale-artigianale	mq. 98.000 (7%)
		per commerciale	mq. 4.908 (40%)
		totale	mq. 228.908
	Esistenti mq. 155.000		

Indirizzi del Piano Strutturale: Nuove aree di verde pubblico attrezzato dovranno essere previste in località La Villa, San Martino e nella zona industriale di Maiano, fino a superare lo standard necessario

- Attrezzature di interesse comune.	Necessità	per residenziale	mq. 28.000
	Esistenti mq. 289.000		

Indirizzi del Piano Strutturale: Consolidamento ed ampliamento delle attrezzature esistenti. Nuovi presidi di attrezzature in località San Martino

- Istruzione.	Necessità	per residenziale	mq. 63.000
	Esistenti mq. 35.000		

Indirizzi del Piano Strutturale: Comprende anche le quantità delle UTOE 1,2,3. Le nuove aree dovranno essere ubicate in località La Villa, Capalle e San Martino

- Parcheggi pubblici.	Necessità	per residenziale	mq. 35.000
		per industriale artigianale	mq. 112.000 (8%)
		per commerciale	mq. 4.908 (40%)
		totale	mq. 151.908
	Esistenti mq. 75.000 (non sono conteggiati gli spazi esistenti lungo le strade)		

Indirizzi del Piano Strutturale: nelle aree di parcheggio pubblico, dovranno essere ubicati dal Regolamento Urbanistico nelle località: Le Piaggiole, Maiano, La Villa, San Lorenzo e San Martino.

STRALCIO NORME TECNICHE DEL PIANO STRUTTURALE

Art. 26 - Il sottosistema funzionale degli ambiti strategici.

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. Il sottosistema risulta strategico in quanto:

a)- il Regolamento urbanistico conterrà esclusivamente le soluzioni per le quali è stata formalizzata la concertazione tra i proprietari delle aree o chi per essi e l'Amministrazione Comunale, al fine di garantire l'attuazione programmatica del Piano Strutturale;

b)- l'indice territoriale delle aree non dovrà superare 15.000 mc/ha e dovrà essere ripartito in modo da ottenere un ottimale tessuto urbano che possa provocare la riqualificazione degli insediamenti esistenti; in tal senso le suddette aree dovranno caratterizzarsi per una equilibrata commistione di funzioni:

- residenziale;
- commerciale/direzionale/artigianale, compatibile e funzionale per la residenza;
- servizi ed attrezzature di interesse comune.

Il Regolamento Urbanistico nel definire il disegno urbanistico delle singole UTOE potrà dettagliare specifiche percentuali in riferimento alle singole aree, fermo restando le quantità inderogabili complessive delle medesime UTOE, relativamente alla residenza.

L'edificazione delle aree resta subordinata, in applicazione della necessaria perequazione urbanistica, alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica, (restando ai titolari delle aree la capacità edificatoria dell'indice territoriale), per la definizione degli standard urbanistici delle specifiche UTOE ove esse ricadono, come definito nel Regolamento Urbanistico: in assenza di quanto sopra il Comune si riserva in ogni caso di attivare la procedura espropriativa.

Il Regolamento Urbanistico potrà comprendere all'interno dei perimetri delle aree soggette a Programmi Complessi, anche le aree a destinazione pubblica già definite nel Piano Strutturale.

c)- le nuove costruzioni dovranno essere caratterizzate dall'adozione di idonee soluzioni relative al contenimento dei consumi energetici e all'uso delle fonti rinnovabili di energia, alla costruzione di serbatoi idrici ove convogliare le acque di prima pioggia, alla definizione di spazi condominiali ove collocare le strutture per praticare la raccolta differenziata dei RSU;

d)- i nuovi edifici dovranno essere validi esempi di architettura moderna, per le forme progettuali adottate, per i materiali utilizzati, per la ricerca formale dell'estetica.

e)- i parcheggi pertinenziali dovranno essere dimensionati in riferimento alle esigenze connesse alla specifica funzione e saranno conteggiati esclusivamente per la superficie dei garage e degli stalli di sosta.

Il Regolamento Urbanistico definirà il disegno urbano delle aree la cui attuazione resta subordinata alla presentazione di un Atto d'Obbligo Unilaterale da approvare con apposita delibera di Giunta Comunale e contenente gli argomenti di cui alle precedenti lettere a), b) c), d) e).

Qualora gli operatori volessero modificare le soluzioni progettuali indicate nel Regolamento Urbanistico, dovranno presentare un idoneo Progetto d'Insieme, al fine di verificare la congruità del nuovo disegno urbanistico proposto, unitamente all'Atto d'Obbligo Unilaterale di cui sopra, da approvare con apposita delibera di Consiglio Comunale, nella quale si dovrà prendere atto della nuova proposta, formulata dai proponenti, che risulti migliorativa rispetto alla soluzione indicata nel Regolamento Urbanistico di cui si confermano i dati essenziali dei parametri edilizi. In tal caso il nuovo Progetto d'Insieme non comporta l'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico.

I programmi di cui al presente articolo potranno essere attivati solo in attuazione delle previsioni del Piano Strutturale ed in riferimento agli ambiti strategici del presente articolo.

Art. 38 - Il sottosistema funzionale dell'istruzione

Comprende le strutture pubbliche e private esistenti nel territorio comunale, per le quali, nell'ambito del Regolamento Urbanistico, si prescrive la verifica, relativamente alla completa eliminazione delle barriere architettoniche, alla possibilità di contenere i consumi energetici utilizzando anche le fonti rinnovabili di energia, alla riqualificazione degli aspetti estetici dei prospetti sulle strade pubbliche, alla costruzione di apposite vasche per contenere le acque di prima pioggia, alla predisposizione di appositi spazi per praticare la raccolta differenziata dei RSU.

L'Amministrazione Comunale definirà specifiche risorse finanziarie per la realizzazione delle opere di cui sopra a forte valenza ambientale, per le strutture esistenti, pubbliche e private, mentre le medesime opere dovranno essere obbligatoriamente realizzate nelle nuove strutture. Per queste ultime dovranno essere di riferimento, per l'esatta ubicazione territoriale da definire nel Regolamento Urbanistico, le seguenti direttive:

- a)- per le scuole materne, dovrà essere garantita l'accessibilità carrabile, pedonale e ciclabile di quartiere all'interno del quale dovranno avere di massima una posizione baricentrica, assumendo quale parametro teorico di riferimento per il fabbisogno della struttura la quantità di circa 3.200 abitanti;
- b)- per le scuole elementari, dovrà essere garantita l'accessibilità carrabile, pedonale e ciclabile, nonché il trasporto pubblico di quartiere, assumendo quale parametro teorico di riferimento, per il fabbisogno della struttura, la quantità di circa 3.500 abitanti;
- c)- per le scuole medie inferiori, dovrà essere garantita l'accessibilità carrabile, pedonale e ciclabile, nonché il trasporto pubblico, di livello territoriale comunale, assumendo quale parametro di riferimento, la quantità di 10.000 abitanti. Le nuove strutture dovranno essere collocate necessariamente in aree adiacenti al "ring" anche per contenere i tempi di accessibilità territoriale ed utilizzare le moderni reti di adduzione in esso previste;
- d)- per le scuole medie superiori, dovrà essere garantita l'accessibilità carrabile, pedonale, ciclabile, nonché il trasporto pubblico, preferibilmente metropolitano, di livello territoriale intercomunale. Le nuove strutture dovranno essere collocate lungo il "ring", preferibilmente in vicinanza delle stazioni metropolitane di San Giusto e San Donnino od in quelle da prevedere lungo i tracciati delle tramvie a sud ovest del territorio comunale.

Art. 40 - Il sottosistema funzionale degli uffici e delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico di livello urbano (amministrative, sociali, sanitarie, ricreativo-culturali, religiose, sportive).

Esso comprende le strutture esistenti che saranno verificate e classificate nel Regolamento Urbanistico; quest'ultimo dovrà prevedere anche l'adeguamento in maniera idonea del disegno urbano delle aree pubbliche adiacenti al fine di caratterizzare le strutture esistenti come luoghi centrali della città. L'Amministrazione Comunale definirà le risorse finanziarie e gli eventuali incentivi per consentire che le strutture possano adottare le soluzioni relative:

- alla completa eliminazione delle barriere architettoniche per i portatori di handicap;
- alla riqualificazione architettonica degli edifici;
- all'adozione di soluzioni per il contenimento dei consumi energetici e l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia;
- alla costruzione di vasche di accumulo delle acque di prima pioggia;
- alla definizione degli spazi per praticare la raccolta differenziata dei RSU.

Per le nuove strutture, le caratteristiche di cui sopra sono obbligatorie e il Regolamento Urbanistico definirà preferibilmente la loro collocazione in vicinanza del "ring" o degli assi urbani prioritari definiti nella cartografia di progetto di cui all'elaborato n.13.7b.

Le attrezzature private di uso pubblico dovranno convenzionare con l'Amministrazione comunale la gestione, nell'interesse comune.

ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL RUC

SCHEDA n°: 4.7 TAVOLA n°: 7 e 8	LOCALITA': La Villa
TIPOLOGIA: Zona residenziale, area per attrezzature di interesse comune, area per l'istruzione, area produttiva a prevalente destinazione commerciale e direzionale viabilità, parcheggi, verde di rispetto, fosso di guardia	
GEOLOGIA E LITOLOGIA: Depositi alluvionali	
GEOMORFOLOGIA: Traccia di corso fluviale	
EFFETTI DI AMPLIFICAZIONE SISMICA: Depositi alluvionali potenzialmente cedevoli	
AMBITI FLUVIALI: Una piccola parte del settore nordorientale dell'intervento ricade in ambito B del Torrente Bisenzio	
FENOMENI DI ESONDAZIONE: No	
VINCOLI IDRAULICI DIVERSI: No	
PROBLEMATICHE IDRAULICHE ATTUALI: L'analisi idraulica del Bisenzio non individua, allo stato attuale, fenomeni di esondazione che interessano l'area	
PERICOLOSITA' IDRAULICA: L'area ricade in pericolosità 3a	
PERICOLOSITA' GEOLOGICA: Classe 3a	
FATTIBILITA': Classe 3	
NOTE: Uno studio affronterà le problematiche idrauliche specifiche dell'area, in particolare da un punto di vista del reticolo minore e del sistema fognario, assumendo i necessari accorgimenti e tenendo conto dell'incremento di impermeabilizzazione. L'autocontenimento verrà effettuato invasando il volume nella zona AC4 (tav. 10-15 del P.S.) e nel limitrofo fosso di guardia del "ring". L'agibilità degli edifici è legata al completamento delle opere di autocontenimento. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."	

CAPITOLO 5 : L'IMPATTO E LA MITIGAZIONE

Nel presente capitolo si tenderà a verificare l'impatto del piano su alcuni tematismi secondo uno schema che indicherà:

- la situazione del contesto
- la pressione derivante dal piano
- la mitigazione prevista

5.1 AMBIENTE IDRICO DI SUPERFICIE

Situazione del contesto:

L'area è attualmente solcata da fossi campestri e non vi sono zone dove si verificano ristagni d'acqua.

Pressione derivante dal P.A.:

Gli interventi previsti nel Piano Attuativo ridurranno evidentemente la permeabilità complessiva in quanto, nella parte interessata dagli interventi privati la superficie di circa mq 50.000 verrà coperta da opere di urbanizzazione e fabbricati .

Mitigazione prevista:

Si fa presente che verranno previste per i vari edifici tutta una serie di vasche di raccolta delle acque meteoriche e un'area di laminazione prevista nel Ruc in fregio al ramo ovest della circonvallazione di Capalle che raccoglierà anch'essa le acque meteoriche prevalentemente del complesso commerciale.

5.2 ACQUA DI FALDA

Situazione del contesto:

Da indagini effettuate due anni or sono si è trovata acqua di falda a 1,50-2,00 ml di profondità relativa ad una falda di modesta entità che viene alimentata dalle precipitazioni, mentre ad una profondità di 6-7 ml si trova la falda principale.

Pressione derivante dal P.A.:

Si ricorda che non essendo previsti volumi interrati, gli scavi da effettuare saranno relativi alla fondazione per le quali prevediamo una profondità intorno al metro.

E' quindi evidente che non andremo ad intaccare la falda principale né quella superficiale di modesta entità.

Mitigazione prevista:

Per quanto sopra affermato non vi è la necessità di operare alcuna opera di mitigazione.

5.3 RISCHIO IDRAULICO

Situazione del contesto:

Abbiamo già visto al paragrafo 2.5 come la zona ricada in abito 3° del ruc per la quale il rischio idraulico è definito medio-basso e non sono previste opere di messa in sicurezza. Per quanto riguarda le acque meteoriche è previsto che queste vengano raccolte in un'area di invaso prevista nel Ruc (AC4) come indicato nella scheda 4.7.

Pressione derivante dal P.A.:

Per quanto sopra riportato si può senz'altro affermare che l'intervento previsto, per il quale non è richiesta nessuna opera di messa in sicurezza non aumenterà in alcun modo la pressione relativamente a questo aspetto.

Mitigazione prevista:

Come sopra già affermato non si richiede alcuna opera di mitigazione.

5.4 SUOLO E SOTTOSUOLO

Situazione del contesto:

Abbiamo già detto di come attualmente l'area del Piano sia costituita prevalentemente da campi coltivati in gran parte dai proprietari a seminativo e per una parte piuttosto limitata a vigneto.

Da sondaggi penetrometrici effettuati fino a 10 ml di profondità su un'area limitrofa si evidenzia come, dopo un primo strato di terreno vegetale di circa 50-60 cm gli strati sottostanti sono costituiti prevalentemente da terreni a granulometria fine di natura limoargillosa di origine sedimentaria (bacino sedimentario di Firenze-Prato-Pistoia di origine lacustre di età villafranchiana).

Nell'area di Campi Bisenzio lo spessore dei sedimenti fluvio-lacustri supera i 600 m.

Pressione derivante dal P.A.:

L'intervento, dato anche la necessità di effettuare scavi per le sole fondazioni superficiali limitatamente alla profondità di circa 1 ml non modificherà la consistenza del sottosuolo se non limitatamente alla profondità sopra indicata e per le aree interessate dalle fondazioni . Dovremo rialzare di 50-100 cm la quota del piano di campagna per adeguarla a quella del campo sportivo a quella del tratto di strada già esistente da prolungare fino alla nuova rotatoria.

Mitigazione prevista:

Si è già detto come le fondazioni degli edifici interesseranno una profondità intorno 1 ml mentre le opere di urbanizzazione (strade e parcheggi) richiederanno uno scotico di 20-30 cm del terreno su cui appoggiare le relative massicciate costituite da materiali inerti senza alterare quindi in maniera significativa la natura del sottosuolo.

La diminuita permeabilità derivante dalle costruzioni delle opere di urbanizzazione si è già detto che sarà mitigata dall'utilizzo di vasche di raccolta di prima pioggia e della realizzazione di un'area di laminazione già prevista nel Ruc.

5.5 VEGETAZIONE E FLORA

Situazione del contesto:

La gran parte dei terreni sono come già detto lavorati dai vari proprietari con cultura a seminativo .

Sono presenti due appezzamenti coltivati a vigneto dei quali una parte risulta in cattive condizioni.

Si tratta evidentemente di attività agricola ormai marginale, non più riconducibile ad un'azienda ma portata avanti dai singoli proprietari i quali fanno lavorare i terreni ad alcuni pensionati del posto, oppure vengono lavorati direttamente dai medesimi, se proprietari, come attività secondaria o di passatempo.

Non sono presenti piante di alto fusto se si esclude un filare di pini marittimi che taglia l'area del piano in direzione circa nord-sud e che pur trattandosi di piante adulte e vigorose costituiscono una presenza estranea rispetto alla vegetazione usuale di queste campagne.

Pressione derivante dal P.A.:

E' evidente che l'intervento sottrarrà le aree del piano all'uso coltivativo quale è attualmente, ma d'altra parte ricordiamo che si tratta di aree destinate dalla pianificazione regionale, provinciale e comunale ad accogliere infrastrutture viarie che di per se tracciano le linee del futuro sviluppo ritagliando zone, come nel nostro caso comprese tra la viabilità di nuova previsione (circonvallazione di Capalle) e il tessuto già urbanizzato quale quello lungo via del Tabernacolo.

Mitigazione prevista:

L'intervento su un totale di circa 90.000 mq lascerà libera dall'edificazione e dalle opere di urbanizzazione circa il 60% delle aree sia pubbliche che private da tenere a verde, sulle quali si prevede la piantumazione di oltre n°400 pi ante di alto fusto solo per la parte privata costituite per lo più da cipressi, lecci, olivi, quercia rossa, prunus ecc...

Una buona parte delle piante verrà piantumata lungo il bordo interno della circonvallazione per attenuarne l'impatto visivo e quello acustico che ne deriverà.

Data la limitata altezza degli edifici previsti e la bassa densità volumetrica cui danno luogo (si ricorda che su un'area di circa 90.000 mq sono previsti volumi per 70.000 mc tra pubblici e privati con un indice territoriale quindi pari a $70.000/90.000 = 0,77$ mc/mq) tutte

queste piante (a cui si aggiungono quelle della scuola) creeranno un efficace effetto di inserimento nel verde di tutto l'intervento.

5.6 FAUNA

Situazione del contesto:

Tutta la parte ad ovest di via del Tabernacolo fino agli insediamenti di Maiano che si saldano al Macrolotto 2 di Prato è ancora costituita da aree libere utilizzate per lo più a fini agricoli con culture prevalenti a seminativo.

La parte che interessa il piano PCI3 rimane esterna al margine est del corridoio verde individuato dall'autorità di bacino.

La fauna di queste zone è costituita prevalentemente da uccelli di piccole dimensioni (passeracei), piccoli rettili ed insetti che ne costituiscono anche il cibo.

Sono presenti anche specie di anfibi di piccole dimensioni quali il tritone, le raganelle, i rospi là dove si creano ristagni d'acqua o lungo fossi di scolo o canali di bonifica.

Pressione derivante dal P.A.:

Va premesso che tutta l'area sopra descritta sarà interessata sia dal passaggio dell'autostrada Prato-Signa che dalla variante ovest alla Barberinese della quale la circonvallazione di Capalle costituisce la parte più a nord ed entrambe le viabilità taglieranno in direzione nord-sud tutta l'area.

A causa di questi interventi anche la piccola fauna presente in queste zone vedrà ridotti gli spazi di sopravvivenza e peggiorare in genere le condizioni generali del proprio habitat.

Per quanto concerne l'intervento del PCI3 che risulta compreso all'interno della circonvallazione di Capalle, esso prevede una copertura di tutta l'area fra edifici ed opere di urbanizzazione di circa il 40 %.

Il resto delle aree rimarrà verde sia privato che pubblico dove sono previste un gran numero di alberature peraltro pressoché assenti nella situazione attuale e ciò contribuirà a creare condizioni di sopravvivenza per i piccoli uccelli.

Ricordiamo anche che lungo la fascia interna alla circonvallazione rimarranno delle fasce di verde consistenti dotate di fossi di scolo e addirittura di in area di laminazione sul lato ovest, creando in tal modo condizioni di sopravvivenza anche per gli eventuali piccoli anfibi sopra menzionati.

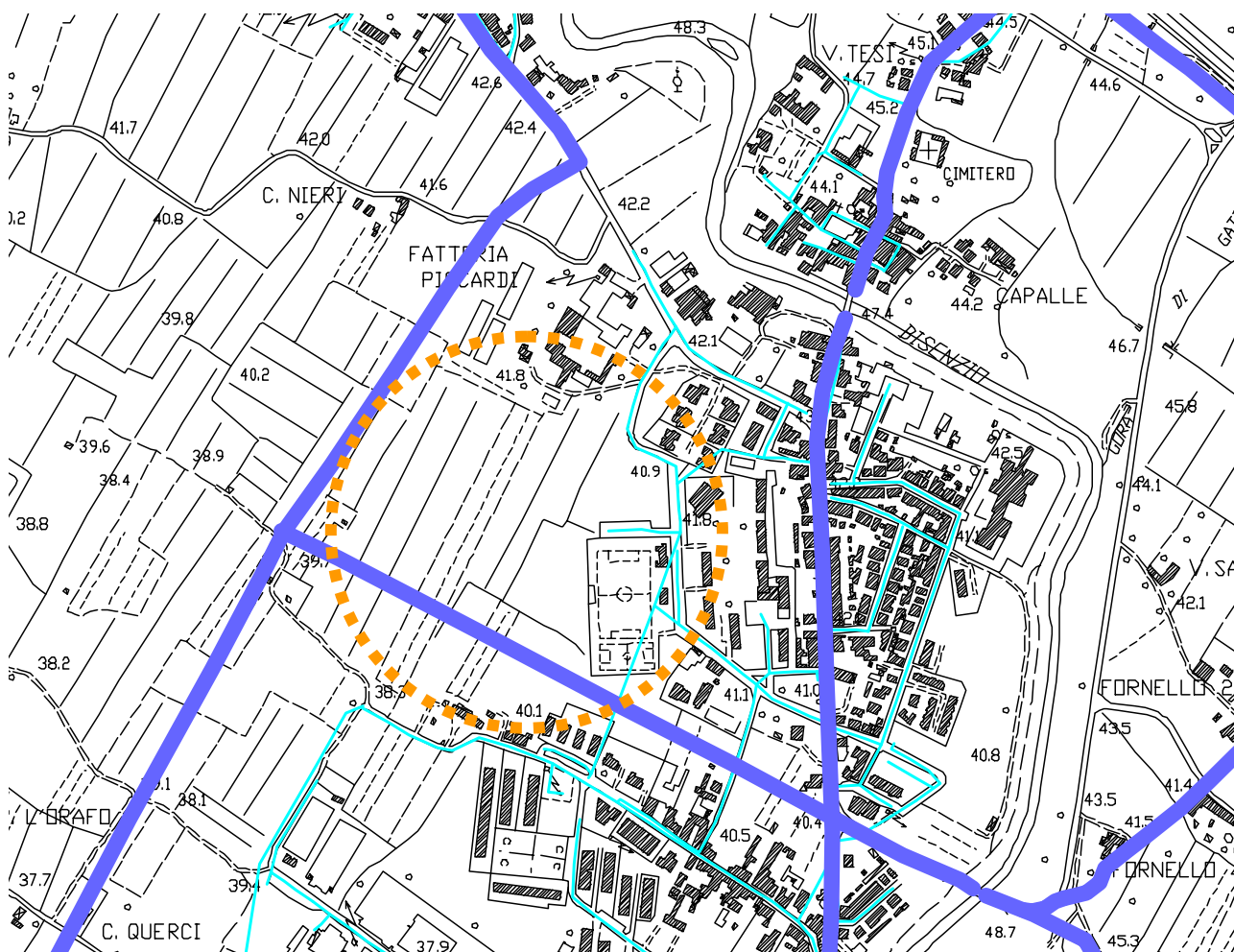
Mitigazione prevista:

Le infrastrutture viarie ci risulta che saranno provviste di tunnel di attraversamento per gli animali di piccola taglia mentre all'interno del piano le aree verdi anche se frazionate risultano sufficientemente collegate fra di loro e ben alberate; nel progetto del verde prevederemo se necessario a creare ulteriori collegamenti di tali aree in corrispondenza di strade e parcheggi.

5.7 RETE ECOLOGICA

Situazione del contesto:

Lungo la via del Tabernacolo esiste la fognatura (come si può ben vedere dall'estratto del piano strutturale qui allegato) alla quale l'intervento sarà allacciato.



LEGENDA

- Rete Fognaria
- stazioni ecologiche
- ✱ isole ecologiche (da indicare esattamente nel R.U.)
n. 1 x 2000 abitanti; con custodia delle Associazioni di volontariato.
- Tracciato prioritario per lo sviluppo dei collettori fognari.

Pressione derivante dal P.A.:

L'intervento, per la natura delle destinazioni previste nel piano produrrà scarichi fognari di natura biologica in aggiunta a quelli già esistenti.

Siamo in attesa di avere il parere di Pubbliacqua relativamente a tale allacciamento.

Mitigazione prevista:

Al fine di non aggravare eccessivamente la rete fognaria parte delle acque meteoriche verranno invase come già detto nell'area di laminazione prevista lungo la circonvallazione di Capalle e in parte saranno trattenute da vasche interrate in corrispondenza dei vari edifici.

5.8 RUMORE

Situazione del contesto:

Come già detto attualmente si tratta di aree utilizzate come agricole dove non sono presenti fonti di rumore particolari se non il traffico di passaggio lungo via del Tabernacolo e il campo di calcio nei giorni in cui si svolgono le partite il che crea una situazione del tutto compatibile nei confronti del tessuto esistente in zona che è per lo più residenziale.

Pressione derivante dal P.A.:

La realizzazione del piano di per sé non creerà incremento di fonti di rumore per quanto riguarda i nuovi insediamenti residenziali, commerciali e scolastici se non quello, limitato, indotto da una maggiore circolazione di veicoli che si muoveranno comunque all'interno di una rete viaria a velocità limitata in cerca di un parcheggio come si verifica naturalmente in qualunque insediamento di questo tipo quando non vi è traffico di attraversamento.

L'unica fonte di rumore degna di essere presa in considerazione può essere quella derivante dalla realizzazione della circonvallazione di Capalle in quanto assorbirà gran parte del traffico che attualmente attraversa l'abitato lungo via dei Confini della Villa in direzione Prato-Campi e viceversa.

Mitigazione prevista:

Lo studio della circonvallazione di Capalle già prevede barriere antirumore.

Oltre a ciò come già detto, è prevista lungo il ramo sud della circonvallazione in corrispondenza della scuola la realizzazione di una duna di terra che verrà completata con piantumazioni di alto fusto così da ridurre ulteriormente l'impatto acustico e visivo.

La parte abitativa si trova in una zona più arretrata rispetto alla circonvallazione e comunque risulta schermata dall'edificio commerciale.

5.9 PAESAGGIO

Situazione del contesto:

Come già detto in precedenza si tratta di un'area attualmente utilizzata ai fini agricoli che si estende sul lato ovest verso gli insediamenti produttivi di Maiano che dopo via delle Tre Ville si saldano ormai con il macrolotto industriale 2 di Prato.

Sul lato ovest l'area è delimitata dagli insediamenti lungo via del Tabernacolo mentre a sud arriva fino alle case della frazione della "Villa" lungo via Colombina e a nord è limitata dal complesso della villa "Piccardi" e relative pertinenze.

Le caratteristiche paesaggistiche sono dunque quelle di un'area in parte ancora agricola ma dove ai confini sono ben presenti i segni di urbanizzazioni vecchie e soprattutto nuove (via del Tabernacolo- zona industriale Maiano) che ne sottolineano sempre di più la vocazione ad aree destinate a soddisfare le nuove domande insediative sia private che pubbliche.

Pressione derivante dal P.A.:

Il nuovo intervento è legato in maniera inscindibile a quello della circonvallazione di Capalle che, disegna al suo interno questa area del PC3 in continuità con il tessuto edilizio già presente lungo via del Tabernacolo.

Poco oltre la circonvallazione verso ovest come già detto è prevista la nuova autostrada Prato-Signa (la Bretellona) che contribuirà a mutare sostanzialmente la percezione di paesaggio agricolo di questa parte del territorio.

Mitigazione prevista:

Abbiamo già detto come l'intervento, tutto compreso all'interno dell'area ritagliata dalla circonvallazione di Capalle si configura come un ampliamento naturale del tessuto edilizio già consolidato lungo via del Tabernacolo dove anzi troveranno ampio spazio funzioni pregiate quali quella del polo scolastico e il rafforzamento di quello sportivo e dove, in seno all'area commerciale, potranno trovare spazio adeguato tutta una serie di negozi e servizi attualmente mancanti o carenti nella frazione della Villa-Capalle e quindi migliorerà la qualità della vita e l'identità di questa parte del comune di Campi Bisenzio che si sviluppa adesso sostanzialmente lungo la trafficata via dei Confini.

Abbiamo già detto poi di come il progetto preveda di limitare la gran parte degli edifici a due piani più il piano garage con molte tipologie unifamiliari e dove sarà posta particolare attenzione a limitare le dimensioni degli edifici plurifamiliari.

La ricerca della qualità architettonica durante la progettazione unitamente alle scelte di criteri di bioarchitettura per i vari edifici e il gran numero di piante disseminate su tutta l'area contribuiranno a mitigarne l'impatto indotto dal nuovo intervento facendone percepire un'immagine complessiva di qualità.

5.10 PATRIMONIO STORICO

Situazione del contesto:

L'intervento va ad interessare unicamente nuove aree come già detto proponendosi come ampliamento su una direttrice di sviluppo tra via del Tabernacolo e la circonvallazione di Capalle di prossima realizzazione.

L'unica preesistenza degna di una qualche valenza dal punto di vista della testimonianza storica è costituita dal complesso della fattoria Piccardi di cui in precedenza si è già parlato.

Pressione derivante dal P.A.:

Nessuna pressione derivante da questo intervento, il complesso della fattoria, unitamente al proprio areale che confina a nord con il PC3 è compreso negli elenchi.

Mitigazione prevista:

Per quanto il lato sud del complesso della fattoria risulti compromesso da una serie di interventi posticci eseguiti fino alla metà del secolo scorso che impediscono la vista della villa abbiamo scelto di ubicare le tipologie a "villetta" lungo via del Tabernacolo in modo da limitare l'impatto visivo nei confronti di questa parte del complesso.

5.11 MOBILITA'

Situazione del contesto:

All'area si accede da via del Tabernacolo, dove attualmente vi è una situazione di traffico del tutto normale salvo i momenti in cui via dei Confini che risulta congestionata per cui qualcuno utilizza via del Tabernacolo per bypassare l'abitato de "la Villa –Capalle"

Pressione derivante dal P.A.:

Con l'attivazione del piano è inevitabile che i nuovi insediamenti creino un traffico indotto aggiuntivo che tuttavia dovrebbe gravitare, in gran parte sulla nuova circonvallazione di Capalle che, deviando il traffico del centro dell'abitato obbligherà tutti coloro che dovranno raggiungere l'impianto sportivo, la scuola o la zona commerciale a percorrere la circonvallazione fino alla rotatoria per poi penetrare all'interno del piano e viceversa nel caso inverso di uscita; ciò varrà anche almeno per una parte dei residenti delle nuove abitazioni che troveranno più conveniente utilizzare la nuova circonvallazione per

indirizzarsi verso Campi o verso Prato salvo coloro che si muoveranno a corto raggio nell'ambito della frazione.

Mitigazione prevista:

Oltre alla sopraccitata circonvallazione che smaltirà in entrata e in uscita la gran parte del traffico indotto di questo intervento è previsto un allargamento di via del Tabernacolo per la realizzazione di una carreggiata normale oltre alla realizzazione di una rotatoria all'incrocio con la nuova strada di penetrazione all'interno dei lotti residenziali (l'altra è costituita dal prolungamento di quella già esistente lungo il campo sportivo)

5.12 EMISSIONI

Situazione del contesto:

non ci sono in zona fonti di emissioni nocive trattandosi di una zona prevalentemente residenziale

Pressione derivante dal P.A.:

Gli interventi previsti come già detto non creano di per sé alcuna emissione nociva aggiuntiva rispetto alla situazione attuale.

Il maggior traffico indotto, come già detto, sarà canalizzato in gran parte lungo la circonvallazione di Capalle che, si sviluppa in una zona di campagna aperta e ben ventilata dove sarà garantita la dispersione in aria del maggior carico inquinante indotto dal traffico.

Va tuttavia sottolineato come la circonvallazione di Capalle sarà comunque realizzata a prescindere dall'intervento del PC3, avendo questa la funzione specifica di eliminare il traffico di attraversamento dalla Villa- Capalle.

Mitigazione prevista:

Si osserva come tutta la circonvallazione, risolvendo il problema del traffico di attraversamento per Capalle sposterà anche il relativo carico inquinante dei gas di scarico da una zona densamente abitata come quella di via dei Confini ad una zona più aperta con evidenti benefici dovuti ad un più efficace allontanamento dei gas di scarico dei veicoli e dei relativi rumori.

5.13 RIFIUTI

Situazione del contesto:

Trattandosi di zona prevalentemente residenziale i rifiuti sono di tipo domestico che vengono raccolti negli appositi cassonetti.

Pressione derivante dal P.A.:

L'intervento produrrà certamente un maggior carico di rifiuti per i quali, dopo accordi presi con il Quadrifoglio s.p.a, sono state previste delle aree ecologiche lungo le strade ove posizionare per ciascuna di esse 4 cassonetti che consentiranno la raccolta differenziata trattandosi sempre di rifiuti di tipo urbano.

Mitigazione prevista:

Le strade previste essendo ancora da realizzare avranno misure e caratteristiche idonee per consentire la raccolta differenziata e il relativo carico dei mezzi nel modo più agevole. Anche in questo caso la presenza della circonvallazione limiterà il passaggio dei mezzi di raccolta delle zone abitate più interne come avviene ora.

Abbiamo infine notizia che il Quadrifoglio intende sperimentare per il futuro la raccolta porta a porta.

CAPITOLO 6 : VERIFICA DEGLI ASPETTI ECONOMICI, SOCIALI

6.1 ANALISI DELLE RIPERCUSSIONI SULL'ECONOMIA E SUL SOCIALE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Il PC3 è un piano di iniziativa pubblico-privata dove la parte privata proprietaria di tutte le aree si impegna tra l'altro alla cessione gratuita di circa 40.000 mq di superficie per la realizzazione di interventi relativi all'ampliamento del polo sportivo e di quello scolastico .

I privati sono obbligati alla realizzazione a proprio carico delle opere di urbanizzazione costituite dalla rete viaria interna e i parcheggi pubblici (ad esclusione di quelli strettamente inerenti il nuovo campo sportivo e il complesso scolastico dovendo i due interventi essere ancora definiti da parte del Comune.

Tutti gli accordi verranno comunque definiti nella convenzione .

Si evidenzia l'importanza dell'intervento dal punto di vista sociale data la previsione di potenziare l'impianto sportivo per l'utilizzo del medesimo da parte della locale squadra di calcio e di realizzare una scuola elementare e materna, la prima in sostituzione di quella esistente ormai inadeguata lungo via dei Confini e che comunque potrà avere una potenzialità anche molto maggiore essendo previsti 15.000 mc di volumetria.

Relativamente agli aspetti economici, sottolineiamo come gli interventi relativi alle volumetrie commerciali saranno comunque destinati una volta realizzati i vari negozi, uffici , magazzini ecc.. a creare opportunità di lavoro nel settore del commercio e del terziario.

Non va poi sottovalutato l'importanza dell'intervento sulla parte residenziale che, al di là delle risorse direttamente impegnate e l'indotto che ne deriverà per le ditte impegnate nella realizzazione, creerà l'opportunità di avere sul mercato alloggi progettati con attenzione particolare alla qualità e al rispetto delle normative attuali in materia di contenimento dei consumi energetici e le recenti normative anti-sismiche .

CAPITOLO 7 : MONITORAGGIO

Non è facile creare un sistema per monitorare gli effetti indotti da un simile intervento tuttavia si possono elencare i benefici che ne deriveranno.

Certamente lo spostamento dello stadio della locale squadra di calcio dal centro di Campi in un complesso costituito da due campi di gioco oltre alle tribune e tutti i servizi inerenti insieme al miglioramento delle condizioni generali in cui opera la squadra con tutto ciò che ruota intorno, ha il privilegio di liberare un'area nel centro abitato ormai inadeguata sia per la vetustà delle strutture presenti (tribune-spogliatoi ecc..) sia per la carenza di adeguati parcheggi che coincidano in gran parte con quelli destinati alle residenze circostanti.

Per il complesso scolastico si può dire che una volta realizzato si libererà la vecchia sede che oltre ad essere inadeguata è ubicata in un punto dove si verificano seri problemi di traffico durante gli orari di entrata e uscita ; oltre a ciò naturalmente si darà risposta ad una crescita ulteriore di domanda di aule conseguente ad una popolazione in aumento con la realizzazione di un edificio che, oltre ad avere dimensioni adeguate ed essere dotato di tutti gli spazi che la moderna edilizia scolastica richiede, sarà ubicato in uno spazio idoneo

facilmente raggiungibile senza intasare la viabilità interna all'abitato e dotato di adeguati parcheggi .

La realizzazione di un complesso commerciale facilmente raggiungibile sia dalla circonvallazione che da via del Tabernacolo creerà l'occasione di far nascere alcuni negozi di vicinato che a Capalle sono assenti o come già detto dislocati lungo la via dei Confini .

Per cui in conclusione le ricadute positive di cui sopra abbiamo parlato, saranno misurabili una volta realizzato il piano in termini di diminuzione del traffico nell'abitato di la Villa – Capalle grazie alla realizzazione della circonvallazione e alla dismissione della vecchia scuola elementare, oltre all' eliminazione del traffico indotto intorno all'attuale stadio nel centro di Campi con la futura possibilità già prevista nel Ruc di un riutilizzo della relativa area per riqualificare l'intera zona residenziale delle “case nuove”.

Si verificherà un netto miglioramento nell'offerta dei servizi scolastici e di quelli inerenti lo sport oltre alla opportunità di creare uno spazio urbano che Capalle non offre dove si integrino in maniera armonica le esigenze dell'abitare con quelle dell'istruzione elementare e materna, con quelle dello sport e del tempo libero rafforzata dalla presenza di un complesso di tipo commerciale-direzionale dove i negozi di vicinato si affacceranno su spazi all'aperto pensati per favorire la vita di relazione per tutta la frazione di Capalle.

Il tecnico
Dott. Ing. Franco Ciulli