

Area Vasta Sud – Dipartimento di Arezzo – Settore Supporto Tecnico
Viale Maginardo, 1 – 52100 AREZZO

N. Prot [Vedi segnatura informatica](#) cl. [AR.02/16.320](#) del [16/06/2016](#) a mezzo: [PEC](#)

Al Comune di Bibbiena
bibbiena@postacert.toscana.it

Oggetto: contributo per procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della “Variante al Regolamento Urbanistico, per modifiche minori localizzate all’interno del territorio urbanizzato”

Vista la documentazione trasmessa dcon nota prot. n. 8985.del 12.05.20160 costituita da:

- documento preliminare;
- delibera di giunta comunale N. n°55 del 07-04-2016 che avvia il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS

Dalla quale si evince che:

La variante è dichiarata limitata ad alcune modifiche puntuali all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, che non comportano variante al piano strutturale e che sono di seguito elencate:

1. Trasformazione di una zona Vp in zona B

La richiesta è per la costruzione di un edificio mono piano di circa 100 mq di SUL a destinazione commerciale, con trasformazione da zona Vp (verde privato) a zona B3, in analogia a quelle contigue, nella quale sono ammesse destinazioni commerciale.

Non si riscontrano criticità per gli aspetti ambientali di competenza di qs. Agenzia; si ricordano gli specifici adempimenti per l'impatto acustico (art. 8 comma 4 della L 447/95) nella fase di autorizzazione/scia per avvio dell'attività commerciale (nonché di cantiere per la costruzione dell'edificio).

2. Media struttura di vendita in D1 e dotazione di parcheggi in loc. Palazzetto

La richiesta è per consentire l'inserimento di una nuova media struttura di vendita in zona D1.

A tal fine quindi si prevede l’inserimento di una norma specifica in zona D1 per consentirne l’insediamento di una nuova media struttura di vendita e una modifica dell’area contigua di proprietà da zona AP a zona Parcheggio privato

Non si riscontrano criticità per gli aspetti ambientali di competenza di qs. Agenzia; si ricordano gli specifici adempimenti per l'impatto acustico (art. 8 comma 4 della L 447/95) nella fase di autorizzazione della media struttura di vendita.

3. Media struttura di vendita in D1 e dotazione di parcheggi in loc. Ferrantina

. La richiesta consiste nell'inserimento di una norma specifica in zona D1 per consentire l'insediamento di una nuova media struttura di vendita collegata alla produzione (attività artigianale di produzione di arredi) in zona D1.

Non si riscontrano criticità per gli aspetti ambientali di competenza di qs. Agenzia; si ricordano gli specifici adempimenti per l'impatto acustico (art. 8 comma 4 della L 447/95) nella fase di autorizzazione della media struttura di vendita.

4. Trasformazione di una zona B in zona D5

La richiesta è per consentire la destinazione di un'area da zona B residenziale a zona D5 ossia deposito materiali all'aperto. Nell'area attualmente vi è un edificio prefabbricato legittimato con sanatoria ai sensi della Legge n. 47 del 1985.

Si segnala che in generale in questi casi (varianti per attività specificatamente individuate) è opportuno procedere alla verifica di impatto acustico, come prevista dall'art. 8 della L. 447/95 e art. 12 della LR 89/98, preliminarmente alla variante, in quanto qualora l'area non fosse compatibile dal punto di vista acustico con la tipologia di attività prevista, la variante stessa sarebbe inutile per le finalità perseguita, con dispendio di risorse per una variante rivelatasi non fruibile. Nello specifico in caso di deposito all'aperto di materiale presuppone movimentazioni materiali (che, essendo svolte in esterno, sono difficilmente poi mitigabili dal punto di vista acustico) la situazione acustica si rivela potenzialmente critica in base alla posizione dei recettori.

Ulteriori condizionamenti alla conduzioni delle attività richieste, che potrebbero risultare anche di tipo ostativo, possono essere determinati dalle caratteristiche dei materiali previsti in stoccaggio e che non sono stati precisati. Nello specifico, in relazione alle tipologie di materiali in stoccaggio potrebbero derivare:

- esigenze di mitigazioni delle emissioni di polveri, e/o delle emissioni odorigene;
- necessità di trattamento di acque meteoriche dilavanti con realizzazione del relativo impianti di trattamento (DPGR 46/R 2008 e s.m.i) e acquisizione di autorizzazione allo scarico.

5. Trasformazione di una zona F1 in zona Vp

La richiesta è per modificare la destinazione di un terreno attualmente a verde pubblico F1 in verde privato VP.

Non si riscontrano criticità per gli aspetti ambientali di competenza di qs. Agenzia.

6. Trasformazione di una zona AP in zona B in Santa Rosa

La richiesta è per modificare la destinazione di un terreno attualmente agricolo periurbano AP in zona B4 con l'assegnazione di un volume di 600 mc.

Non si riscontrano criticità per gli aspetti ambientali di competenza di qs. Agenzia.

7. Trasformazione di una zona AP in zona B in loc. Monfalcone;

La richiesta è per modificare la destinazione di un terreno attualmente agricolo periurbano AP in zona B con l'assegnazione di un volume di 600 mc.

Non si riscontrano criticità per gli aspetti ambientali di competenza di qs. Agenzia.

8. Trasformazione di una zona B2.2 in zona VP in loc. Il Prato di Soci

La richiesta è per togliere la possibilità di edificare un una zona B2.2, in considerazione della presenza di rischio idraulico, trasformando l'area in Verde Privato VP.

Non si riscontrano criticità per gli aspetti ambientali di competenza di qs. Agenzia.

Conclusioni

Per gli aspetti di competenza di questa Agenzia si ritiene che le varianti in oggetto non siano da sottoporre a procedura di VAS.

Limitatamente alla variante di cui al punto 4 si evidenzia la necessità di effettuare preliminarmente gli approfondimenti di verifica della effettiva fruibilità dell'area per le attività previste con la variante richiesta (stoccaggio all'aperto) considerato i condizionamenti che potrebbero derivarne per aspetti legati a rumore, polveri, odori ed esigenze di trattamento di acque meteoriche dilavanti.

Per la medesima variante si segnala inoltre che, stante la collocazione dell'area di cui si chiede trasformazione in D5, a ridosso di aree di tipo produttivo e in fregio alla ferrovia, appare inopportuna non la variante ma la attuale classificazione in B4 (sia della porzione oggetto di variante che della rimanente porzione in B4); in caso di revisione successive degli strumenti urbanistici si suggerisce al Comune di rivalutare la classificazione in B4 di tutta l'area, con creazione di zone cuscinetto tra le zone B e le aree produttive.

Distinti saluti

Responsabile del Supporto Tecnico
*Dott. Piero Biancalani*¹

¹ Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è stato predisposto e conservato presso ARPAT in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993