



Alla c.a. Settore Pianificazione del Territorio
SEDE

Oggetto: Comune di Bibbiena (AR) – Variante al Regolamento Urbanistico 1-2020 per il recupero di un edificio industriale in loc. Palazzetto all'interno del territorio urbanizzato - Adozione ai sensi degli artt. 19 e 238 della L.R. 65/2014 - Contributo istruttorio

In relazione alla richiesta pervenuta con nota prot. n. 416386 del 27/11/2020 dal *Settore Pianificazione del Territorio*, si trasmette il seguente contributo tecnico di competenza.

Con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico. Ai sensi del Capo VII, art. 20 comma 4 della Disciplina di Piano del PIT-PPR "Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio", le varianti agli strumenti della pianificazione urbanistica adottati successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT-PPR sono adeguate per le parti del territorio interessate, assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT-PPR.

In data 17 maggio 2018 è stato sottoscritto il nuovo "Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione", di cui allo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018.

Ai sensi dell'art. 5 del suddetto Accordo, le Varianti agli strumenti della pianificazione, non ancora conformati, che interessino Beni Paesaggistici sono oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario definito dalla L.R. n. 65/2014, senza l'attivazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.

Il Comune di Bibbiena è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 114 del 24/11/2005;
- Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 2 del 13/02/2009.

Con Deliberazione di Giunta dell'Unione dei Comuni Montani del Casentino n. 89 del 14/09/2018, è stato approvato l'avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale del Casentino, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

Dalla documentazione presentata, si evince che la Variante in oggetto ha come obiettivo il recupero di un'area attualmente posta lungo la strada vicinale dell'Archiano, in destra idrografica del torrente Archiano e in sinistra idrografica del fosso Sorrassa, e la realizzazione di un centro sportivo polivalente.

L'intervento prevede il recupero del fabbricato esistente ubicato sul fronte strada tramite un intervento di ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione del capannone retrostante con un ampliamento della SE fino ad un massimo del 50%.

Il complesso polivalente avrà 2 campi da calcetto, 6 piste da bowling, una sala giochi gonfiabili, oltre a bar e ristorante, una foresteria di 8 camere, spazi di accoglienza atleti, zona riunione, spogliatoi, magazzini, uffici,



cucina, servizi igienici. È, inoltre, prevista la realizzazione di un parcheggio in corrispondenza dell'inizio della ciclopiista lungo il torrente Archiano e l'adeguamento della strada vicinale.

Le modifiche apportate al R.U. consistono:

- nella variazione della destinazione urbanistica da "area per attività produttive di completamento" (D1) ad "attrezzature civili" (F3), con una modifica del dimensionamento del R.U. per l'UTOE 1 che comporta un aumento della SE a destinazione direzionale di 3.500 mq e una riduzione della SE a destinazione produttiva di 2.100 mq;
- nell'estensione dell'area di intervento fino a comprendere la zona tra l'edificio e l'argine del torrente Archiano, per la quale viene confermata la destinazione F1 attuale (parco fluviale dell'Archiano), dove sarà realizzato il parcheggio pubblico.

I parametri urbanistici previsti per l'area, da attuarsi tramite Progetto unitario convenzionato, sono i seguenti:

- Superficie Edificabile: 3.500 mq;
- Hmax: 11,00 ml;
- Rc: 50%

L'ambito di Variante è interno al perimetro del territorio urbanizzato determinato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Il territorio del Comune di Bibbiena ricade nell'Ambito di paesaggio n. 12 "Casentino e Val Tiberina" del PIT-PPR e la previsione è interessata da vincolo paesaggistico *ope legis*, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs 42/2004, "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".

Si richiamano in merito le seguenti prescrizioni di cui all'art. 8.3 dell'Allegato 8B:

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;

(...)

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;

(...)

5 - non occludano 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 morfologi-



ci, 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.

In riferimento all'intervento proposto si evidenziano, inoltre, le seguenti 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".

Conclusioni

Tutto ciò premesso, per quanto di competenza, in riferimento alla previsione urbanistica proposta e in considerazione dell'ubicazione dell'intervento in un'area compresa tra il torrente Archiano e il fosso Sorrassa, si evidenzia, la necessità che la disciplina del R.U. relativa all'intervento sia volta ad assicurare, mediante opportune 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 Sorrassa;
- 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.

Il Settore resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Responsabile della P.O. Arch. Cecilia Berengo

tel. 055/4385307 e-mail cecilia.berengo@regione.toscana.it

Funzionario del Settore Paesaggio Arch. Manuela Casarano

tel. 055/4383903 e-mail manuela.casarano@regione.toscana.it



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

*Settore Tutela, riqualificazione e
valorizzazione del paesaggio*

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Settore
Ing. Aldo Ianniello

AOOGRT / AD Prot. 0020441 Data 19/01/2021 ore 11:54 Classifica T.100. Il documento è stato firmato da ALDO IANNIELLO in data 19/01/2021 ore 11:54.