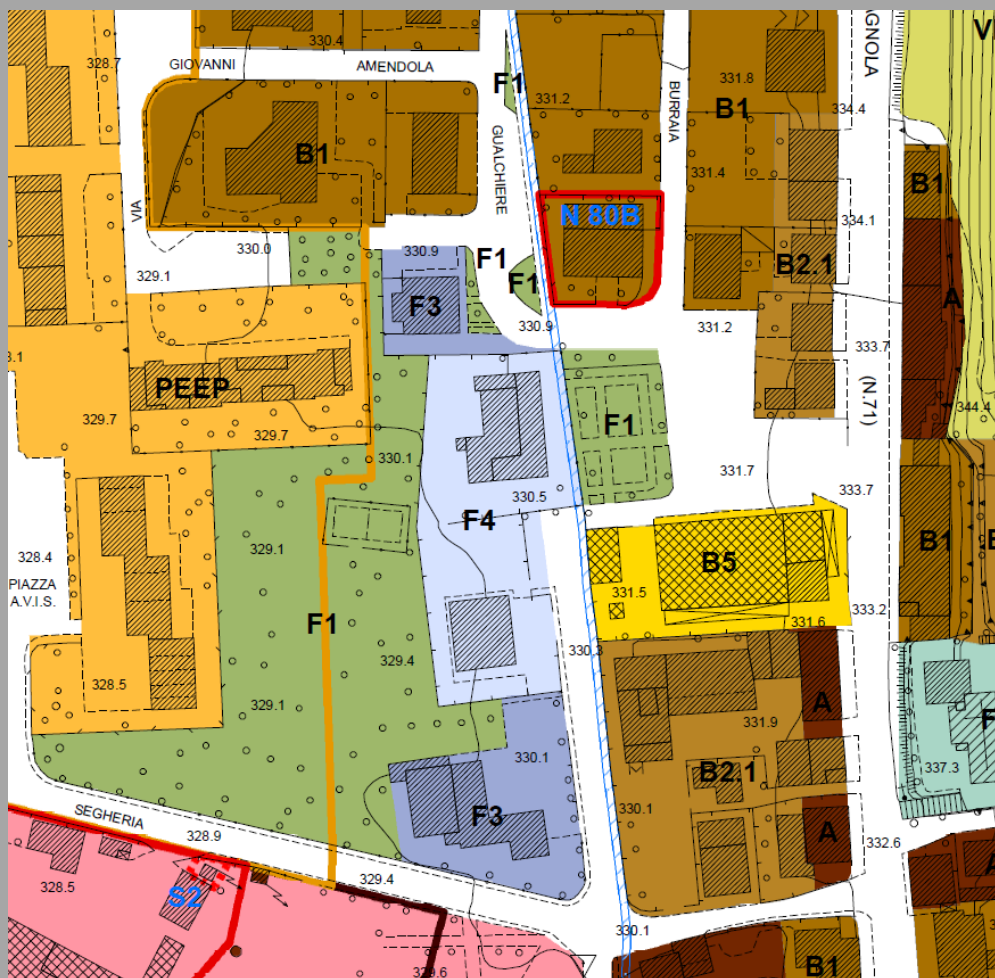


**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA MODIFICA DI UN'AREA  
SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO IN PIAZZA PALAGI A BIBBIENA**



**Verifica di assoggettabilità a VAS**

**NOVEMBRE 2013**



**DOCUMENTO PRELIMINARE**

*ART. 22, Legge regionale 12 febbraio 2010 n. 10*



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 4 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA MODIFICA DI UN'AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO IN PIAZZA PALAGI A  
BIBBIENA

## Sommario

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>CONTENUTI DELLA VARIANTE .....</b>	<b>7</b>
OBIETTIVI .....	8
TAVOLE .....	9
MODIFICHE ALLE NORME .....	9
MODIFICHE AL DIMENSIONAMENTO .....	10
<b>CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.....</b>	<b>12</b>
QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO PER ALTRI PIANI E INFLUENZA ESERCITATA DALLA VARIANTE.....	12
QUADRO DI RIFERIMENTO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE E PROBLEMATICHE AMBIENTALI.....	13
<i>Impatto sull'ambiente .....</i>	<i>15</i>
<i>Impatto sul Territorio.....</i>	<i>16</i>
<i>Impatto socio economico.....</i>	<i>16</i>
<i>Impatto sulla salute umana.....</i>	<i>16</i>
<i>Impatto visivo .....</i>	<i>17</i>
<i>Impatto su Acquedotto e fognatura .....</i>	<i>17</i>
<i>Impatto sul Ciclo dei rifiuti.....</i>	<i>17</i>
<i>Impatto Inquinamento luminoso .....</i>	<i>17</i>
ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI.....	18
CONCLUSIONI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE .....	18



## PREMESSA

---

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 le seguenti varianti sostanziali agli strumenti urbanistici:

- Variante al PS e RU per localizzazione elisuperficie e altro, approvata con del. C.C. n. 35 del 30/04/2010;
- Variante al Regolamento Urbanistico di riequilibrio, adeguamento normativo, e riordino di piccole porzioni territoriali approvata con del. C.C. n. 62 del 27/09/2010;
- Variante al regolamento urbanistico e al piano Strutturale riferita a porzioni territoriali approvata con del. C.C. n. 7 del 05/03/2013.

La presente è una **variante puntuale al Regolamento urbanistico** inerente una piccola modifica di una zona B5 e contestuale individuazione del perimetro di un piano di recupero per la rigenerazione urbana di una zona commerciale ed alcuni spazi pubblici.

La verifica di assoggettabilità alla Vas è prevista all'articolo 6 del Testo Unico in materia Ambientale quando il piano o programma da adottarsi determini l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei medesimi piani o programmi. Attraverso il procedimento di verifica, l'Autorità competente accerta 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.



Ai sensi della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:

a) per i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, nonché quelli aventi ad oggetto siti destinati alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche per i quali si ritiene necessaria la valutazione di incidenza;

b) per le modifiche dei piani e programmi sopra indicati, compresi quelli che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, ove tali modifiche definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, o sia necessaria una valutazione di incidenza;

c) per i piani e programmi, diversi da quelli sopra indicati, nonché per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA.

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, a partire dalle caratteristiche della Variante proposta, è stata valutata l'interazione delle proposte di modifica 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 10/2010 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:
  - a. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - b. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
  - c. dell'utilizzo intensivo del suolo;
12. impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.



## CONTENUTI DELLA VARIANTE

---

La variante puntuale interessa una zona B5 localizzata in Piazza palagi a Bibbiena e prevede un piccolo ampliamento della zona B5 fino a ricomprendere tutta la particella storica di proprietà e la contestuale individuazione del perimetro di un piano di recupero per la rigenerazione urbana della piazza, della viabilità e degli spazi verdi pubblici frontestanti.

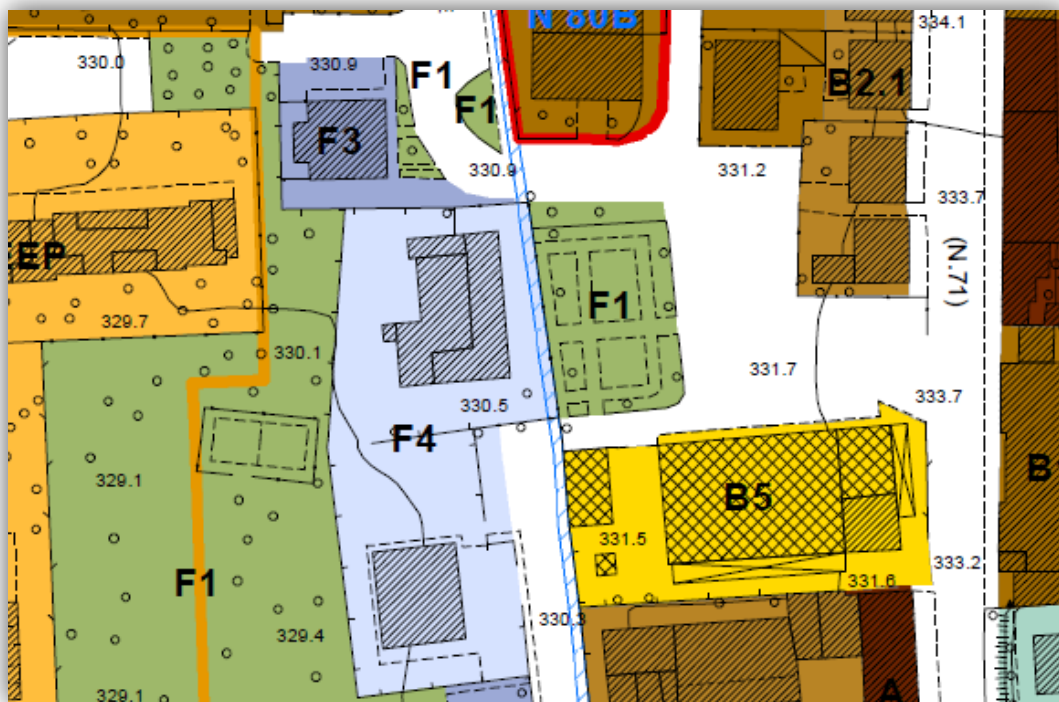


Figura 1 Estratto dal vigente RU

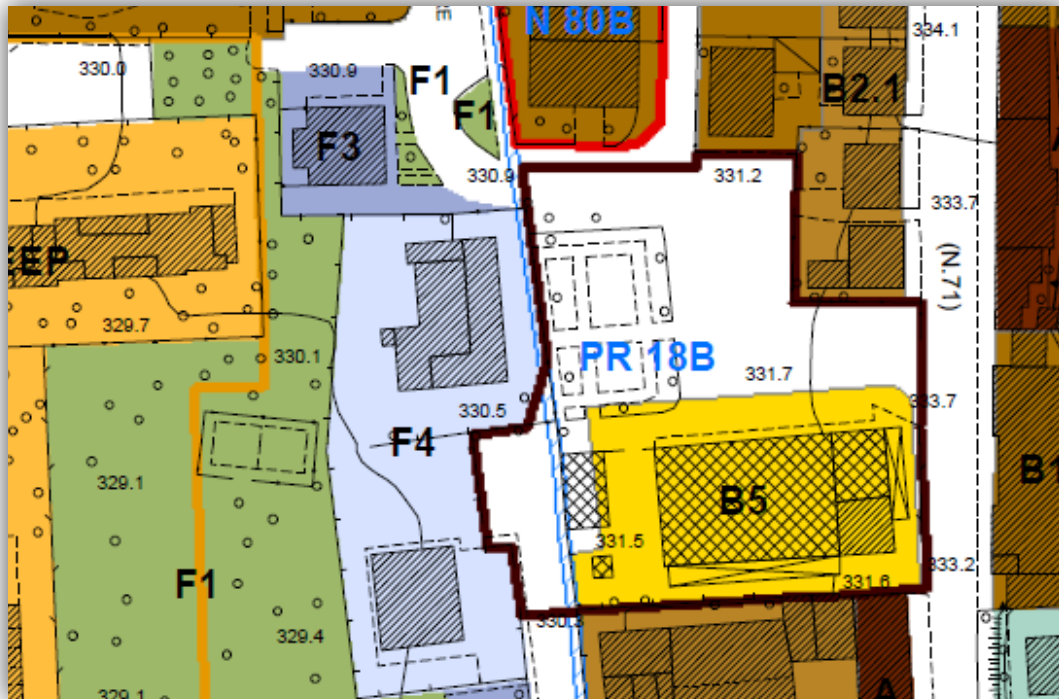


Figura 2 Il Ru modificato

## OBIETTIVI

---

L'obiettivo è quello di:

- risolvere l'annoso problema dei flussi di viabilità attraverso la piazza;
- eliminare alcuni elementi di pericolosità quale ad es. l'innesto sulla piazza dalle scuole elementari;
- realizzare un parcheggio a servizio della zona;
- riqualificare gli spazi verdi di arredo e quelli attrezzati.

Le modifiche apportate al Regolamento urbanistico sono le seguenti:





## TAVOLE

---

- Inserimento di area soggetta a Piano di Recupero PR18B. Il PR comprende Piazza Palagi e relativa viabilità oltre che una piccola porzione di area destinata a zona F4 al fine di consentire la realizzazione di una strada regolamentare ed un parcheggio;
- Modifica con piccolo ampliamento della zona B5 in modo da comprendere tutta la superficie catastale originaria, oltre circa tre metri verso la Piazza, a compensazione di una porzione di fronte alle scuole lasciata per un parcheggio.

## MODIFICHE ALLE NORME

---

- Introduzione di una norma specifica che di seguito riportiamo:

### 19.7.1 Bibbiena – Piazza Palagi (PR 18B)

<i>Descrizione urbanistica dell'ambito</i>	<i>UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1C– Bibbiena versante ovest</i>
<i>Localizzazione</i>	<i>Piazza Palagi e ambiti limitrofi</i>
<i>Destinazioni ammesse</i>	<i>Attività commerciali, attività direzionali, attività di servizio, residenza.</i>
<i>Modalità di attuazione</i>	<i>Piano di recupero Con intervento diretto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione di volumi incongrui</i>
<i>Indici e parametri urbanistici</i>	<i>SUL max= 2600 mq (Volume = mc. 7.800 mc) Altezza massima 12,00 m Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</i>
<i>Modalità di edificazione</i>	<i>Coerenza e continuità del disegno urbano di trasformazione e delle relative tipologie edilizie. Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente con particolare attenzione ai prospetti lungo la Via Umbro Casentinese e verso Piazza Palagi.</i>
<i>Condizioni alla tra-</i>	<i>Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la</i>



<i>sformazione</i>	<p><i>proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art.3 della L.R. n.1/05.</i></p> <p><i>In particolare si prescrive:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>dovrà essere garantita l'ottimale accessibilità da parte dell'utenza in relazione alle reti della viabilità pubblica e del trasporto collettivo, insieme alla qualificazione morfologica e ambientale degli spazi aperti;</i></li><li>- <i>risoluzione dei flussi di traffico viario nella piazza, ampliamento e miglioramento dell'avcesso alla piazza dalle scuole elementari, realizzazione di parcheggi alberati nella piazza Palagi ed in prossimità dell'ingresso delle scuole elementari;</i></li><li>- <i>riqualificazione del parco verde (zona F1) tra Via della Fantasia e Via della Segheria, comprensiva di modifica delle piantumazioni, delle aree a prato, delle aree pavimentate, vialetti, attrezzature per lo svago e arredi fissi e mobili, recinzioni.</i></li></ul>
<i>Compatibilità paesistica</i>	<p><i>Spazi e percorsi pedonali e carrabili pavimentati con materiali coerenti con il contesto limitrofo. Viali e percorsi e parcheggi segnalati attraverso piantumazioni di quercia e acero.</i></p> <p><i>Per le edificazioni: essenzialità delle forme, rigore delle strutture e semplicità dei materiali nel rispetto dei cromatismi locali.</i></p>

## MODIFICHE AL DIMENSIONAMENTO

L'attuale zona B5 è estesa per 2266 mq con indice  $if=3$  ovvero per una SUL di 2266 mq (volumetria di 6.798 mc).

La zona B5 modificata è estesa per 2600 mq con indice  $if=3$  ovvero per una SUL di 2600 mq (volumetria di 7.800 mc).



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 4 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA MODIFICA DI UN'AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO IN PIAZZA PALAGI A BIBBIENA

Deve quindi essere modificata la tabella del dimensionamento dell'Utoe di Bibbiena. Alla luce della proposta di piano attuativo pervenuta si ritiene opportuno riferire il dimensionamento alla **destinazione commerciale**.

Per l'Utoe 1 risulta quindi:

RU VIGENTE		
TOTALE COMMERCIALE	269.300 mq	807.900 mc
RESIDUO COMMERCIALE	6.381 mq	19.142 mc

RU MODIFICATO		
TOTALE COMMERCIALE	271.900 mq	815.700 mc
RESIDUO COMMERCIALE	3.781 mq	11.342 mc



## CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

---

### Quadro di riferimento urbanistico per altri piani e influenza esercitata dalla variante

---

E' già stato in precedenza evidenziato il carattere a livello locale della Variante la quale non comporta sostanziali modifiche a livello urbanistico dell'area interessata. Non vi è infatti modifica di destinazione d'uso rispetto all'attuale uso commerciale ormai consolidato.



**Figura 3** Ortofotogramma sull'area interessata da Piano di recupero

Le previsioni urbanistiche contenute nella variante riguardano essenzialmente i progetti e le attività presenti nei limiti dell'ambito di intervento del Piano di recupero, non hanno perciò influenza sul resto del territorio comunale né su altri



piani urbanistici anche sovraordinati come ad esempio PIT e PTC con i quali sono strettamente coerenti.

### **Quadro di riferimento paesaggistico ed ambientale e problematiche ambientali**

---

Il quadro paesaggistico-visuale dell'area oggetto dell'intervento per l'area di Piazza Palagi, in cui si inseriscono gli effetti sullo stato delle risorse soggette alle limitate modificazioni derivanti dalla Variante, è il seguente:

L'attuale Piazza è limitata a sud da un edificio prefabbricato in cattive condizioni di conservazione che ospita alcune attività commerciali; il prefabbricato sarà oggetto di recupero con possibilità di demolizione e ricostruzione.



**Figura 4** In primo piano il prefabbricato oggetto di Recupero

Sul lato ovest della Piazza si affaccia la Scuola materna davanti alla quale è un giardino non attrezzato, scarsamente frequentato dalla cittadinanza e con la presenza di alcuni alberi che per la loro essenza e grandezza potrebbero generare problemi di sicurezza.





COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 4 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA MODIFICA DI UN'AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO IN PIAZZA PALAGI A BIBBIENA



**Figura 5 Vista Nord su Piazza Palagi**

Il resto della Piazza è sistemato con una rotonda che smista il traffico e con alcuni parcheggi.

Particolarmente pericoloso è l'accesso alla piazza da Via della Fantasia, in corrispondenza dell'ingresso alle scuole. L'accesso avviene con una curva molto stretta a novanta gradi e con una sezione stradale molto limitata e con scarsa visibilità.



**Figura 6 Accesso a Piazza Palagi da Via della Fantasia.**



**Figura 7 Vista sud su Piazza Palagi**

Gli interventi previsti dalla variante, sono tesi a migliorare la viabilità ed in particolare la sicurezza dei pedoni e degli utenti della scuola dell'infanzia. Contemporaneamente la riorganizzazione funzionale della piazza ridurrà i problemi di sicurezza limitando, in generale, gli impatti sull'ambiente e sulla salute umana.

### ***Impatto sull'ambiente***

---

Le opere per il recupero dell'area nonché la realizzazione di parcheggi e la completa revisione e messa in sicurezza dei flussi di traffico comportano di fatto, rispetto alla situazione attuale, una diminuzione generale degli effetti impattanti sulla qualità degli spazi aperti e sull'ambiente urbano.

Gli eventuali impatti riguardanti l'inquinamento acustico e l'aumento del traffico che potrà comportare l'attuazione delle previsioni della variante, connessi alla realizzazione di opere edili, sono da considerarsi a carattere totalmente reversibile.



### ***Impatto sul Territorio***

---

In termini di consumo di suolo, gli interventi previsti, appaiono complessivamente di scarsa incidenza ambientale.

Nell'area dove si prevede la ricostruzione dei fabbricati, il consumo del suolo rimane pressoché identico.

### ***Impatto socio economico***

---

L'aspetto socio-economico della variante acquista un valore rilevante in quanto detto strumento urbanistico tende a facilitare le operazioni di ricostruzione di una porzione di città sottoutilizzata e con evidenti disfunzioni funzionali e fisiche.

Le previsioni urbanistiche consentono sia la ricostruzione dei fabbricati che la riqualificazione di importanti spazi pubblici.

La variante, quindi, consente la rinascita, dal punto di vista socio-economico, del piccolo ambito urbano, attraverso la ricostruzione e in generale la riqualificazione urbanistica di tutta l'area, agendo anche sull'incremento di valore degli immobili.

### ***Impatto sulla salute umana***

---

Le previsioni della variante, in ragione della sua entità non comporta un sostanziale aumento dei livelli di inquinamento rispetto allo stato attuale sebbene potrebbe aumentare il carico urbanistico indotto dalla destinazione commerciale rinnovata. Di contro la variante implica una notevole riduzione dei rischi per la sicurezza e la salute umana collegati alla regolazione del traffico nell'area.





### ***Impatto visivo***

---

Per la sua ubicazione e le previsioni progettuali e dimensionali, gli edifici oggetto di recupero sono particolarmente importanti. Infatti dalla loro costruzione deriva la modifica sia della cortina prospettica lungo la Via Umbro Casentinese (principale arteria di Bibbiena) sia di quella su Piazza Palagi.

Le indicazioni normative sulla qualità degli interventi dovranno essere quindi particolarmente efficaci.

### ***Impatto su Acquedotto e fognatura***

---

Resta pressoché inalterato l'impatto sul sistema fognario di acque bianche derivante dalle acque piovane non variando l'ampiezza del bacino di captazione. Lo stesso vale per le acque reflue.

### ***Impatto sul Ciclo dei rifiuti***

---

In fase di pianificazione attuativa dovrà essere studiata con attenzione la localizzazione degli spazi per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti in funzione dei carichi urbanistici.

### ***Impatto Inquinamento luminoso***

---

In fase progettuale si dovrà prescrivere la rispondenza degli apparati illuminotecnici esterni alla L.R. 37/2000 in materia di contenimento dell'irraggiamento luminoso, prescrivendo impiego di sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione e basso consumo energetico, apparati luminosi con diffusione guidata verso il basso, adozione di sistemi automatici di controllo del flusso luminoso con spegnimento programmato.



## **Aspetti geologici ed idrogeologici**

---

Dallo studio geologico effettuato per il vigente Regolamento urbanistico si evince che i dati geologico-tecnici della variante in oggetto non dovrebbero essere modificati sostanzialmente poiché si tratta di un aggiustamento cartografico ininfluente sulle condizioni di fattibilità e pericolosità esistenti.

## **Conclusioni del Documento Preliminare**

---

Dall'analisi degli impatti che la Variante può esercitare sull'area interessata, e dalla valutazione degli elementi che caratterizzano i vari impatti, emergono i seguenti dati:

- Ciascun impatto analizzato non viene incrementato con l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nella Variante e anche qualora se ne preveda un minimo incremento, resta sempre limitato all'ambito locale e comunque presenta un carattere temporaneo e reversibile.
- Nel caso della viabilità addirittura si attua una forte diminuzione della pericolosità, a totale beneficio della salute umana.

In conclusione, il quadro che emerge quindi da questa valutazione preliminare, risulta migliorativo rispetto alla situazione precedente, sia dal punto di vista della sicurezza che dell'ambiente urbano. In particolar modo l'effetto migliorativo della variante sulla zona interessata, si evidenzia sull'aspetto socio-economico con la riqualificazione del piccolo ambito territoriale attualmente sottoutilizzato.