



**sestofiorentino**

piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 44961

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

**LA VALUTAZIONE INTEGRATA  
RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "PAOLI-STELLA" A  
ZAMBRA APPENDICE 1, SCHEDA N°48 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. 3
1. Il processo di valutazione	
1.1 Le modalità di svolgimento del processo della valutazione integrata	pag. 4
1.2 I soggetti coinvolti nella valutazione e la pubblicizzazione del processo partecipativo	pag. 5
2. I risultati della valutazione	
2.1 Il contenuto del documento	pag. 7
3. Il confronto	
3.1 La riunione illustrativa e la partecipazione	pag. 10

Il presente documento riferisce le attività di valutazione integrata della proposta del Piano attuativo relativo all'Ambito di trasformazione denominato "Paoli Stella" Scheda n.48 Appendice 1 del Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino, svolta ai sensi dell' art. 11 e 15, e all'articolo 3 comma 3 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005 dove si dispone che *"... Le azioni di trasformazione del territorio sono soggette a procedure preventive 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 L.R.T. n°1/2005 ed al D.P.G.R. n°4/R/2007: Criteri applicativi".

In data 12.02.2008 prot. n.6894 i progettisti dell'intervento: Arch. Gabriele Paladini, Arch. Giovanna Paoli e l'Ing. Gabriele Gori hanno presentato il "Documento per la Valutazione Integrata dell'Ambito di Trasformazione Scheda n.48 - "Paoli Stella" - U.T.O.E. "Zambra" redatto dall'Arch. Donato Sabà.

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 L.R.T. 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°72 del 03.06.2008 la Giunta Comunale ha autorizzato l'avvio della fase partecipativa di valutazione integrata relativa a tale Ambito di Trasformazione.

La D.GC.  
n°221/2007

Il Comune di Sesto Fiorentino con la D.GC. n°221 del 03.12.07 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.

La valutazione  
in unica fase

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

*- nel caso degli Ambiti di trasformazione (AT), individuati nell'Appendice 1, Sezione 2, soggetti a piano attuativo, si può svolgere la valutazione integrata in unica fase;*

Ciò significa che nella fase unica andranno a confluire tutti gli elementi oggetto di valutazione, inerenti, in particolare, il quadro analitico di riferimento, l'esplicitazione degli obiettivi, le verifiche di coerenza con gli strumenti e atti di governo, le condizioni di fattibilità, gli effetti attesi, il monitoraggio previsto.

E' questo appunto il caso del Piano attuativo oggetto della presente trattazione.

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

## 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 09.06.2008

- deposito documento di valutazione integrata presso il Settore Assetto del Territorio e il Centro Civico di riferimento 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 manifesto sul territorio comunale da parte della ditta incaricata e negli appositi spazi espositivi del comune (edificio via Barducci, biblioteca, istituzione, portineria palazzo comunale, locali via D. Alighieri n°8 - Settore Assetto del Territorio, Centro Civico n°1);
- trasmissione (sia per posta ordinaria che per posta elettronica) ai soggetti istituzionali invitati di "diritto" e individuati nel "documento", di partecipazione all'incontro del 01.07.2008;
- 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 09.06.2008 prot. n.26401** è stata trasmessa lettera di convocazione ai tecnici progettisti per partecipazione ai fini dell'illustrazione del documento di V.I., all'incontro del 1° luglio 2008;
- **In data 19.06.2008** alla scadenza del termine per la richiesta di partecipazione all'incontro: **pervenuta una iscrizione;**
- **In data 19.06.2008** è stata trasmessa a mezzo posta elettronica agli iscritti la lettera di invito per la partecipazione al 1° incontro;
- **In data 26.06.2008 prot.n. 29619** è stata trasmessa ai proprietari delle aree oggetto dell'intervento una lettera d'invito a partecipare all'incontro del 1° luglio 2008;
- **In data 01.07.2008 alle ore 17.00** si è svolto il primo incontro presso Centro Civico n°1.

## 2. I risultati della valutazione

### 2.1. Il contenuto del documento

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

1. L'esame del quadro analitico di riferimento e gli obiettivi
2. La fattibilità tecnica, giuridico amministrativa
3. La valutazione di coerenza
4. La valutazione degli effetti ambientali collegati al Piano attuativo
5. Il monitoraggio

Gli aspetti del documento da analizzare

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

Dopo aver illustrato nei capitoli A, B e C "gli Scenari e la fattibilità degli obiettivi delle trasformazioni" del piano attuativo in esame il "documento", al punto 2.1 tiene conto dei criteri generali di sostenibilità a cui è ispirata la L.R. 1/2005, e adotta ulteriori criteri di ottimizzazione delle risorse e di salubrità delle soluzioni tecnologiche.

Gli obiettivi

Il progetto:

- *privilegerà, ove possibile, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;*
- *adotterà accorgimenti per favorire la climatizzazione naturale nei mesi estivi e alla previsione verde all'interno dell'ambito di lottizzazione;*
- *adotterà soluzioni per elevare l'inerzia termica degli involucri edilizi, con eliminazione dei ponti termici e soluzioni per l'isolamento acustico.*

Inoltre nella selezione dei materiali e delle tecnologie edilizie si prediligeranno:

- *materiali isolanti e non inquinanti; materiali naturali, traspiranti e non emissivi per quanto attiene ad intonaci, tinteggiature e rivestimenti;*
- *vernici a basso tenore di solventi nocivi; materiali per la predisposizione del piano di posa derivanti da riciclaggio.*

Nella progettazione impiantistica saranno adottati i seguenti criteri:

- *utilizzo di impianti di riscaldamento con prestazioni elevate;*
- *minimizzazione al ricorso ad impianti di condizionamento;*
- *soluzioni per il risparmio dell'acqua potabile, con particolare riferimento a temporizzatori, scarichi a cacciata ridotta, etc..*

Sulla base dei principi ispiratori, precedentemente descritti, la progettazione sarà orientata verso soluzioni progettuali bioclimatiche ed ecologiche ritenute compatibili con precise indicazioni di tipo edilizio da ritenersi non comuni per le tipologie di edilizia produttiva artigianale.

Nel "documento", al punto 2.3, in relazione alla:

La fattibilità  
tecnica, giuridico  
amministrativa

- **fattibilità tecnica** è stata verificata con il quadro delle condizioni poste dal R.U.C. alle trasformazioni del suolo sotto l'aspetto urbanistico-edilizio e della sicurezza geologico-idraulica che troveranno nella proposta di piano attuativo, che gli operatori privati stanno prefigurando, "le risposte" tecniche di fattibilità che verranno tradotte in specifici documenti/elaborati.
- **fattibilità giuridico amministrativa**, accertata la conformità con lo strumento urbanistico comunale vigente, è condizionata all'approvazione del presente atto di governo del territorio e dell'intervenuta efficacia dell'atto abilitante. L'iter procedurale farà riferimento quindi a quanto disposto dagli articoli 65 e 69 della L.R.n.1/2005 e s.m.i.

La fattibilità  
economica  
finanziaria

Relativamente alla **fattibilità economico-finanziaria** con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'amministrazione, questa è garantita dalla Società "Mach 5 s.r.l.", attuatrice del piano attuativo, la quale si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal piano e alla realizzazione delle opere individuate dallo studio idrologico idraulico oltre ai costi per il monitoraggio e la diffusione dei suoi risultati con modi, forme e tempi da dettagliare nello schema di convenzione urbanistica da approvare dal Consiglio Comunale e da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale.

**La valutazione  
di coerenza**

Per quanto concerne la **coerenza interna e esterna dell'atto di governo del territorio** in oggetto, nel "documento" ai punti 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 e 2.2.4 è stata verificata la coerenza del piano in esame in riferimento al Regolamento Urbanistico, al Piano strutturale, al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, al Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (il PTCP) e ad altri piani, programmi e vincoli derivanti da leggi ed atti amministrativi.

**La valutazione  
degli effetti  
ambientali**

In relazione alla valutazione degli effetti ambientali ed in particolare alla **valutazione degli effetti sull'uso di aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora** nel "documento" al punto 2.4, si dimostra la non incidenza del piano in esame su tali risorse.

**Il monitoraggio**

Infine, nel "documento", al punto 2.4, in relazione **al monitoraggio** sugli effetti attesi si rileva che, in questo caso, deve essere svolto sia nella fase di realizzazione dell'intervento che al termine dei lavori delle trasformazioni previste, e si dovranno, comunque, valutare gli effetti del "Piano attuativo" per un periodo di almeno 12 mesi successivi alla fine dei lavori relativi all'ultimo intervento previsto.

### 3.1. La riunione illustrativa e la partecipazione

In data 01.07.2008 si è svolto l' incontro presso il Centro Civico n°1.

#### Il confronto

All'incontro, che ha registrato la presenza di n° 2 persone, dopo l'introduzione, del 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; l'Arch. Donato Sabia, incaricato dai Soggetti proponenti, ha:

- illustrato il documento inerente la valutazione integrata in tutte le sue parti, spiegando in particolare che per le analisi dei livelli di criticità e dello stato di fatto delle risorse naturali (suolo, aria, acqua, ecc.) è stato fatto principalmente riferimento alle condizioni per le trasformazioni del territorio comunale, derivanti dalla Valutazione degli Effetti Ambientali del Regolamento urbanistico;
- informato che le analisi tengono conto delle informazioni contenute nel rapporto sullo stato dell'ambiente, nel quadro conoscitivo del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico, nonché delle fragilità definite, per specifiche risorse riferite alle diverse suddivisioni del territorio, nell'Elaborato Valutazione degli Effetti Ambientali - Relazione parte integrante del R.U.C. ;
- evidenziato che nell'attuazione degli interventi edilizi e delle correlate opere di urbanizzazione e di messa in sicurezza idraulica del comparto dovranno essere osservate le prescrizioni di cui alla relazione idrologico-idraulica allegata al Piano Attuativo, e che l'agibilità degli edifici è subordinata all'avvenuta realizzazione delle opere individuate dallo studio idrologico-idraulico;
- concluso che si può ritenere quindi con la conoscenza dei dati disponibili, con tutta probabilità, che la trasformazione prevista dal presente Piano Attuativo è compatibile con lo sfruttamento delle risorse essenziali del territorio ed è in grado di controllarne gli effetti sull'ambiente tenuto conto che l'obiettivo prestazionale di tutela, salvaguardia e riqualificazione del sistema ambientale, insediativo e socio-economico, riguarda l'impostazione progettuale concepita su strategie bioclimatiche a scala di intervento ed ecologiche per le singole realizzazioni.

La partecipazione dei convenuti si è tradotta nella richiesta di chiarimenti, da parte di rappresentanti della Confcommercio, sulle

funzioni previste e più precisamente se verranno realizzati locali per la piccola e media distribuzione.

A tale riguardo è stato ribadito il contenuto prescrittivo delle scelte già assunte dal Regolamento Urbanistico, al quale si è rimandato, e che esclude la possibilità di localizzare medie e grandi strutture di vendita. Si è inoltre precisato che, comunque, il piano attuativo prevede attività produttive in senso stretto di tipo artigianale, sia per le motivazioni già relazionate, sia per la vicina presenza di una grossa struttura di vendita che ricomprende all'interno anche esercizi commerciali di vicinato.

La valutazione integrata condotta ai fini della proposizione della Piano Attuativo, "Paolo Stella" inerente la scheda 48 dell'Appendice 1, del R.U.C, 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. Mila Scala

Sesto Fiorentino 10.07.2008