

COMUNE DI BIBBIENA

VARIANTE AL RU 1-2020 E CONTESTUALE VARIANTE AL PS 1-2020 PER IL RECUPERO DI UN EDIFICIO INDUSTRIALE IN LOC. PALAZZETTO ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

DOCUMENTO PRELIMINARE

Verifica di assoggettabilità a VAS

Art. 5, comma 3, lett. b), Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

FILIPPO VAGNOLI

PROGETTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

RESP. PROCEDIMENTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

GARANTE DELL'INFORMAZIONE

DOTT. GIUSEPPE LIBERTO



Atti per l'Avvio del procedimento

25/06/2020



SOMMARIO

PREMESSA SULLO STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	4
PROCEDURE PER LA PRESENTE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ	9
CONTENUTI DELLA VARIANTE	11
OGGETTO DELLA PREVISIONE	11
QUADRO CONOSCITIVO	12
STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE	16
LOCALIZZAZIONE DELLA VARIANTE RISPETTO AL TERRITORIO URBANIZZATO	16
IL PIANO STRUTTURALE.....	17
IL REGOLAMENTO URBANISTICO	19
OBIETTIVI DELLA VARIANTE	23
STATO MODIFICATO DELLA PIANIFICAZIONE.....	23
BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO.....	25
COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PIANI DI ALTRE AMMINISTRAZIONI	26
IL PIT-PPR DELLA REGIONE TOSCANA.....	26
PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)	27
PIANO DI BACINO DEL FIUME ARNO - STRALCIO RISCHIO IDRAULICO.....	28
INFLUENZA ESERCITATA DALLA VARIANTE	29
TUTELA E RIPRODUZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE.....	29
<i>La sicurezza idrogeologica</i>	29
<i>L'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque</i>	29
<i>La disponibilità dell'energia</i>	30
<i>Mobilità</i>	30
<i>Qualità degli insediamenti</i>	30
VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI	31
ASPETTI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI	31
IMPATTO SOCIO ECONOMICO.....	32
IMPATTO SULLA SALUTE UMANA	32
IMPATTO VISIVO	32



IMPATTO SU ACQUEDOTTO E FOGNATURA.....	33
IMPATTO SUL CICLO DEI RIFIUTI.....	33
IMPATTO INQUINAMENTO LUMINOSO.....	33
ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI.....	33
CONCLUSIONI.....	35

INDICE DELLE FIGURE

<i>Figura 1 Ortofoto 1954</i>	12
<i>Figura 2 Ortofoto 1978</i>	12
<i>Figura 3 Ortofoto 2016</i>	13
<i>Figura 4 Contesto territoriale</i>	14
<i>Figura 5 Immagini del fabbricato attuale al 2011</i>	15
<i>Figura 6 In giallo il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224</i>	16
<i>Figura 7 Estratto dalla Tavola del Piano Strutturale C.1.3.2 UTOE sud</i>	17
<i>Figura 8 Carta C.1.4.5 della pericolosità idraulica allegata al Piano Strutturale</i>	18
<i>Figura 9 Carta C.1.4.4 della pericolosità geologica allegata al Piano Strutturale</i>	18
<i>Figura 10 Vigente RU, zonizzazione nel territorio urbanizzato</i>	19
<i>Figura 11 Ipotesi di variante al RU con inserimento dell'area soggetta a zona F3</i>	24
<i>Figura 12 La carta dei caratteri morfogenetici del territorio toscano (estratto dal PIT-PPR)</i>	26
<i>Figura 13 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)</i>	27
<i>Figura 14 Piano Stralcio relativo alla Riduzione del Rischio Idraulico</i>	28
<i>Figura 15 Aree tutelate per legge (PIT-PPR)</i>	31
<i>Figura 16 Inviluppo delle aree allagabili per evento meteorico trentennale</i>	34

**PREMESSA SULLO STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

Il Comune di Bibbiena dispone di un **Piano Strutturale** approvato con deliberazione di C.C n. 114 del **24/11/2005** e di un **Regolamento Urbanistico** approvato con deliberazione del C.C. n. 2 del **13/02/2009** (pubblicazione sul BURT n.13 del 02/04/2009).

Seguono alcune varianti al di cui riportiamo le tabelle di riepilogo.

PIANO STRUTTURALE

OGGETTO	PROCEDIM.	DELIBERAZIONE	PUBBLICAZIONE
Piano Strutturale del comune di Bibbiena	Avvio	G.C. n. 41 del 11/06/2002	
	Adozione	C.C. n. 25 del 20/04/2004	BURT n. 26 del 30/06/2004
	Approvazione	C.C. n. 114 del 24/11/2005	BURT n. 3 del 18/01/2006
Variante al Piano Strutturale per modifiche inerenti la SR n. 71 - variante di Casamicciola e proseguimento a nord di Bibbiena”	Avvio	C.C. n. 139 del 20/12/2007	
	Adozione	C.C. n. 35 del 12/06/2008	
	Approvazione	C.C. n. 81 del 23/12/2008	BURT n. 6 del 11/02/2009
Variante al PS e al RU per adeguamento al P.A.I.. Localizzazione elisuperficie (F7) -ampliamento zona per impianti sportivi (F2) e parziale realizzazione di viabilità di scarto a nord di Bibbiena stazione	Avvio	G.C. n. 261 DEL 16/12/09	
	Adozione	C.C. n. 9 del 10/02/2010	BURT n. 09 del 03/03/2010
	Approvazione	C.C. n. 35 del 30/04/2010	BURT n. 22 del 01/06/2010
Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a porzioni territoriali	Avvio	G.C. n. 14 del 28/01/2011	
	Adozione	C.C. n. 33 del 14/06/2012	BURT n. 27 del 04/07/2012
	Approvazione	C.C. n. 7 del	BURT n. 38 del



		05/03/2013	18/09/2013
Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale variante al Piano Strutturale per l'inserimento del nuovo tracciato della S.R.T. 71 in loc. Corsalone	Avvio	C.C. n. 37 del 28/06/2018	
	Adozione	C.C. n. 78 del 27/12/2018	
	Approvazione		

Il Regolamento Urbanistico, in parte decaduto, è stato oggetto di successive varianti di cui riportiamo la seguente tabella di riepilogo.

REGOLAMENTO URBANISTICO

OGGETTO	PROCEDIM.	DELIBERA	PUBBLICAZIONE
Regolamento Urbanistico comunale	Adozione	C.C. n. 58 del 24/05/2007	BURT n. 29 del 18/07/2007
	Approvazione	C.C. n. 2 del 13/02/2009	BURT n. 13 del 01/04/2009
Variante al PS e al RU per adeguamento al P.A.I. Localizzazione elisuperficie (F7) -ampliamento zona per impianti sportivi (F2) e parziale realizzazione di viabilità di scarto a nord di Bibbiena stazione	Adozione	C.C. n. 9 del 10/02/2010	BURT n. 09 del 03/03/2010
	Approvazione	C.C. n. 35 del 30/04/2010	BURT n. 22 del 01/06/2010
Variante al regolamento urbanistico ” di riequilibrio adeguamento normativo e riordino piccole porzioni territoriali	Adozione	C.C. n. 47 del 23/06/2010	BURT n. 27 del 07/07/2010
	Approvazione	C.C. n. 62 del 27/09/2010	BURT n. 41 del 13/10/2010
Variante al regolamento urbanistico relativa a modifiche ed integrazioni normative e cartografiche per finalità pubbliche e di interesse collettivo, recepimento del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari	Adozione	C.C. n. 87 del 11/11/2011	BURT n. 48 del 30/11/2011
	Approvazione	C.C. n. 12 del 20/02/2012	BURT n. 10 del 07/03/2012



Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a porzioni territoriali	Avvio del Procedimento	G.C. n. 14 del 28/01/2011	
	Adozione	C.C. n. 33 del 14/06/2012	BURT n. 27 del 04/07/2012
	Approvazione	C.C. n. 7 del 05/03/2013	BURT n. 38 del 18/09/2013
Variante al regolamento urbanistico per la modifica di un'area soggetta a piano di recupero in piazza Palagi a Bibbiena	Adozione	C.C. n. 10 del 28/01/2014	BURT n. 6 del 12/02/2014
	Approvazione	C.C. n. 33 del 24/06/2014	BURT n. 32 del 13/08/2014
Variante al Regolamento Urbanistico per l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in via Burraia a Bibbiena	Adozione	C.C. n. 60 del 28/11/2014	BURT n. 2 del 14/01/2015
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 11 del 18/03/2015
Variante al Regolamento Urbanistico per la riorganizzazione del piano attuativo pa23/c – adozione	Adozione	C.C. n. 61 del 28/11/2014	BURT n. 3 del 21/01/2015
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 11 del 18/03/2015
Approvazione della relazione di monitoraggio del Regolamento Urbanistico	Approvazione	G.C. n. 40 del 09/03/2015	Trasmessa in regione con prot. 4873 del 13/03/2015
Variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche puntuali ed aggiornamenti nel territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 50 del 20/08/2015	BURT n. 35 del 02/09/2015
	Approvazione	C.C. n. 75 del 30/11/2015	BURT n. 52 del 30/12/2015
Variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche minori localizzate all'interno del territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 32 del 11/07/2016	BURT n. 30 del 27/07/2016
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 36 del 07/09/2016



Variante al Regolamento Urbanistico per la localizzazione di un vincolo preordinato all'esproprio per una strada in loc. Guazzi	Adozione	C.C. n. 33 del 11/07/2016	BURT n. 30 del 27/07/2016
	Approvazione	C.C. n. 50 del 19/11/2016	BURT n. 6 del 08/02/2017
Variante al RU 2017-1 per alcune modifiche puntuali nel territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 46 del 31/07/2017	BURT n. 34 del 23/08/2017
	Approvazione	C.C. n. 65 del 27/11/2017	BURT n. 54 del 20/12/2017
Approvazione del progetto per la localizzazione e la realizzazione del Sistema integrato dei percorsi ciclabili dell'Arno e del Sentiero della Bonifica – tratto fiume Arno in Casentino II Stralcio - nei Comuni di Pratovecchio Stia, Castel San Nicolò, Poppi e Bibbiena, costituenti VARIANTE AI REGOLAMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65	Approvazione	C.C. n. 61 del 23/10/2017	BURT n. 49 del 06/2/2018
Variante al Regolamento Urbanistico contestuale variante al Piano Strutturale per l'inserimento del nuovo tracciato della S.R.T. 71 in loc. Corsalone	Avvio del Procedimento	C.C. n. 37 del 28/06/2018	
	Adozione	C.C. n. 78 del 27/12/2018	BURT n. 3 del 16/01/2019
	Approvazione		
Variante al RU 1-2019 per alcune modifiche puntuali nel territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 27 del 10/04/2019	BURT n. 18 del 02/05/2019
	Approvazione	C.C. n. 59 del 12/08/2019	BURT n. 38 del 18/09/2019
Variante al RU 2-2019 Approvazione del progetto "Sistema integrato dei percorsi ciclabili dell'Arno e del sentiero della bonifica, tratto fiume Arno Casentino" secondo stralcio lotto 2, costituente Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 34 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	Approvazione	C.C. n. 60 del 12/08/2019	
Variante al RU 3-2019 e contestuale variante al PS 1-2019 per un'area soggetta a scheda di progetto k in Marciano all'interno del territorio urbanizzato ai sensi degli artt. 30 e 32 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65	Avvio del Procedimento	G.C. n. 144 del 12/08/2019	
	Adozione	C.C. 69 del 11/10/2019	



	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 49 del 04/12/2019
Variante al RU 4-2019 per una modifica in loc. Mocareccia al piano attuativo 13C all'interno del territorio urbanizzato ai sensi degli artt. 30 e 32 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65	Avvio del Procedimento	G.C. n. 157 del 09/09/2019	
	Adozione	C.C. 70 del 11/10/2019	
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n.49 del 04/12/2019
Variante al RU 5-2019 per una modifica all'area ex fiat in loc. Palazzetto all'interno del territorio urbanizzato ai sensi degli artt. 30 e 32 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65	Avvio del Procedimento	G.C. n. 158 del 09/09/2019	
	Adozione	C.C. 71 del 11/10/2019	
	Approvazione		BURT n. 49 del 04/12/2019
Variante al RU 6-2019 per una modifica ad un'area PR 6 ERS in loc. Camprena all'interno del territorio urbanizzato ai sensi degli artt. 30 e 32 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65	Avvio del Procedimento	G.C. n. 159 del 09/09/2019	
	Adozione	C.C. 72 del 11/10/2019	
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n.49 del 04/12/2019

Ad oggi il **perimetro del territorio urbanizzato** è quello definito dall'**art. 224** della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, coincidente con le Utoe come definite nel PS vigente.



Con deliberazione di Giunta dell'Unione dei Comuni Montani del Casentino n. 89 del **14/09/2018** è stato fatto **P'Avvio del Piano Strutturale Intercomunale del Casentino**.

Preso atto della strumentazione urbanistica vigente ed in itinere, il comune ricade nelle disposizioni transitorie di salvaguardia di cui all'art. 222, della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65.

PROCEDURE PER LA PRESENTE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

La verifica di assoggettabilità alla Vas è prevista ai sensi dell'art. 5, comma 3, lett. b) della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10, quando il piano o programma da adottarsi determini modifiche minori di strumenti della pianificazione territoriale (comma 2, lett. a) della medesima legge).

Attraverso il procedimento di verifica, effettuato dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, è accertato se tali modifiche determinano o meno impatti significativi sull'ambiente, con la possibilità di rimandare l'adozione all'effettuazione della Vas o provvedere all'esclusione sulla base o meno di specifiche prescrizioni.

Il proponente è tenuto, quindi, a predisporre un documento preliminare, che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari alla valutazione da parte dell'autorità competente.

Il Documento Preliminare della proposta di Variante contiene le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute derivanti dall'attuazione della Variante stessa. Pertanto, nel presente Documento Preliminare, è stata valutata l'interazione delle modifiche con altri strumenti di programmazione e pianificazione vigenti a livello comunale e sovracomunale, ed è stato descritto l'impatto dell'intervento stesso sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria (qualità e rumorosità), sul sistema di mobilità ed accessibilità all'area e sulla



funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, nonché sull'utilizzazione delle risorse naturali.

La verifica di assoggettabilità è operata tenendo conto dei parametri individuati all'allegato 1 della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10 ed in particolare:

1. In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
2. In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
3. La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
4. Problemi ambientali relativi al piano o programma;
5. La rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. Piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);
6. Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
7. Carattere cumulativo degli impatti;
8. Natura transfrontaliera degli impatti;
9. Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. In caso di incidenti);
10. Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
11. Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
12. Delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
13. Del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
14. Dell'utilizzo intensivo del suolo;
15. Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.



CONTENUTI DELLA VARIANTE

Oggetto della previsione

L'intervento prevede il recupero di un fabbricato esistente per la realizzazione di un complesso sportivo polivalente lungo la strada vicinale dell'Archiano che conduce alla pista ciclabile, in destra idrografica del torrente Archiano e in sinistra idrografica del fosso Sorrassa a circa 230 m a nord del ponte della S.R. n.71 (Umbro Casentino Romagnola).

Per la realizzazione della nuova previsione verrà riutilizzato, mediante ristrutturazione interna, il fabbricato sul fronte strada e realizzato inoltre un nuovo fabbricato, previa demolizione degli altri manufatti esistenti quali un pergolato, un capannone ed un fabbricato a pian terreno (originariamente destinato ad uso uffici).

L'intervento, sull'edificio esistente da ristrutturare, consentirà di realizzare: un bar, un ristorante e degli spazi per accoglienza atleti al pian terreno mentre al primo piano saranno realizzati una zona riunioni e otto camere per foresteria.

Nel nuovo fabbricato si prevede la realizzazione di due campi da calcetto e, nell'area adiacente all'edificio preesistente, l'installazione di 6 piste da bowling.

Sopra l'impianto bowling è prevista la realizzazione, con struttura leggera in acciaio, di un solaio intermedio alla stessa quota del piano di calpestio del primo piano del fabbricato esistente così da creare un'area per sala riunioni, sala giochi con gonfiabili per bambini e spazio aggiuntivo per il ristorante; da questa zona si potranno seguire, attraverso una vetrata, le partite di calcetto nei due campi sottostanti.

In adiacenza al nuovo fabbricato, lungo il lato sud verranno realizzati a piano terra locali spogliatoi per atleti, arbitri e istruttori, nonché altri locali destinati a pronto soccorso, magazzino e ufficio.

Lungo il lato nord verranno realizzati a piano terra: un fabbricato per cucina, spogliatoi, servizi per il personale e servizi per i clienti del ristorante bar.



Quadro conoscitivo

L'area è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato industriale costruito nei primi anni settanta per lavorazione materiali edili, attualmente inutilizzato.

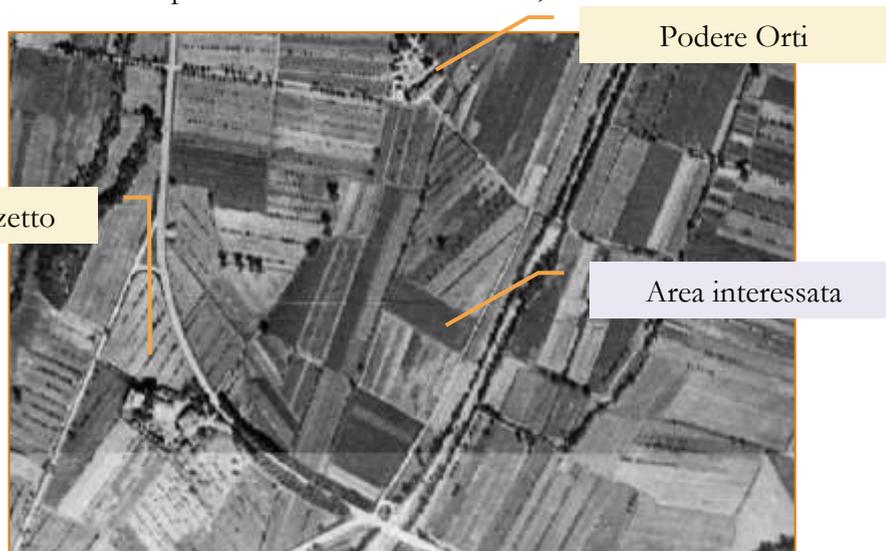


Figura 1 Ortofoto 1954

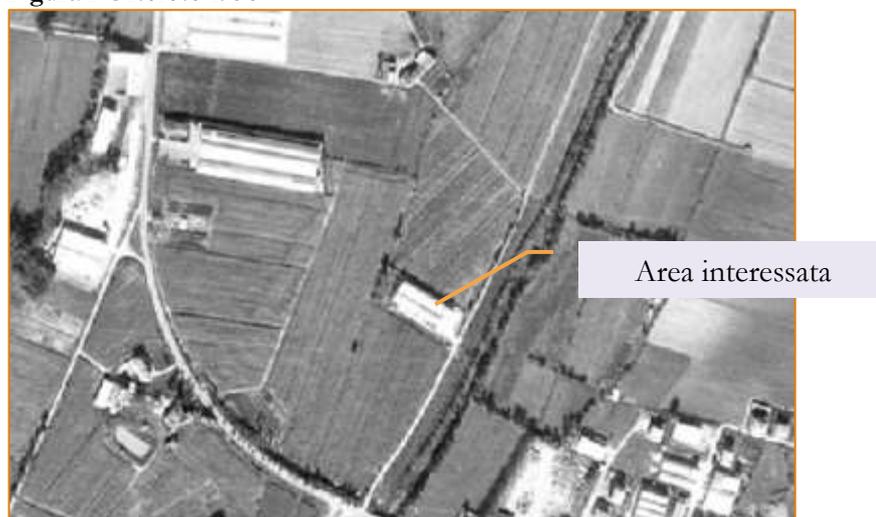


Figura 2 Ortofoto 1978



Il fabbricato si trova tra il Podere Palazzetto ed il Podere Orti, tra il Torrente Archiano ed il Fosso della Sorrassa. Si accede dalla Strada Regionale 71, tramite una via Vicinale, immediatamente dopo il Ponte sull'Archiano. La Via vicinale è stata ad oggi trasformata, a partire dalle immediate vicinanze dell'immobile, nella pista ciclabile dell'Archiano.

L'area è caratterizzata da degrado urbanistico generato dalla presenza di un edificio connotato da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico, dalla carenza di attrezzature e servizi, dal degrado delle aree libere e da degrado socio-economico dovuto alle condizioni di abbandono con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento



Figura 3 Ortofoto 2016



CITTÀ DI BIBBIENA
UNITÀ ORGANIZZATIVA N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO
RAPPORTO PRELIMINARE



Figura 4 Contesto territoriale



CITTÀ DI BIBBIENA
UNITÀ ORGANIZZATIVA N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO
RAPPORTO PRELIMINARE



Figura 5 Immagini del fabbricato attuale al 2011



STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE

Localizzazione della variante rispetto al territorio urbanizzato

L'area oggetto della presente variante interessa aree interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito ai sensi del art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, che per il comune di Bibbiena coincide con il limite delle Utoe.



Figura 6 In giallo il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224



Il Piano Strutturale

L'area è inserita dentro l'UTOE di Bibbiena e non vi è una particolare disciplina.

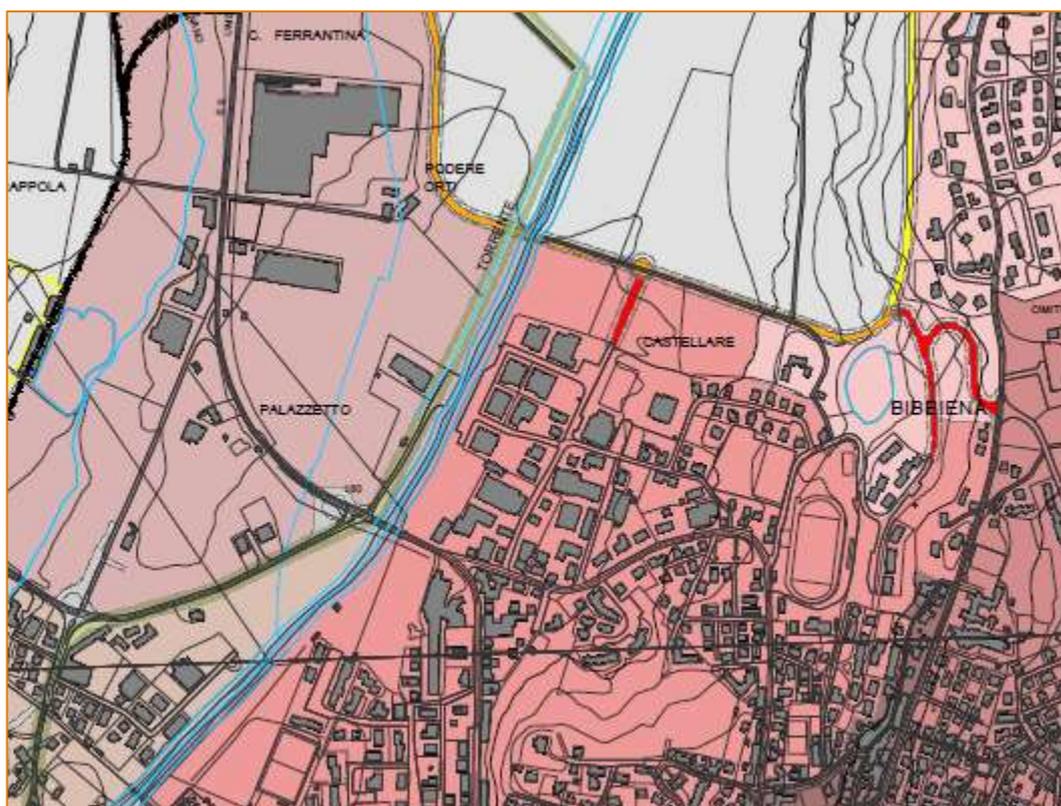


Figura 7 Estratto dalla Tavola del Piano Strutturale C.1.3.2 UTOE sud

La carta C.1.4.5 della pericolosità idraulica allegata al Piano Strutturale indica la presenza di una pericolosità elevata in classe 4; al fine di poter attuare l'intervento è necessario valutare attraverso uno studio di dettaglio la pericolosità idraulica.

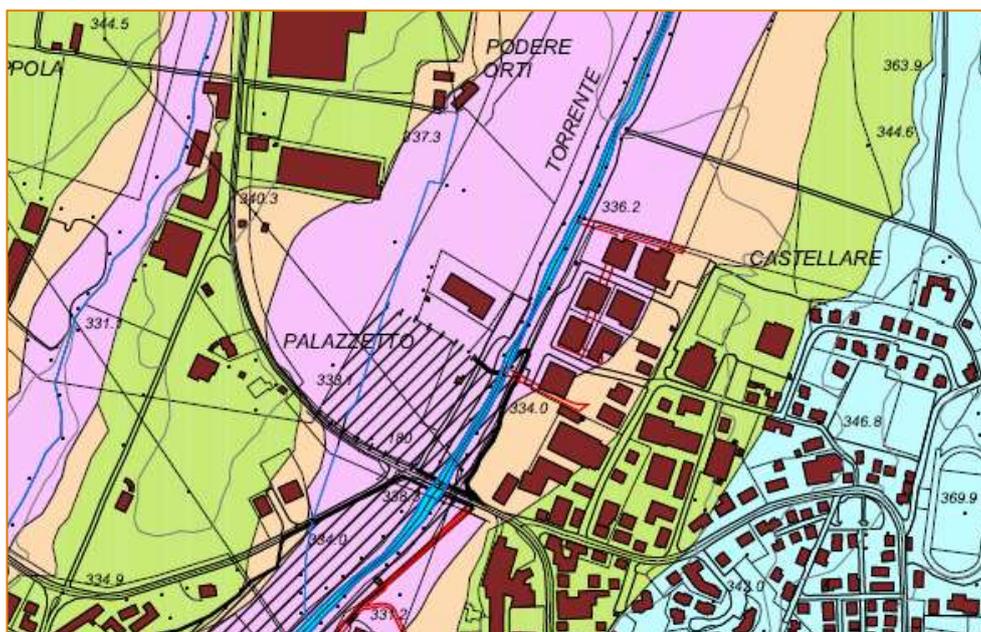


Figura 8 Carta C.1.4.5 della pericolosità idraulica allegata al Piano Strutturale

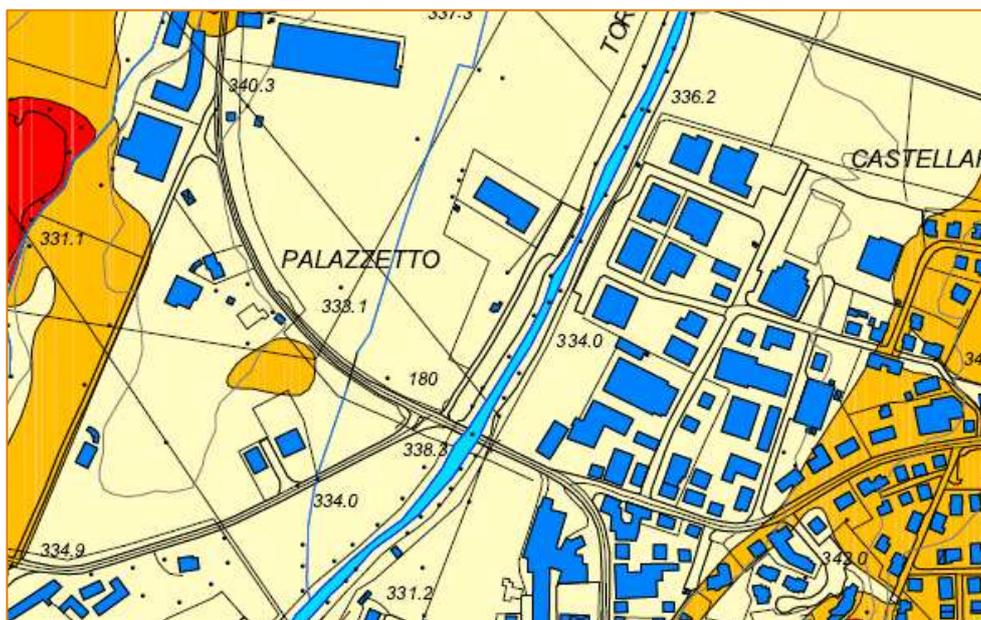


Figura 9 Carta C.1.4.4 della pericolosità geologica allegata al Piano Strutturale



Il Regolamento Urbanistico

L'area è attualmente individuata, nel vigente Regolamento Urbanistico, come soggetta a zona D1 "Aree per attività produttive di completamento".



Figura 10 Vigente RU, zonizzazione nel territorio urbanizzato

Si riporta di seguito la disciplina del RU:

D - Aree per attività produttive, commerciali e direzionali

Oggetto

Sono le porzioni di territorio comunale assegnate alle attività della produzione di beni o servizi e alle attività commerciali, direzionali e alle attrezzature esistenti e di nuova destinazione, secondo quanto disciplinato dagli articoli successivi.

Tali aree corrispondono alle parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati previste dall'art.17 L 765/1967 e definite dall'art.2 lett. d) De-



creto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e quelle destinate prevalentemente ad attività commerciali e direzionali

Finalità

Il regolamento urbanistico persegue la realizzazione di nuove aree industriali o la trasformazione del patrimonio industriale esistente in aree ecologicamente attrezzate, ovvero dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente ai sensi dell'art.26 D.Lgs 112/1998.

Prescrizioni

In tali porzioni di territorio è tassativamente vietato l'insediamento di industrie insalubri di I classe (RD 1265/1934 e DM 5/09/1994), depositi di rottamazione e attività comunque moleste o inquinanti ai sensi delle vigenti leggi, nonché causa di degrado del paesaggio.

È esclusa la localizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA di cui agli allegati II, III, IV del D.lgs. 152/2006.

Per tutti nuovi insediamenti produttivi è comunque dovuto uno studio preliminare, effettuato da professionista abilitato, che descriva gli impatti specifici e complessi del nuovo impianto industriale sull'ambiente, quanto a carichi di inquinamento, di traffico e di impatto morfologico, al fine di conseguire una soluzione progettuale e localizzativa la più compatibile con l'ambiente, nonché a metter in atto efficaci interventi di mitigazione.

Sottoclassi

Le aree per attività produttive artigianali industriali e terziarie si articolano nelle seguenti sottoclassi:

D1 - Aree per attività produttive di completamento

D2 - Aree per nuovi insediamenti artigianali o industriali

D3 - Aree per insediamenti commerciali e direzionali di completamento

D4 - Aree per insediamenti commerciali e direzionali di espansione

D5 - Aree per depositi di materiali all'aperto

D1 - Aree per attività produttive di completamento

Oggetto

Sono le porzioni di territorio comunale parzialmente o totalmente impegnate da attività produttive a prevalenza artigianale o industriale.

Obiettivi

Il piano prevede il mantenimento delle attività insediate migliorando la qualità dell'ambiente.

Destinazioni

In tali porzioni territoriali sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività del settore produttivo;
- attività direzionali a servizio degli impianti produttivi;



- attività direzionali diverse da quelli di cui al punto precedente in misura non superiore al 20% delle superfici abilitate, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico;
- attività di servizio e svago che, per carichi urbanistici indotti e per tipologia risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale e terziaria, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico con le attività del settore produttivo;
- attività commerciali relative ad esercizi di vicinato, come definite dal DPGR 15R/2009, integrate o direttamente collegate con le attività produttive ivi insediate o insediabili;
- altre destinazioni commerciali, diverse da quelle menzionate sopra, in proporzione non superiore al 40% dell'unità edilizia, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico, limitatamente a:
 - commercio all'ingrosso di ogni genere e/o settore merceologico;
 - esercizi di vicinato;
 - residenza, limitatamente ad una sola unità abitativa, di superficie utile lorda non superiore a mq 100, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, vincolata attraverso specifico atto d'obbligo alla destinazione produttiva. *Per l'area ex lottizzazione C.I.A.M. sono ammesse due unità abitative, di superficie non superiore a mq 150, per ogni lotto.*

Modalità di attuazione

Intervento diretto ferma restando la facoltà da parte dell'amministrazione comunale nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione e di provvedere direttamente o richiedere agli aventi titolo piani urbanistici attuativi o progetti di sistemazione urbanistica con atto d'obbligo.

Modalità d'intervento edilizio

Fatto salvo quando diversamente specificato all'interno dei singoli ambiti sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia e di nuova costruzione.

Indici e parametri

Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

Altezza massima	12,00 m. (non si considerano ciminiere, camini, antenne, volumi, tecnici speciali, etc.)
Rapporto di copertura	50%
Distanza dai confini	5 m o aderenza nel caso di interventi unitari che interessino più proprietà, assoggettati a piano preventivo di sistemazione urbanistica



Distacco dagli edifici	10 m o aderenza
Distanza dalle strade	5 m o secondo gli allineamenti esistenti determinati dall'ufficio urbanistica

Standard urbanistici

Fatte salve le dotazioni di parcheggio privato previste dalla legge n.122/1989, determinate secondo le modalità di cui all'articolo 5 *Dotazione di Standard urbanistici*, dovranno essere reperite le seguenti ulteriori quantità:

per le attività direzionali e simili diverse da quelle a servizio saranno previsti, all'interno del lotto mq 40 di parcheggi ogni mq 100 di superficie utile lorda destinata a tale attività;

Fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico ed idraulico

La disciplina geologica ed idraulica del regolamento Urbanistico definisce nella scheda 314 di fattibilità degli interventi l'impossibilità di superare la ristrutturazione edilizia e di aumentare il carico urbanistico, stante la pericolosità idraulica



OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Stato modificato della pianificazione

La presente **variante al RU ha come obiettivo recupero dell'area, anche attraverso la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente e la realizzazione di un centro sportivo polivalente.**

Per l'attuazione dell'intervento è necessario apportare una modifica alla destinazione urbanistica prevedendo come destinazione d'uso attinente all'intervento proposto la destinazione F3, oltre alla inclusione nell'area di trasformazione della porzione di F1 frontistante, costituente parte del parco Archiano, da attrezzare e cedere all'amministrazione.

L'intervento si configura di particolare interesse pubblico per molteplici motivazioni:

- Per l'opportunità di rigenerare un'area soggetta a degrado attraverso il riutilizzo e recupero di edifici non più utilizzati, evitando in consumo di nuovo suolo e concorrendo alla riqualificazione paesaggistica di un'area di pregio;
- Per il ravvisato l'utilità pubblica legata all'insediamento di un centro sportivo polivalente con ricadute positive in termini di offerta dei servizi sportivi per la popolazione residente ed in termini di crescita socio economica in quanto funzione generatrice di nuovi posti di lavoro e attrattore economico a livello di area vasta;
- Per l'interesse pubblico determinato dalla assunzione da parte del soggetto attuatore dell'obbligo di cessione in uso all'amministrazione della struttura per una quota parte dell'anno solare e per la realizzazione di opere di urbanizzazione sostanziali per il recupero e la funzionalità dell'ambito territoriale. Obblighi da definire attraverso la stipula di opportuna convenzione.

L'intervento è da assoggettare ad un Progetto unitario convenzionato in funzione delle opere di urbanizzazione integrative richieste e della convenzione da stipulare a garanzia dell'interesse pubblico.

In particolare sono da effettuare le seguenti opere ed infrastrutture di interesse pubblico:



- Realizzazione parcheggio in corrispondenza dell'inizio della ciclopista;
- Rete di smaltimento delle acque meteoriche e fognatura;
- Adeguamento della strada vicinale ai nuovi carichi urbanistici indotti.

L'intervento dovrà in ogni caso garantire la coerenza per tipologia edilizia, materiali, colori ed altezze, ed essere opportunamente inserito nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.



Figura 11 Ipotesi di variante al RU con inserimento dell'area soggetta a zona F3



Bilancio del dimensionamento

La presente variante presuppone il recupero della volumetria esistente con un ampliamento della SE fino ad un 50%.

Il bilancio del dimensionamento per l'UTOE 1 è di + 3.100 mq di SE a destinazione direzionale e di servizio e – 2.100 mq di SE a destinazione produttiva.



COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PIANI DI ALTRE AMMINISTRAZIONI

I contenuti della presente variante risultano coerenti con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni e con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati, salvo la contestuale variante al Piano Strutturale.

Il PIT-PPR della Regione Toscana

La variante si pone in prevalente coerenza con gli obiettivi e le direttive della scheda dell'Ambito 12 del PIT.

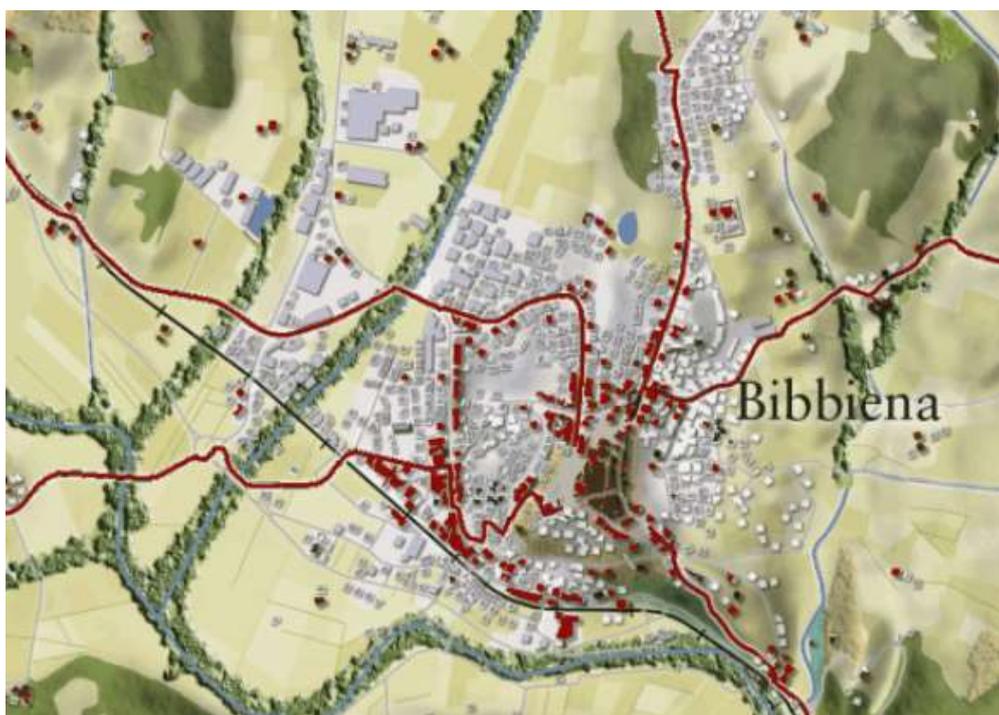


Figura 12 La carta dei caratteri morfogenetici del territorio toscano (estratto dal PIT-PPR)



La scelta del recupero e riuso di un edificio esistente persegue l'obiettivo di contenimento di consumo di suolo operato riqualificando gli insediamenti esistenti e garantendo la manutenzione delle aree di pertinenza dei fiumi, in questo caso il Torrente Archiano. L'intervento dovrà in ogni caso garantire la coerenza per tipologia edilizia, materiali, colori ed altezze, ed essere opportunamente inserito nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Per quanto riguarda le azioni volte alla mitigazione del rischio idraulico saranno studiate contestualmente alla variante le modalità anche progettuali per la riduzione dell'esposizione di cose e persone.

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

A proposito del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale di cui alla Direttiva 2007/60/CE, D.Lgs. 152/2006 e D.Lgs. 49/2010, approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016, si rileva la presenza di aree a pericolosità da alluvione media (P2).



Figura 13 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Piano di Bacino del Fiume Arno - Stralcio Rischio Idraulico

Il Piano Stralcio relativo alla Riduzione del Rischio Idraulico del Bacino del fiume Arno (D.P.C.M. 05/11/1999 GU n. 226 del 22/12/1999) rileva un'area soggetta ad inondazioni.

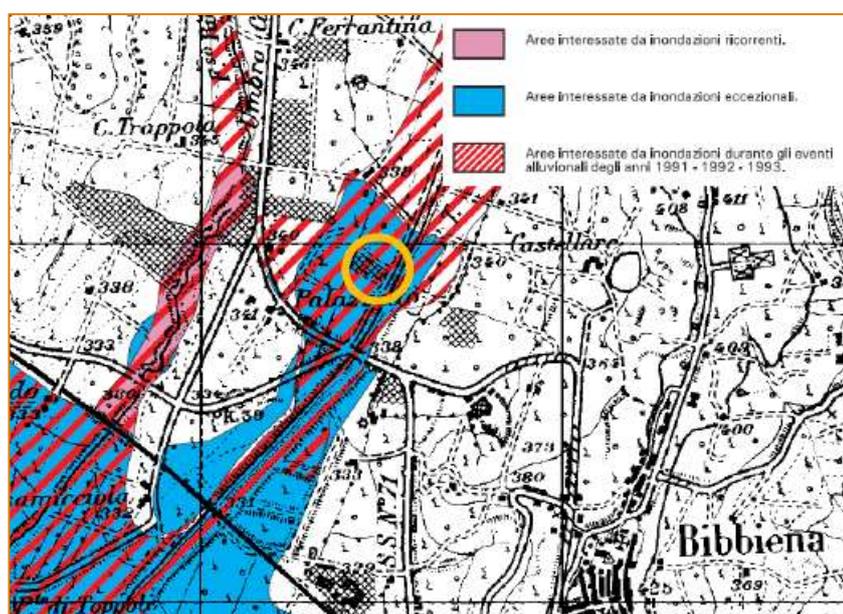


Figura 14 Piano Stralcio relativo alla Riduzione del Rischio Idraulico



INFLUENZA ESERCITATA DALLA VARIANTE

Se dal punto di vista territoriale la variante riveste un carattere localistico e di scarsa incidenza territoriale non comportando sostanziali modifiche negli assetti urbanistici, paesaggistici ed infrastrutturali, da quello socioeconomico, l'intervento può rappresentare un volano per l'economia locale e indurre modifiche sostanziali al carico urbanistico.

Il centro sportivo polifunzionale quale nuova funzione insediata può infatti rappresentare un attrattore anche a livello di vallata e provinciale.

Tutela e riproduzione del patrimonio territoriale

La variante in oggetto rispetta le disposizioni di cui al titolo I, capo I della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale, come analizzato di seguito.

La sicurezza idrogeologica

La sicurezza idrogeologica è oggetto di particolare studio allegato alla variante e conseguentemente valutata come parte integrante e sostanziale.

L'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque

Le modifiche hanno particolare rilevanza sull'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque. Infatti l'edificio esistente, costruito nei primi anni '70, non dispone di sistemi di smaltimento adeguati con particolare riferimento alla presenza dei pozzi per approvvigionamento idrico pubblico. Pertanto l'intervento sarà occasione per una generale riqualificazione ambientale.



La disponibilità dell'energia

Le modifiche hanno rilevanza sulla disponibilità dell'energia, nei limiti delle azioni volte alla sostituzione dell'edificato esistente con la costruzione di edilizia sostenibile e introduzione di tecnologie per la produzione in loco di energia.

Mobilità

Le modifiche hanno rilevanza locale, deve essere posta attenzione alla immissione sulla strada regionale, in relazione ai nuovi carichi indotti, in ogni caso la previsione non comporta ricadute sul sistema generale della mobilità.

Qualità degli insediamenti

Si può ritenere che la variante apporti un contributo positivo alla qualità degli insediamenti, attraverso la sostituzione del tessuto degradato esistente e sottoutilizzato.



VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

Aspetti paesaggistici ed ambientali

Il quadro paesaggistico-visuale è quello agricolo periurbano della pianura fluviale dell'Archiano, interessata da episodi di crescita del tessuto, prevalentemente a carattere produttivo, lungo la direttrice della strada Regionale. In particolare, l'area interessata dalla variante, è posta marginalmente alla Strada Regionale ed in prossimità del Torrente Archiano, circondata da terreni ancor oggi utilizzati per funzioni agricole.



Figura 15 Aree tutelate per legge (PIT-PPR)

L'area è tutelata per legge ex art. 142 lett. c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.



A fianco dell'edificato si trovano alcuni pozzi di approvvigionamento idrico, comunque alla distanza di cui all'art. 94, comma 3, del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152

Le modifiche comportano modificazioni sostenibili, ancorché migliorative del paesaggio e dell'ambiente, in termini di consumo di suolo, il bilancio delle modifiche apportate non determina aumenti rilevanti.

Impatto socio economico

Le varianti introdotte può determinare un rilevante impatto socio economico. L'intervento può, infatti, rappresentare un volano per l'economia locale e indurre modifiche sostanziali alla domanda di attività lavorative.

Il centro sportivo polifunzionale quale nuova funzione insediata può rappresentare un attrattore anche a livello di vallata e provinciale.

Impatto sulla salute umana

Le previsioni della variante, in quanto subordinate ad una riqualificazione ambientale dell'area, comporteranno un miglioramento dei livelli di inquinamento rispetto allo stato attuale. Inoltre, il centro polisportivo opera nell'ambito delle funzioni per il benessere e la salute della cittadinanza.

Impatto visivo

La previsione determina variazioni nella percezione attuale del paesaggio, il progetto sarà comunque valutato, anche attraverso la procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, con opportuni elaborati progettuali e modellazioni.



Impatto su Acquedotto e fognatura

Le modifiche possono avere particolare rilevanza, in relazione alla presenza dei pozzi, sull'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque. L'intervento dovrà presupporre la realizzazione di un adeguato sistema di smaltimento ed allontanamento delle acque reflue ed opportuni accorgimenti, ad oggi assenti, per la tutela delle acque.

Impatto sul Ciclo dei rifiuti

Si potrà rilevare un impatto differente sul ciclo dei rifiuti, tuttavia migliorativo in relazione al carico di utenza già esistente a frequentazione della pista ciclabile e di difficile gestione in assenza di un'area attrezzata che invece sarà prevista e progettata in subordine al nuovo intervento.

Impatto Inquinamento luminoso

Le modifiche introdotte potranno generare un aumento dell'illuminazione pubblica e privata che deve essere attentamente valutato in fase progettuale attraverso l'utilizzo di tecnologie illuminanti a basso impatto.

Aspetti geologici ed idrogeologici

La carta C.1.4.5 della pericolosità idraulica allegata al Piano Strutturale indica la presenza di una pericolosità elevata in classe 4; al fine di poter attuare l'intervento è necessario pertanto valutare attraverso uno studio di dettaglio la pericolosità idraulica.

Ai fini della valutazione della fattibilità dell'intervento è stato realizzato uno studio idraulico con l'obiettivo di valutare l'effettivo livello di rischio idraulico sussistente allo stato attuale nell'area di interesse rispetto ai potenziali fronti di esondazione del reticolo idrografico circostante per eventi di piena con tempo di ritorno pari a 30 e 200 anni.



Sulla base dei risultati dello studio idrologico-idraulico di dettaglio, l'area di interesse non risulta allagabile per $TR = 200$ anni.

Pertanto, l'intervento di trasformazione proposto risulta fattibile senza che siano necessarie opere di mitigazione del rischio idraulico.



Figura 16 Inviluppo delle aree allagabili per evento meteorico trentennale



CONCLUSIONI

Dall'analisi degli impatti che la Variante può esercitare sulle aree interessate, e dalla valutazione degli elementi che caratterizzano i vari impatti, non emergono elementi peggiorativi delle condizioni territoriali, ambientali e paesaggistiche che siano di ostacolo alla realizzazione dell'intervento, di seguito una sintesi di valutazione.

PARAMETRI	ELEMENTI SENSIBILI	VALUTAZIONE
Impatto sull'ambiente e sul territorio	<ul style="list-style-type: none">• Presenza di pozzi di approvvigionamento idrico;• Area tutelata per legge ex art. 142 lett. c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;• Contesto fluviale	La variante comporta modificazioni sostenibili e migliorative del paesaggio e dell'ambiente, anche in termini di consumo di suolo, Le modifiche hanno particolare rilevanza sull'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque. Infatti l'edificio esistente, costruito nei primi anni '70, non dispone di sistemi di smaltimento adeguati con particolare riferimento alla presenza dei pozzi per approvvigionamento idrico pubblico. Pertanto l'intervento sarà occasione per una generale riqualificazione ambientale.
Impatto socio economico	<ul style="list-style-type: none">• Introduzione di un centro sportivo polifunzionale quale nuova funzione insediata.	La variante può determinare un rilevante impatto socio economico positivo . L'intervento può, infatti, rappresentare un volano per l'economia locale e indurre modifiche sostanziali alla domanda di attività lavorative. Il centro sportivo polifunzionale quale nuova funzione insediata può rappresentare un attrattore anche a livello di vallata e provinciale.
Impatto sulla salute umana	<ul style="list-style-type: none">• Introduzione di un centro sportivo polifunzionale quale nuova funzione insediata.• riqualificazione ambientale	Le previsioni della variante, in quanto subordinate ad una riqualificazione ambientale dell'area, comporteranno un miglioramento dei livelli di inquinamento rispetto allo stato attuale. Inoltre, il centro polisportivo opera nell'ambito delle funzioni per il benessere e la salute della cittadinanza.
Impatto visivo	<ul style="list-style-type: none">• Sostituzione di parte dell'edificio esistente tramite demolizione e ricostruzione.	La previsione determina variazioni nella percezione attuale del paesaggio, il progetto sarà comunque valutato, anche attraverso la procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, con opportuni elaborati progettuali e



Impatto su Acquedotto e fognatura	<ul style="list-style-type: none">• Presenza di pozzi di approvvigionamento idrico;	modellazioni. Le modifiche possono avere particolare rilevanza, in relazione alla presenza dei pozzi, sull'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque. L'intervento dovrà presupporre la realizzazione di un adeguato sistema di smaltimento ed allontanamento delle acque reflue ed opportuni accorgimenti, ad oggi assenti, per la tutela delle acque.
Impatto sul Ciclo dei rifiuti	<ul style="list-style-type: none">• Attuale assenza di un'area attrezzata	Si potrà rilevare un impatto differente sul ciclo dei rifiuti, tuttavia migliorativo in relazione al carico di utenza già esistente a frequentazione della pista ciclabile e di difficile gestione in assenza di un'area attrezzata che invece sarà prevista e progettata in subordine al nuovo intervento.
Impatto luminoso	Inquinamento <ul style="list-style-type: none">• Introduzione di un centro sportivo polifunzionale quale nuova funzione insediata.	Si potrà rilevare un impatto differente sul ciclo dei rifiuti, tuttavia migliorativo in relazione al carico di utenza già esistente a frequentazione della pista ciclabile e di difficile gestione in assenza di un'area attrezzata che invece sarà prevista e progettata in subordine al nuovo intervento..
Aspetti geologici ed idrogeologici	<ul style="list-style-type: none">• La carta C.1.4.5 della pericolosità idraulica allegata al Piano Strutturale indica la presenza di una pericolosità elevata in classe 4; al fine di poter attuare l'intervento è necessario pertanto valutare attraverso uno studio di dettaglio la pericolosità idraulica.	Ai fini della valutazione della fattibilità dell'intervento è stato realizzato uno studio idraulico (del quale di allega in appendice una sintesi) il quale ha l'obiettivo di valutare l'effettivo livello di rischio idraulico sussistente allo stato attuale nell'area di interesse rispetto ai potenziali fronti di esondazione del reticolo idrografico circostante per eventi di piena con tempo di ritorno pari a 30 e 200 anni. Sulla base dei risultati dello studio idrologico-idraulico di dettaglio, l'area di interesse non risulta allagabile per TR = 200 anni. Pertanto, l'intervento di trasformazione proposto risulta fattibile senza che siano necessarie opere di mitigazione del rischio idraulico.
Misura nella quale il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le	<ul style="list-style-type: none">• Non vi sono elementi di rilievo	Non vi sono impatti da rilevare.



dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse		
Misura nella quale il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	• Non vi sono elementi di rilievo	Non vi sono impatti da rilevare.
Rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente	• Non vi sono elementi di rilievo	Non vi sono impatti da rilevare.
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	• Non vi sono elementi di rilievo	Non vi sono impatti da rilevare.
Carattere cumulativo degli impatti	• Non vi sono elementi di rilievo	Nessuno
Natura transfrontaliera degli impatti	• Non vi sono elementi di rilievo	Nessuno
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	• Natura ed interesse sovramunicipale del centro polisportivo	Il centro sportivo polifunzionale quale nuova funzione insediata può rappresentare un attrattore anche a livello di vallata e provinciale
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata:		Speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale
		Superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite
		Utilizzo intensivo del suolo
		Aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale
		Pianura dell'Archiano, entro i 150 m dal Torrente
Conclusioni		Dall'analisi degli impatti che la Variante può esercitare sull'area interessata, e dalla valutazione degli elementi che li caratterizzano, la variante non ha impatti significativi sull'ambiente. Gli impatti sul paesaggio, di lieve entità sono valutabili in fase di progetto.
SCHEDA RIASSUNTIVA		
Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA UTOE 1 art. 224	



Nuovo impegno di suolo	NO
Modifiche al dimensionamento	SI di + 3.100 mq di SE a destinazione direzionale e di servizio e – 2.100 mq di SE a destinazione produttiva.
Presenza di vincoli sovraordinati	Pianura dell'Archiano, entro i 150 m dal Torrente art. 142, lett c) D. gls. 42/2004
Coerenza	VERIFICATA
Verifica standard	VERIFICATI sono parte della nuova previsione.

Ai sensi dell'art. 14, comma 3 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, non contiene previsioni che costituiscono quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006.

I contenuti risultano coerenti con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni.

I contenuti risultano coerenti con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati (salvo contestuale variante al PS) e la rispetta le disposizioni di cui al titolo I, capo I della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale, in ogni caso, attraverso la disciplina degli interventi previsti, saranno assicurati:

- la sicurezza idrogeologica;
- l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- la disponibilità dell'energia;
- l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
- un'adeguata qualità degli insediamenti;
- la gestione delle diverse tipologie di rifiuti.