



COMUNE DI
SESTO FIORENTINO

sestofiorentino

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

**LA VALUTAZIONE INTEGRATA
DELLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO
"EX CANTIERE COMUNALE"
APPENDICE N° 1, SCHEDA I, SUBAMBITO B
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Settore Assetto del Territorio
Servizio Pianificazione e S.I.T.**
Via Dante Alighieri, 8
Tel. 0554496720 – Fax 0554496777

INDICE

0. Premessa	pag. 2
1. Il processo di valutazione	
1.1 Le modalità di svolgimento del processo della valutazione integrata	pag. 3
1.2 I soggetti coinvolti nella valutazione e la pubblicizzazione del processo partecipativo	pag. 3
2. I risultati della valutazione	
2.0 Il contenuto del documento	pag. 5
2.1 L'esame del quadro analitico di riferimento e gli obiettivi	pag. 5
2.2 La fattibilità tecnica, giuridico amministrativa	pag. 6
2.3 La valutazione di coerenza	pag. 6
2.3.1 La coerenza degli obiettivi con le scelte del R.U.	pag. 6
2.3.2 La coerenza con il Piano Strutturale	pag. 6
2.3.3 La coerenza con gli strumenti di pianificazione sovracomunale	pag. 7
2.4 La valutazione degli effetti ambientali collegati al Piano attuativo	pag. 7
2.5 Le ricadute sociali	pag. 8
2.6 Il monitoraggio	pag. 8
3. Il confronto	
3.1 Le riunioni illustrative e la partecipazione	pag. 9

Il presente documento riferisce delle attività di valutazione integrata della proposta di Piano attuativo relativo all'Area "Ex Cantiere Comunale" Appendice n°1 Scheda I - Subambito B del Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino, svolta ai sensi della LRT n°1/2005, art. 11 e 15, e all'articolo 3 comma 3 della legge regionale toscana n. 1 del 3 gennaio 2005 dove si dispone che *"tutte le azioni di trasformazione sono soggette a procedure di valutazione degli effetti ambientali previsti dalla legge"* ed in applicazione del "Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5 della suddetta legge regionale, approvato con D.P.G.R. n. 4/R del 9.2.2007" (di seguito brevemente indicato "Regolamento") e della D.GC.n°221 del 03.12.2007 avente ad oggetto "Valutazione integrata di cui alla LRT n°1/2005 ed al D.P.G.R. n°4/R/2007: Criteri applicativi".

In data 28.12.2007 prot. n°55209 il CENTROSTUDIO - Studio tecnico arch. Giuseppe Puliti con sede in via Undici Febbraio,11 Sesto Fiorentino ha presentato un documento, inerente al procedimento di Valutazione integrata dell'area posta in Via Sarri dell'Appendice n°1 del Regolamento Urbanistico (R.U.)- Scheda I Via Sarri Ex Cantiere Comunale - Subambito B. (di seguito brevemente indicato "documento"), redatto per conto dei Soggetti proponenti.

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

1. Il processo di valutazione

1.1. Le modalità di svolgimento del processo della valutazione integrata

A seguito della presentazione, da parte dello Studio tecnico incaricato dai Soggetti proponenti, del "documento" già citato in premessa, con decisione n°45 del 31.03.2008 la Giunta Comunale ha autorizzato l'avvio della fase partecipativa di valutazione integrata relativa a tale Piano Attuativo.

La D.GC.
n° 221/2007

Il Comune di Sesto Fiorentino con la D.GC. n°221/2007, richiamata in premessa, ha ritenuto opportuno fornire alla struttura tecnica del Comune, incaricata dello svolgimento dei procedimenti connessi alle normative sopra citate, preliminari alla proposizione dell'atto in Consiglio Comunale, criteri applicativi e operativi in relazione, essenzialmente, a:

- gli ambiti di applicazione;
- i contenuti e le fasi della valutazione integrata;
- le modalità di partecipazione;
- i tempi di svolgimento del procedimento.

In particolare, in relazione alla possibilità di svolgere il processo di valutazione in una o più fasi, la Giunta Comunale nel sopra richiamato atto ha ritenuto di poter operare in linea generale questa scelta:

La valutazione
integrata in
due fasi

- nel caso delle Aree Urbane Non Consolidate (AUNC), individuate nell'Appendice 1, sezione 1, si deve svolgere la valutazione integrata nelle 2 fasi.

E' questo, appunto, il caso del Piano attuativo oggetto della presente trattazione per il quale, appunto, il processo di valutazione è stato condotto nelle due fasi.

Si precisa, infine, che in riferimento art.2 comma 4 del "Regolamento", dove si prevede la valutazione ambientale in attuazione della dir. 2001/42/CE, Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27.06.2001 per le parti rientranti nel suo ambito di applicazione, si precisa che il Piano in esame non rientra in tale ambito di applicazione così come definito all'art.3 di tale Direttiva, anche in riferimento alle correlate Direttive del Consiglio delle Comunità europee 85/337/CEE del 27.06.1985 e 92/43/CEE del 21.05.1992.

1.2. I soggetti coinvolti nella valutazione e la pubblicizzazione del processo partecipativo

Nella già richiamata D.GC. n°221/2007 l'Amministrazione ha stabilito di invitare al confronto sulla valutazione integrata i soggetti istituzionali, le parti sociali e le associazioni ambientaliste individuandole in appositi elenchi stabilendo, altresì, le modalità di diffusione dell'informazione connessa a tale processo partecipativo.

Di seguito sono elencati, in ordine cronologico, gli eventi essenziali relativi alla valutazione in oggetto.

- In data 14.04.2008:

La cronologia degli eventi

- deposito documento di valutazione integrata presso il Settore Assetto del Territorio e il Centro Civico n°1 per la libera consultazione;
 - pubblicazione sulla rete civica comunale del documento di valutazione integrata e della relativa scheda di iscrizione per partecipare agli incontri;
 - affissione del manifesto sul territorio comunale per iscrizioni a partecipare agli incontri;
 - trasmissione (sia per posta ordinaria che per posta elettronica) ai soggetti istituzionali invitati di "diritto" e individuati nel "documento", di partecipazione all'incontro;
 - avviso, trasmesso a mezzo posta elettronica, di pubblicazione del documento di valutazione integrata ai soggetti privati individuati dalla D.GC n°221/2007 (totale n°109), di cui:
 - n°60 associazioni iscritti nell'albo comunale delle libere forme associative;
 - n°26 associazioni ambientaliste;
 - n°12 associazioni di categoria;
 - n°4 associazioni dei lavoratori,
 - n°5 centri civici;
 - n°1 centri di ricerca;
 - n°1 smaltimento dei rifiuti;
- **In data 15.04.2008** è stata trasmessa al CENTROSTUDI una lettera con la convocazione al 1° incontro;
- **In data 18.04.2008** è stata trasmessa ai proprietari delle aree oggetto dell'intervento una lettera d'invito a partecipare al 1° incontro;
- **In data 24.04.2008** alla scadenza del termine per la richiesta di partecipazione all'incontro, sono pervenute n°5 iscrizioni e, fuori termine, n°2 iscrizioni. **Totale iscrizioni n° 7;**
- **In data 24.04.2008, 29.04.2008, 05.05.2008 e 06.05.2008** è stata trasmessa a mezzo posta elettronica agli iscritti la lettera di invito per la partecipazione al 1° incontro;
- **In data 06.05.2008** si è svolto il primo incontro presso Centro Civico n°1;
- **In data 05.05.2008 e 12.05.2008** sono pervenute a mezzo fax e posta elettronica contributi da parte di Soggetti pubblici e privati;
- **In data 22.05.2008** si è svolto il secondo incontro presso il Centro Civico n°1 con la presentazione delle integrazioni al documento di valutazione integrata;
- **In data 26.05.2008** è stata pubblicata sulla rete civica comunale la documentazione integrativa presentata al secondo incontro.

2. I risultati della valutazione

2.0. Il contenuto del documento

Del "documento", ai fini della presente relazione di sintesi, si ritiene opportuno richiamare e sottolineare le seguenti parti:

- 2.1 L'esame del quadro analitico di riferimento, gli obiettivi e le proposte progettuali
- 2.2. La fattibilità tecnica, giuridico amministrativa
- 2.3. La valutazione di coerenza
- 2.4. La valutazione degli effetti ambientali collegati al Piano attuativo
- 2.5. Le ricadute sociali
- 2.6. Il monitoraggio

che saranno di seguito singolarmente esaminate con esplicita indicazione dei capitoli del "documento" medesimo.

2.1. L'esame del quadro analitico di riferimento e gli obiettivi

Dopo aver illustrato nei capitoli 1, 2, 3 e 8 il contesto paesaggistico dell'area in esame il "documento" richiama il R.U., dove, nella 2^a parte della scheda relativa all'ambito in questione, si precisano gli obiettivi connessi alle trasformazioni, e si stabilisce che:

"....Nella trasformazione dell'area dovrà essere garantita l'omogeneità della sistemazione degli spazi aperti, delle opere di urbanizzazione, degli edifici e dei caratteri architettonici generali. Nel rispetto di questo principio, l'attuazione avviene mediante tre diversi comparti di cui il principale, di proprietà comunale, sarà realizzato attraverso un Programma Integrato di intervento caratterizzato da pluralità di funzioni (anche non residenziali), pluralità di tipologie di intervento, di operatori (pubblici e privati), di risorse finanziarie, secondo quanto disposto dalla deliberazione consiliare n°71 del 18.10.2005."

Nel capitolo 9 del "documento" si illustrano le proposte progettuali relative ai seguenti aspetti:

- *Viabilità carrabile:*

con la prevista chiusura del ponte attualmente carrabile sorge la necessità di realizzare una rotatoria e di non creare una ulteriore strada di collegamento tra via Sarri e via Lega, al fine di garantire una migliore fruibilità della carrabilità;

- *Percorso ciclopedonale:*

si prevede di raccordare il percorso ciclopedonale esistente con quello indicato nel Sistema delle qualità del R.U., e con quello previsto nel Piano attuativo Subambito A;

- *Parcheggi:*

pur mantenendo l'indicazione dell'area individuata dalla scheda, si prevede di incrementare il numero di posti auto al fine di rispondere alle esigenze degli abitanti;

- *Isole ecologiche:*

Gli aspetti del documento da analizzare

Gli obiettivi del R.U.

Le proposte progettuali

l'attuale posizione dell'isola ecologica su Via Silvestro Lega comporta dei problemi di circolazione, pertanto risulta necessario spostarla su via del Risorgimento;

- Percorsi, spazi di relazione:

volendo creare una "barriera" tra l'area di intervento e la zona produttiva l'idea progettuale è quella di creare una fascia di verde lungo via Sarri;

- Schema planimetrico:

il profilo dell'ingombro dell'edificio deriva dalla valutazione di:

allineamento edifici come da scheda

limite pubblico e privato come da scheda

spazi verdi di pertinenza alloggi.

2.2. La fattibilità tecnica, giuridico amministrativa

La fattibilità tecnica, giuridico amministrativa del Piano in esame è assicurata in quanto esso assume integralmente le prescrizioni riportate nella scheda del R.U. sopra richiamata.

2.3. La valutazione di coerenza

2.3.1. La coerenza degli obiettivi con le scelte del R.U.

Il R.U. organizza l'Area Urbana non Consolidata "Ex Cantiere Comunale" in tre subambiti:

➤ il subambito "A" per il quale è stato approvato il relativo Piano attuativo con D.CC. n°24/2007.

Tale Piano assume particolare interesse in quanto sarà attuato con un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) che vede la diretta partecipazione anche dell'Amministrazione Comunale con la realizzazione di 900 mq di s.u.l. di edilizia residenziale sovvenzionata e di un'attrezzatura collettiva a servizio della residenza. Nell'ambito di tale P.I.I. è prevista la realizzazione di mq. 1.800 di s.u.l. destinata alla realizzazione di n. 20 alloggi destinati alla locazione permanente, ad un canone non superiore al 75% di quello "concertato" di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431;

➤ il subambito "B1" da attuarsi a mezzo di progetto unitario;

➤ il subambito "B", oggetto della presente trattazione, per il quale nella parte 3 della scheda sono definiti i contenuti ed i parametri: la proposta di Piano in esame in quanto rispetta tali parametri è coerente con il Regolamento Urbanistico.

2.3.2. La coerenza con il Piano Strutturale

Dimostrata la coerenza dell'atto per cui si svolge il processo di valutazione integrata alle strategie perseguite dal R.U., può facilmente essere asserita quella al Piano Strutturale (PS), considerato che lo stesso R.U. da questo discende e che la coerenza di questo atto di governo con le previsioni dello strumento di pianificazione comunale è già stata dimostrata, nell'ambito del suo iter di approvazione.

2.3.3. La coerenza con gli strumenti di pianificazione sovracomunale

Il confronto
con il PIT

Rispetto agli strumenti della pianificazione sovracomunale che sono intervenuti dopo l'approvazione del Piano strutturale e con i quali, questo non ha quindi avuto modo di confrontarsi, è da segnalare il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, entrato in vigore il 17 ottobre 2007 a seguito dell'intervenuta approvazione da parte del Consiglio regionale in data 24 luglio.

Il PIT reca prescrizioni, direttive e salvaguardie, di cui occorre tener conto nel momento in cui si va ad assumere nuovi strumenti di pianificazioni od atti di governo.

Al riguardo occorre preliminarmente ricordare che la disciplina del PIT *definisce lo statuto del territorio toscano e formula le direttive, le prescrizioni e le salvaguardie concernenti le invarianti strutturali che lo compongono e la realizzazione delle agende di cui lo statuto si avvale ai fini della sua efficacia sostantiva.*

Tenuto conto della natura unicamente localistica che riveste il Piano in esame si può agevolmente riconoscere che:

- non sussistono le condizioni perché detti contenuti possano porsi in contrasto con le direttive del PIT, in questo caso, riferibili comunque alla struttura territoriale di quella che viene definita la "città policentrica", ed alle tematiche ivi trattate agli art.li 4/16 della disciplina del Piano.
- non ricorrono le salvaguardie di cui all'art.36, della disciplina del Piano inerenti le trasformazioni di beni paesaggistici formalmente riconosciuti, di cui al D.Lgs. 42/2004 e che non ricomprende l'area di cui trattasi.
- non ricorrono parimenti le salvaguardie di cui all'art.36 c.3 della disciplina del Piano inerenti gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo del territorio che prevedono nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche nelle fasce di 10 m dai corsi d'acqua.

Il confronto
con il PTCP

Per quanto concerne il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze (il PTCP) non sussistono possibilità di incoerenze trattandosi di uno strumento di pianificazione approvato con D.C.P. n.94 del 15.06.1998 con cui si è già stata dimostrata la compatibilità del Piano strutturale.

Da ciò ne discende consequenzialmente la coerenza della variante al R.U. di cui trattasi allo stesso PTCP.

2.4. La valutazione degli effetti ambientali collegati al Piano attuativo

Nel documento i progettisti svolgono in relazione al

<i>sistema del verde</i>	<i>(cap.5)</i>
<i>clima acustico</i>	<i>(cap.6)</i>
<i>consumo energetico</i>	<i>(cap.7)</i>

uno studio puntuale attraverso il quale, per le singole aree tematiche sopra richiamate, vengono condotte le analisi relativamente

al quadro generale
al quadro specifico
agli obiettivi
alle proposte progettuali
al monitoraggio.

Dalla documentazione di cui sopra si evince, in particolare, che l'intervento proposto intende conseguire:

- un miglioramento del clima acustico dell'area dopo il completamento dell'intervento attraverso nuova viabilità;
- un contenimento dell'inquinamento acustico in fase di realizzazione dell'intervento;
- elevati standard di isolamento acustico degli alloggi costruiti;
- un significativo utilizzo di energie rinnovabili e nella direzione del massimo risparmio energetico, inteso non solo sotto il semplice e più immediato profilo tecnico economico ma anche come contributo al miglioramento ambientale.

2.5. Le ricadute sociali

Nel questo quadro delle politiche di programmazione dell'offerta di abitazioni indicate dal Piano Strutturale, in particolare in relazione al soddisfacimento della domanda sociale, imponendo quote di edilizia convenzionata da immettere sul mercato dell'affitto o della vendita a prezzi contenuti, si inserisce l'intervento in oggetto il quale prevede la destinazione integrale dei 5.600 mq di Superficie Utile Lorda a Residenza Sociale da realizzarsi attraverso lo strumento dell'edilizia convenzionata .

2.6. Il monitoraggio

Il "documento" nei capitoli 2, 4, 5, 6 e 7 propone di prevedere azioni di monitoraggio in relazione alle seguenti tematiche:

Il monitoraggio

- 2- socio- economica
- 4- geologica
- 5- verde
- 6- clima acustico
- 7- energetica

Le modalità di svolgimento del monitoraggio per gli aspetti sopra riportati dovranno, ovviamente, essere precisate e riportate nella convenzione che regolerà l'esecuzione delle opere oggetto del presente Piano attuativo.

3.1. Le riunioni illustrative e la partecipazione

In data 06.05.2008 si è svolto il primo incontro presso il Centro Civico n°1.

Il 1° confronto

All'incontro, che ha registrato la presenza di n° 11 persone, dopo una introduzione di un Funzionario tecnico del Comune relativa al procedimento di valutazione integrata con alcune precisazioni in merito ai relativi criteri applicativi connessi agli atti comunali di governo del territorio; il progettista, incaricato dai Soggetti proponenti, ha illustrato il documento inerente la valutazione integrata in tutte le sue parti, soffermandosi in particolare intorno a due aspetti molto sentiti dai residenti della zona: la sistemazione delle isole ecologiche e la demolizione del ponte sul canale di cinta.

Per quanto riguarda le isole ecologiche, il progettista:

- ha precisato che le stesse sono state individuate all'interno del Piano in esame, secondo indicazioni e direttive fornite dalla società Quadrifoglio S.p.A., azienda incaricata della raccolta e dello smaltimento dei rifiuti;
- ha rilevato che l'attuale localizzazione dell'isola ecologica su Via S. Lega ha comportato negli ultimi anni grossi problemi di manovra agli automezzi dotati di braccio elettronico nello svolgimento del servizio di raccolta;
- ha sottolineato che la stessa azienda ha richiesto lo spostamento di tale isola ecologica su via del Risorgimento per agevolare le manovre degli automezzi di servizio.

La partecipazione dei convenuti si è tradotta principalmente in alcune osservazioni in relazione al dimensionamento ed alla, asserita, ridotta distanza tra l'isola ecologica ed i fabbricati limitrofi con la richiesta di un approfondimento circa la collocazione di tale isola ecologica.

In relazione alla prevista demolizione del ponte sul canale di cinta ed alla conseguente realizzazione di una passerella ciclopedonale di collegamento, i convenuti hanno formulato alcune richieste di chiarimenti sulle possibili alternative all'abbattimento del ponte e su una diversa collocazione di tale passerella più a nord verso viale Togliatti.

A tale riguardo è stato ribadito il contenuto prescrittivo delle scelte già assunte dal Regolamento Urbanistico al quale si è rimandato.

Dall'incontro è emersa l'opportunità di prevedere il ricongiungimento dell'area in esame con la fascia di verde pubblico sottostante il viale Togliatti (facente parte del PEEP - Comparto Padule) che attualmente manca di collegamenti.

Al termine dell'incontro è stato concordato di proseguire la discussione in un secondo incontro, per esaminare, sia gli argomenti già trattati, che le osservazioni eventualmente pervenute.

Nel secondo incontro che ha avuto luogo il giorno 22 maggio 2008, dopo un breve riepilogo relativamente alle questioni emerse durante il primo incontro, sono stati affrontati gli elementi risultati critici (localizzazione isole ecologiche e percorso ciclopedonale), attraverso l'illustrazione e la spiegazione delle nuove ipotesi progettuali formulate dai soggetti proponenti, tenuto conto anche delle richieste e dei contributi dei partecipanti durante il primo incontro.

In primo luogo è stata esaminata la questione legata alla localizzazione delle isole ecologiche con l'illustrazione delle seguenti due nuove ipotesi progettuali (contenute nel documento integrativo al quale si rimanda) :

1) Ipotesi n°2: chiusura della strada interna di progetto, volta a collegare la via S. Lega e la via Sarri, con accesso al parcheggio esclusivo da via Sarri con conseguente previsione di un collegamento mediante accesso ciclopedonale a nord.

2) Ipotesi n° 3: chiusura della strada interna di progetto, volta a collegare la via S. Lega e la via Sarri, con riorganizzazione del parcheggio e del verde pubblico da realizzare. Questa soluzione prevede di realizzare una piazzetta alberata come da scheda del R.U.

Tali nuove ipotesi progettuali proposte sono state valutate positivamente dai convenuti, i quali hanno riscontrato in tali proposte una possibile soluzione ai rilievi formulati nel primo incontro.

In secondo luogo il progettista ha illustrato gli elaborati progettuali relativi alla realizzazione della pista ciclabile, della passerella ciclopedonale di attraversamento del canale di cinta e, a seguito delle richieste fatte nel 1° incontro, della costruzione di una passerella di attraversamento pedonale della gora al fine di creare un collegamento tra la fascia di verde all'interno del subambito A e il verde attrezzato all'interno dell'area P.E.E.P..

E' stato altresì precisato che, in alternativa alla passerella, verrà chiesto all'Ufficio Regionale competente, la verifica della sussistenza del vincolo relativo al rischio idraulico, nel caso in cui tale vincolo, alle condizioni attuali, risultasse inesistente, si procederà all'intubamento della gora nel tratto in questione.

A parità di costo verrà privilegiata la seconda ipotesi (intubamento).

In questa fase della riunione è stato sottolineato che nella scheda I del R.U. è prevista la realizzazione di una piazzetta alberata che, di fatto, assume i caratteri di un parcheggio pubblico, pertanto è stato richiesto di valutare la possibilità di realizzare la piazzetta in modo tale da consentirne l'utilizzazione da parte degli abitanti del quartiere come luogo di incontro, riducendo, eventualmente, il numero dei posti auto o, in alternativa, localizzandola in altra parte del Piano.

Il Dirigente del Comune, in riferimento a questo aspetto, ha rilevato che la piazzetta alberata in questione deve essere vista come luogo di filtro, avente due specifiche funzioni: sosta e fascia di verde che separa gli edifici da realizzare e la via Risorgimento; peraltro, tale piazzetta, considerate le sue modeste dimensioni, non può assumere i caratteri di un centro di ritrovo del quartiere.

La valutazione integrata condotta ai fini della proposizione della Piano Attuativo, "Ex Cantiere Comunale" Appendice n°1, scheda I, subambito B del R.U., è da ritenersi pertanto conclusa, facendo riferimento, per quanto concerne, più in dettaglio, la motivazione delle scelte, i risultati della valutazione, e la definizione

del sistema di monitoraggio, allo stesso "documento" depositato ai fini dello svolgimento del processo partecipativo.

Il Funzionario Tecnico
Responsabile del Procedimento
Arch. Giuseppe Leone

Sesto Fiorentino 16.06.2008