

OGGETTO: **PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO N° 3**

RELAZIONE DI SINTESI **RELATIVA AL PROCEDIMENTO DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA**

Premessa.....	pag.	01
I contenuti del P.C. 3	pag.	01
Il procedimento della Valutazione Integrata	pag.	02
La valutazione di soluzioni alternative	pag.	03
La verifica della coerenza interna ed esterna	pag.	03
Gli effetti attesi e le mitigazioni ambientali	pag.	03
Il monitoraggio	pag.	04
Conclusioni	pag.	04

Premessa

La presente Relazione di Sintesi descrive le fasi del processo di valutazione attuato in merito al Piano in argomento e la medesima verrà allegata alla Delibera di adozione del Piano.

L'area interessata dal presente PC3 si trova ad ovest della ex statale Barberinese e del centro abitato di Capalle e La Villa; essa attualmente è utilizzata a fini agricoli. La previsione edificatoria è contenuta nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico, con l'obbligo alla redazione del Piano Complesso di Intervento che ha valenza di piano attuativo.

I contenuti del P.C. 3

Il P.C. 3 perimetra una superficie di mq. 90.136 interamente di proprietà dei proponenti ad esclusione di una porzione di particella catastale di proprietà del Comune, di superficie mq. 43, destinata a viabilità. Il Piano contiene le seguenti destinazioni urbanistiche:

-area per la residenza (mq. 23.522); -area per il commerciale /direzionale (mq. 12.040); area destinata all'istruzione per scuola materna e scuola elementare (mq. 11.798); area per le attrezzature sportive (mq. 12.611); area per il verde pubblico attrezzato e per una piccola piazza (mq. 4.556); aree per il parcheggio pubblico (mq. 8.650); aree destinate alla viabilità (mq. 8.330); aree destinate alla percorrenza pedonale e ciclabile (mq. 3.340); aree destinate ai parcheggi di pertinenza degli edifici non residenziali di cui al lotto n. 9 (mq. 1.866), area per il contenimento idraulico (mq. 3.380).

Il Piano Attuativo contiene le seguenti previsioni edificatorie:

- la possibilità di costruire una volumetria residenziale di mc. 35.000, per un massimo di **n. 162** alloggi di cui alcuni a schiera e altri in edifici in linea;
- la possibilità di costruire una volumetria a destinazione commerciale/direzionale di mc. 20.000, con l'ipotesi di insediare due medie strutture di vendita **non-alimentari**, nel rispetto dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale;
- la previsione dell'ampliamento dell'area sportiva in modo da potervi costruire un nuovo campo per il calcio con relative tribune, servizi igienici, spogliatoi, ecc.;
- la previsione di un'area scolastica, idonea per potervi costruire una nuova scuola materna e una nuova scuola elementare.

Lo schema di Convenzione del Piano prevede che:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne all'area, con un adeguato collegamento alle opere di urbanizzazione esistenti all'esterno di essa; queste opere hanno costo preventivato nel progetto preliminare, allegato al Piano Complesso, di **€ 3.058.110,00** per il quale la Convenzione prevede la presentazione di un'apposita polizza o fideiussione dell'importo pari a quanto sopra riportato, maggiorato di 1/3;
- la realizzazione a carico degli operatori dell'intera "bretellina" di Capalle che è stato progettato per un importo di **€ 3.506.000,00**; per tale opera lo Schema di Convenzione prevede la presentazione di un'apposita polizza o fideiussione dell'importo pari a quanto sopra riportato, maggiorato di 1/3; tale opera verrà realizzata con lo scomputo degli oneri di urbanizzazione 1° e 2° che saranno dovuti per le volumetrie residenziali e commerciali/direzionali da realizzare nel P.C. 3;
- la realizzazione a carico degli operatori dell'intero progetto relativo all'auto-contenimento idraulico, come definito dal competente Consorzio di Bonifica, per un importo di **€ 795.000,00**; tale opera verrà realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione 1° e 2° che saranno dovuti per le volumetrie residenziali e commerciali/direzionali da realizzare nel P.C. 3; lo Schema di Convenzione prevede la presentazione di un'apposita polizza o fideiussione dell'importo pari a quanto sopra riportato, maggiorato di 1/3;
- opere esterne al perimetro del PC3 ma ad esso adiacenti, in riferimento ad adeguamenti vari, per un importo di **€ 74.210,00**; lo Schema di Convenzione prevede la presentazione di un'apposita polizza o fideiussione dell'importo pari a quanto riportato, maggiorato di 1/3.

La Normativa di intervento del Piano Complesso definisce la quantificazione delle aree pubbliche per un totale di **mq. 52.665** pari al 58,42 % della superficie territoriale complessiva del PC 3 di mq. 90.136. Essa definisce le caratteristiche delle recinzioni, dei prospetti dei fabbricati, delle aree verdi. La Normativa del PC definisce inoltre i parametri urbanistici di ciascun lotto residenziale e non residenziale; essa definisce le modifiche che possono essere apportate e quelle che invece necessitano, per essere attuate, della variante al Piano Complesso.

Il procedimento della Valutazione Integrata

Con delibera di G.C. n. 22 del 25/01/2010 è stato avviato il procedimento relativo alla valutazione integrata; successivamente sono state inviate le specifiche comunicazioni alla Regione Toscana, alla Provincia di Firenze, agli Enti competenti.

La Relazione di Valutazione Integrata è stata presentata in data 05/05/2010; essa è stata approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. 153 del 18/05/2010, nella quale si è preso atto della proposta di Piano, ritenendo non necessarie la Valutazione Ambientale Strategica e la Valutazione di Incidenza.

La richiesta dei necessari pareri agli uffici e agli Enti di competenza è stata inviata dall'Ufficio urbanistica in data 21/05/2010. In seguito sono pervenuti i pareri del Consorzio di Bonifica, di Publiacqua, del Quadrifoglio, dell'Enel, di Estraretigas, del ConsiagReti, della Telecom, di Arpat, degli uffici Ambiente e Lavori Pubblici del Comune; infine è stato formalizzato

anche un nuovo parere istruttorio del Servizio Urbanistica. I pareri espressi sono riportati nella relazione dell'ufficio all'atto deliberativo di adozione del Piano.

In merito al procedimento di Valutazione Integrata dobbiamo necessariamente fare riferimento alle modifiche introdotte dalla recente Legge Regionale n. 6/2012 che, per la disciplinata transitoria, al 2° comma dell'art.94 definisce che "...i procedimenti di VIA avviati precedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge si concludono ai sensi delle disposizioni vigenti al momento dell'avvio del relativo procedimento".

Per il caso in oggetto, il procedimento della Valutazione Integrata si concluderà quindi con l'approvazione della presente "Relazione di Sintesi".

La valutazione di soluzioni alternative

Le soluzioni adottate nel Piano sono state valutate dagli uffici del Comune; le medesime verranno riportate negli atti deliberativi di adozione del Piano.

Gli elaborati tecnici del Piano, compreso lo schema di Convenzione e la Normativa tecnica, sono stati adeguati, accogliendo in tal modo gran parte dei suggerimenti contenuti nei pareri.

Le soluzioni alternative a quelle adottate sono state valutate in merito all'accessibilità pedonale e ciclabile, per la quale l'ufficio ha dato indicazione per favorire i percorsi interni all'area, con la eliminazione del percorso previsto in adiacenza alla "bretellina". In luogo della pista ciclabile, lungo il confine esterno del Piano sarà previsto una striscia a verde di rispetto. Abbiamo preferito far modificare il tracciato della pista ciclabile al fine di favorire l'accessibilità ciclo-pedonale alle strutture pubbliche (campo sportivo, scuola materna, scuola elementare) e alle attrezzature private di carattere commerciale e direzionale.

La verifica della coerenza interna ed esterna

La coerenza interna ed esterna del Piano Complesso è stata verificata:

- per la coerenza interna, in riferimento al Piano Strutturale adottato con delibera di CC. n. 65 del 14/04/2003 e approvato con delibera di CC. n. 122 del 27/09/2004; al Piano Comunale di Classificazione Acustica, approvato con delibera di CC. n.172 del 29/11/2004; alla variante al Regolamento Urbanistico adottata con delibera di CC. n. 72 del 19.07.2007 e approvata con delibera di CC. n. 118 del 13.10.2008; successiva variante alle NTA del RUC, adottata con delibera di CC. n. 28 del 10/02/2012 ed approvata con delibera di CC. n.148 del 03/10/2012;
- per la coerenza esterna il Piano è stato verificato in riferimento al PIT- Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana approvato con delibera di CRT n. 72/2007; successivamente, per la disciplina paesaggistica, variante approvata con delibera di CRT n. 32 del 16/06/200.

Gli effetti attesi e le mitigazioni ambientali

Il PC3, per definire la verifica puntuale in riferimento al Bilancio Ambientale Locale (BAL), contiene un elaborato specifico. Nel merito:

- a)-in riferimento al sistema ambientale /biodiversità, dobbiamo precisare che con la realizzazione della "Bretellina" l'intero centro abitato di Capalle ne avrà giovamento;

b)-in riferimento al sistema acqua, precisiamo che con la realizzazione delle cisterne per le acque piovane necessarie per l'annaffiamento dei giardini e con la realizzazione della rete per l'auto-contenimento, l'intero sistema del contenimento idraulico avrà una ottimale soluzione;

c)-in riferimento al sistema aria, precisiamo che, con la deviazione del traffico di attraversamento del centro abitato, con la realizzazione della "Bretellina", la qualità dell'aria all'interno del Centro Abitato di Capalle non potrà che migliorare sensibilmente;

d)-in riferimento al sistema energia, sia la Normativa e che la Convenzione del Piano Complesso definiscono gli obblighi in merito alla produzione di acqua calda con l'energia solare e alla installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;

e)-in riferimento al sistema rifiuti, il nuovo insediamento sarà attrezzato con idonee isole ecologiche per attuare la raccolta differenziata dei rifiuti, come richiesto dal Quadrifoglio;

f)-in riferimento al sistema della sensorialità, per favorire il quale saranno collocate specifiche opere di arredo nelle aree pubbliche; la Normativa del Piano conterrà specifiche prescrizioni anche per l'edilizia residenziale e per quella non residenziale, al fine di ottenere qualità architettonica.

Possiamo quindi concludere che l'attuazione del PC3 non potrà che migliorare gli aspetti ambientali dell'intero centro abitato di Capalle e La Villa.

Il monitoraggio

Il monitoraggio dell'area interesserà soprattutto le attrezzature pubbliche e quelle private per le attività commerciali e direzionali. Per garantire l'ingresso all'area sarà sufficiente la rotonda sulla nuova "bretellina", evitando in tal modo di appesantire il tracciato attuale della SS 325 ricadente all'interno del centro abitato.

Naturalmente l'attività di monitoraggio potrà evidenziare la necessità di ricercare nuove e diverse soluzioni da adottare per garantire l'accessibilità alle attività che si localizzeranno nell'area.

Conclusioni

Il procedimento attivato in riferimento alla Valutazione Integrata non ha evidenziato alcuna criticità per la realizzazione del PC3; al contrario il nuovo insediamento è stato visto come l'occasione anche per migliorare sostanzialmente l'ambiente urbano esistente.

La presente Relazione di Sintesi verrà pubblicata per 7 gg. nel sito web del Comune; essa verrà inoltre allegata alla delibera di CC. per l'adozione del Piano Complesso n. 3.

Gli elaborati del Piano Attuativo verranno depositati all'ufficio del Genio Civile e inviati al Consiglio Comunale, in quanto trattasi di Piano Complesso di intervento di cui all'art 133 bis, 6° comma, delle NTA del RUC vigente e all'art. 15 delle medesime, con riferimenti agli art. 56 e 57 della legge regionale n. 1/2005.

In riferimento alla suddetta normativa, si prende atto che:

- il Piano Complesso di Intervento risulta in tutto conforme al RUC vigente;
- per l'approvazione del Piano è stato attivato il procedimento della Valutazione Integrata;
- il PC 3 contiene gli elaborati di cui agli art. 12 e 13 delle NTA del RUC.