



VARIANTE 2020-1 PER UNA MODIFICA PUNTUALE IN LOC. PALAZZETTO DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 238 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

CONTRODEDUZIONI

ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

marzo 2021

Sommario

SOMMARIO	2
1 OSSERVAZIONE PROT. 1232 DEL 21/01/2021 DA PARTE DELLA REGIONE TOSCANA	3
1.1 RICHIESTA IN SINTESI	3
1.1.1 <i>Contributo tecnico del Settore Programmazione viabilità</i>	3
1.1.2 <i>Contributo tecnico del Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti</i>	3
1.1.3 <i>Contributo tecnico del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio</i>	5
1.1.4 <i>Contributo tecnico del Settore Tutela della natura e del mare.</i>	7
2 PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE E MODIFICHE ALLA VARIANTE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE REGIONALE	8

1 OSSERVAZIONE PROT. 1232 DEL 21/01/2021 DA PARTE DELLA REGIONE TOSCANA

1.1 RICHIESTA IN SINTESI

L'osservazione si compone di quattro distinti contributi tecnici provenienti dai seguenti settori:

- Programmazione viabilità;
- Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti;
- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- Tutela della natura e del mare.

1.1.1 Contributo tecnico del Settore Programmazione viabilità

Il contributo rileva che non risulta approfondito sul piano tecnico funzionale se la proposta è sostenibile con l'aumento di traffico oltre l'attuale e se sia garantita la sicurezza nelle varie direttrici dei flussi veicolari che ad oggi sono presenti nell'intersezione tra la SR71 e la relativa variante.

Suggerisce una necessaria una **valutazione della previsione da parte della Provincia di Arezzo**, ente gestore della strada regionale, mediante una valutazione sulla localizzazione dell'innesto in merito ai dati di traffico previsti, valutando l'eventuale delocalizzazione o adeguamento dell'intersezione esistente, delle modalità operative per l'eventuale realizzazione delle opere necessarie.

Ricorda che eventuali modifiche anche puntuali alle strade regionali devono essere autorizzate sulla base del progetto definitivo ai sensi del **Regolamento regionale n.41/R del 2004**.

1.1.2 Contributo tecnico del Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti

La nota riporta alcuni contributi in merito alle seguenti tematiche:

- Componente qualità dell'aria
- Componente energia
- Componente rumore

- Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti
- Componente rifiuti
- Contributo componente risorse idriche

I suggerimenti in merito all'intervento sono in particolare:

- **Richiamare gli obblighi dettati dal D.Lgs. 192/2005 e D.M. 26/06/2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici” in merito ai requisiti minimi stabiliti per le nuove costruzioni) e aumentare la prestazione energetica del tessuto edilizio esistente;**
- **Le Prescrizioni minime di fonti rinnovabili (ad oggi ancora definite dal DLGS 28/2011 art.11,nel caso di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti;**
- **La conformità con il Piano di classificazione acustica;**
- **prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;**
- **prevedere, nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idro esigenti, la realizzazione di reti duali;**
- **imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera;**
- **prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idro potabile.**
- **per eventuali impianti di trattamento di fitodepurazione, le condizioni per l'uso irriguo di acqua in uscita sono disciplinate dal D.M. n. 185 del 12/6/2003; a tal proposito i limiti sono più restrittivi di quelli previsti per lo scarico in acque superficiali;**

- **Acquisire il parere dell'Autorità Idrica Toscana e del Gestore Unico in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata da lavori.**

1.1.3 Contributo tecnico del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio

Il contributo riporta le prescrizioni di cui all'art. 8.3 dell'Allegato 8B del PIT-PPR:

A- Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1. *non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;*
2. *non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;*
3. *(...)*
4. *non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.*

C - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1. *mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;*
2. *siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;*
3. *non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;*
4. *(...)*
5. *non ocludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.*

D - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico) (...) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

E - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

Riporta, inoltre, le disposizioni della Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n. 12 "Casentino e Val Tiberina":

Indirizzi per le politiche riferibili ai sistemi delle pianure e fondovalle:

25. avviare azioni volte a salvaguardare, riqualificare e valorizzare le rive del fiume Arno, del Tevere e dei loro affluenti:

- salvaguardando i varchi e le visuali da e verso il fiume;
- riqualificando e valorizzando in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e assicurandone la continuità.

Direttive correlate all'Obiettivo 3 "Tutelare e riqualificare dal punto di vista idrogeologico e urbanistico la pianura e i fondovalle di fiumi Arno e Tevere e i fondovalle secondari": 3.4 assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Infine, la II Invariante strutturale del PIT-PPR "I caratteri eco sistemici del paesaggio" individua il corridoio ripariale del torrente Archiano, rispetto al quale tra le indicazioni dell'Abaco del PIT-PPR è indicata la "riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale".

In conclusione indica la necessità di inserire nella disciplina le seguenti prescrizioni di inserimento paesaggistico e di mitigazione ambientale:

- **una consona scelta della tipologia edilizia e dei materiali, del trattamento degli spazi esterni e in generale una adeguata qualità architettonica, affinché l'intervento non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione dell'area e di ricostituzione delle relazioni ambientali e paesaggistiche con il territorio aperto circostante;**
- **adeguati livelli di permeabilità ecologica con un progetto del verde arboreo e arbustivo che preveda la piantumazione di essenze autoctone, anche finalizzate a creare un filtro tra i volumi recuperati e di nuova edificazione e le aree agricole contigue e a ricostituire la continuità ambientale lungo il fosso Sorrasa;**

- che il parcheggio previsto lungo il torrente Archiano sia realizzato con il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili che evitino l'impermeabilizzazione dei suoli e sia garantita la tutela della vegetazione ripariale.

1.1.4 Contributo tecnico del Settore Tutela della natura e del mare.

Il contributo riporta gli obiettivi contenuti nella Scheda dell'Ambito di paesaggio 12 – Casentino e Val Tiberina:

“Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico ed identitario dell'ambito, costituiti dagli ecosistemi forestali delle Foreste Casentinesi, dell'Alpe di Catenaia e della Luna, dai tradizionali ambienti agropastorali e di brughiera, dai caratteristici affioramenti rupestri, e dagli ecosistemi fluviali dell'alto corso dei fiumi Arno e Tevere e dalle aree umide”

E le seguenti Direttive correlate:

Per il miglioramento della continuità ecologica degli ambienti fluviali, ridurre i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale, con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”;

[...]

“garantire, nelle aree di fondovalle e di pianura, azioni volte ad evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nelle piane alluvionali”.

Alla luce di quanto sopra osserva la necessità di introdurre ulteriori prescrizioni, oltre a quelle già contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione, finalizzate alla tutela e all'**incremento della continuità ecologica degli ambienti fluviali che prevedano la realizzazione di interventi di riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale e della maglia agraria preesistente (vegetazione arborea lungo i confini dell'area edificata).**

Gli interventi previsti di nuova edificazione (campi da calcetto) e sistemazione aree libere non debbano comportare l'aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizza-

ti con tecniche e materiali naturali ed ecocompatibili ovvero rispettosi delle esigenze ecologiche, al fine di evitare effetti sull'ecosistema ambientale.

2 PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE E MODIFICHE ALLA VARIANTE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE REGIONALE

Nel prendere atto dei contributi regionali sono state ulteriormente approfondite le tematiche emergenti e relative alle varie componenti ambientali, paesaggistiche ed infrastrutturali rilevate.

Si è ritenuto, pertanto di accogliere integralmente le osservazioni presentate modificando la disciplina contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione e relative alla N12F (Palazzetto) nel seguente modo:

Palazzetto (N12F)

Per l'ambito in oggetto, in loc. Palazzetto, gli interventi ammessi sono disciplinati secondo i seguenti parametri e prescrizioni:

Destinazioni

L'area è destinata alle seguenti attività pubbliche o d'interesse pubblico:

- *Attività direzionali;*
- *Attrezzature pubbliche o private per attività di servizio e svago;*
- *Attrezzature sportive;*
- *Impianti per gli spettacoli sportivi;*
- *Residenza collettiva.*

Indici e parametri

<i>Superficie Edificabile</i>	<i>3.500 mq</i>
<i>Hmax</i>	<i>11,00 ml</i>
<i>Rc</i>	<i>50%</i>
<i>Distanza dalle strade</i>	<i>Definita nel progetto convenzionato</i>

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato da approvare con deliberazione della Giunta Comunale e corredato da:

- *Relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;*
- *Individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;*
- *Assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;*
- *Localizzazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;*
- *Schema di Convenzione*

A seguito dell'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato potranno essere rilasciati, fatti salvi i pareri e le autorizzazioni preventive da parte degli enti competenti, anche con un unico atto, i relativi titoli edilizi per realizzare l'edificio e le opere di urbanizzazione.

Prescrizioni per la trasformazione

La convenzione dovrà specificare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio e consistenti nei seguenti:

- *La cessione delle aree per standard e/o la loro monetizzazione;*
- *La realizzazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione;*
- *La realizzazione di opere stradali ed infrastrutturali aggiuntive necessarie per la fattibilità e sostenibilità dell'intervento;*
- *L'eventuale modalità di attuazione per stralci funzionali..*

In particolare l'intervento dovrà:

- *Rispettare le prescrizioni di cui al punto 8.3 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;*
- *Le disposizioni della Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n. 12 "Casentino e Val Tiberina" del PIT/PPR;*
- *Rispettare gli obblighi dettati dal D. Lgs. 192/2005 e D.M. 26/06/2015;*
- *Rispettare le Prescrizioni minime di fonti rinnovabili ai sensi del DLGS 28/2011 art.11, nel caso di ristrutturazioni rilevanti;*
- *Rispettare la conformità con il Piano di classificazione acustica;*
- *Acquisire il parere dell'Autorità Idrica Toscana e del Gestore Unico in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata da lavori.*

L'intervento dovrà prevedere:

- *La realizzazione di un parcheggio in corrispondenza dell'inizio della ciclo-pista;*
- *Il completamento di tutte le infrastrutture a rete: acquedotto, fognature e rete gas. Le soluzioni tecniche per il trattamento dei reflui saranno specificate in fase di progetto e previo parere del gestore locale Nuoveacque srl quelle per la rete gas con Centria reti gas srl.*
- *L'adeguamento della strada vicinale ai nuovi carichi urbanistici indotti. Il progetto di potenziamento della viabilità vicinale ed immissione nella SRT 71, dovrà essere valutato da parte della Provincia di Arezzo, ente gestore della strada regionale e le eventuali modifiche anche puntuali alle strade regionali dovranno essere autorizzate sulla base del progetto definitivo ai sensi del Regolamento regionale n.41/R del 2004 e s.m.i.. In relazione ai dati di traffico previsti, potrà essere valutata l'eventuale delocalizzazione o adeguamento dell'intersezione esistente. Il progetto dovrà definire rigorosamente le modalità operative per l'eventuale realizzazione di opere necessarie alla garanzia del funzionamento regolare della viabilità durante i lavori.*
- *La realizzazione di reti duali e utilizzo di scarichi di water a doppia pulsantiera. La rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico devono comunque essere separate da quella idro potabile.*
- *La piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento degli inquinanti quali materiale particolato e ozono negli spazi di parcheggio;*
- *L'inserimento di un nuovo punto di raccolta dei rifiuti urbani adeguatamente dimensionato e a basso impatto visivo;*
- *L'assunzione da parte del soggetto attuatore dell'obbligo di cessione in uso all'amministrazione della struttura per una quota parte dell'anno solare.*

Prescrizioni di inserimento paesaggistico e di mitigazione ambientale:

- *Dovrà essere studiata una consona scelta della tipologia edilizia e dei materiali, del trattamento degli spazi esterni e in generale una adeguata qualità architettonica, affinché l'intervento non determini un impatto visivo e dimensioni fuori scala rispetto al contesto e costituisca un effettivo elemento di riqualificazione dell'area e di ricostituzione delle relazioni ambientali e paesaggistiche con il territorio aperto circostante;*
- *Dovranno essere garantiti adeguati livelli di permeabilità ecologica con un progetto del verde arboreo e arbustivo che preveda la piantumazione di essenze autoctone, anche finalizzate a creare un filtro tra i volumi recuperati e di nuova edificazione e le aree agricole contigue e a ricostituire la continuità ambientale lungo il fosso Sorrasa;*
- *Il parcheggio previsto lungo il torrente Archiano deve essere realizzato con il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili che evitino l'impermeabilizzazione dei suoli e sia garantita la tutela della vegetazione ripariale.*

- *A garanzia della continuità ecologica degli ambienti fluviali deve essere ricostruita la vegetazione ripariale e la maglia agraria preesistente (vegetazione arborea lungo i confini dell'area edificata).*
- *Gli interventi previsti di nuova edificazione (campi da calcetto) e sistemazione aree libere non devono comportare l'aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e saranno realizzati con tecniche e materiali naturali ed ecocompatibili ovvero rispettosi delle esigenze ecologiche, al fine di evitare effetti sull'ecosistema ambientale.*