



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

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

RELAZIONE TECNICA

ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

novembre 2020

Sommar

| | |
|--|-----------|
| SOMMARIO | 2 |
| 1 PREMESSA | 4 |
| 1.1 GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTI | 4 |
| 2 CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE | 10 |
| 2.1 TIPOLOGIA DELLA VARIANTE | 10 |
| 2.2 OGGETTO DELLA PREVISIONE | 11 |
| 2.3 QUADRO CONOSCITIVO | 12 |
| 3 STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE | 16 |
| 3.1 LOCALIZZAZIONE DELLA VARIANTE RISPETTO AL TERRITORIO URBANIZZATO | 16 |
| 3.2 IL PIANO STRUTTURALE | 17 |
| 3.3 IL REGOLAMENTO URBANISTICO | 19 |
| 4 STATO MODIFICATO DELLA PIANIFICAZIONE | 22 |
| 4.1 CONTENUTI DELLA VARIANTE | 22 |
| 4.2 STANDARD | 23 |
| 4.3 PARCHEGGI PERTINENZIALI | 23 |
| 4.4 BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO | 25 |
| 4.5 NORMATIVA DEL RU MODIFICATA | 25 |
| 5 COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PIANI DI ALTRE AMMINISTRAZIONI | 28 |
| 5.1 IL PTT-PPR DELLA REGIONE TOSCANA | 28 |
| 5.2 PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA) | 29 |
| 5.3 PIANO DI BACINO DEL FIUME ARNO - STRALCIO RISCHIO IDRAULICO | 30 |
| 5.4 ASPETTI LEGATI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE | 30 |
| 5.5 ASPETTI LEGATI ALLA QUALITÀ DELL'ARIA E ALLA MOBILITÀ | 31 |
| 5.6 ASPETTI LEGATI AL RISCHIO IDRAULICO | 31 |
| 6 CONCLUSIONI | 34 |



CITTÀ DI BIBBIENA
PROVINCIA DI AREZZO

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

1 PREMESSA

1.1 GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTI

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 | |
| 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 | Approvazione | C.C. n. 81 del 23/12/2008 | BURT n. 6 del 11/02/2009 |
| | 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 05/03/2013 | BURT n. 38 del 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 Re- gionale 10 novem- bre 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 Re- gionale 10 novem- bre 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 Re- gionale 10 novem- bre 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 Casenti-no II Stralcio - nei Comuni di Pratovecchio Stia, Castel San Nicolò, Poppi e Bibbiena, costi-tuente 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 con 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 dellart. 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. Mocarrecchia 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.

Si fa presente che con deliberazione di Giunta dell'Unione dei Comuni Montani del Casentino n. 89 del **14/09/2018** è stato fatto l'**Avvio del Piano Strutturale Intercomunale del Casentino**, comprendente anche il territorio del comune di Bibbiena.

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.

È comunque possibile, ai sensi dell'art. 238 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, procedere con la presente variante di interesse pubblico.



CITTÀ DI BIBBIENA
PROVINCIA DI AREZZO

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

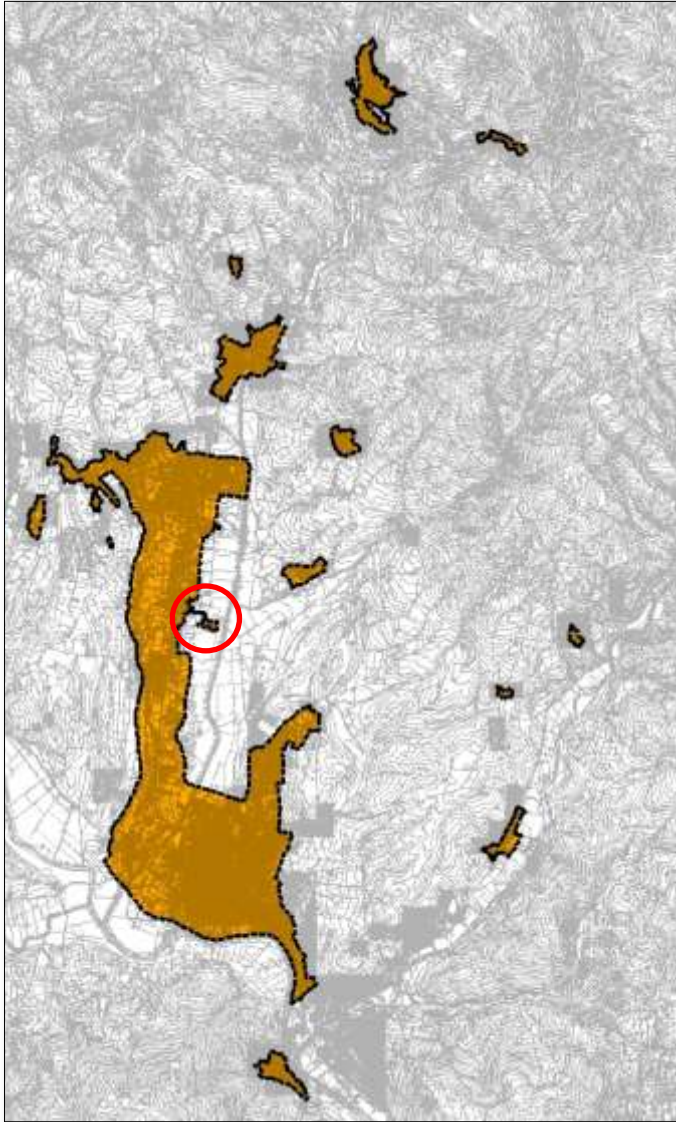


Figura 1 Territorio urbanizzato art. 224 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

2 CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE

2.1 TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

La variante si colloca nella fattispecie dell'**art. 238** della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65.

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.

La variante comporta:

- Modifica alla destinazione urbanistica da D1 (Produttivo) ad F3 (Attrezzature Civili);
- Modifica al rapporto di dimensionamento attingendo alle volumetrie disponibili ed assegnate dal PS (nessuna modifica al PS).

La Variante sarà adottata ai sensi dell'**art. 19** della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65.

2.2 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 Sorrasa a circa 230 m a nord del ponte della S.R. n.71 (Umbro Casentinese 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.

2.3 QUADRO CONOSCITIVO

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



Figura 2 Ortofoto 1954



Figura 3 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

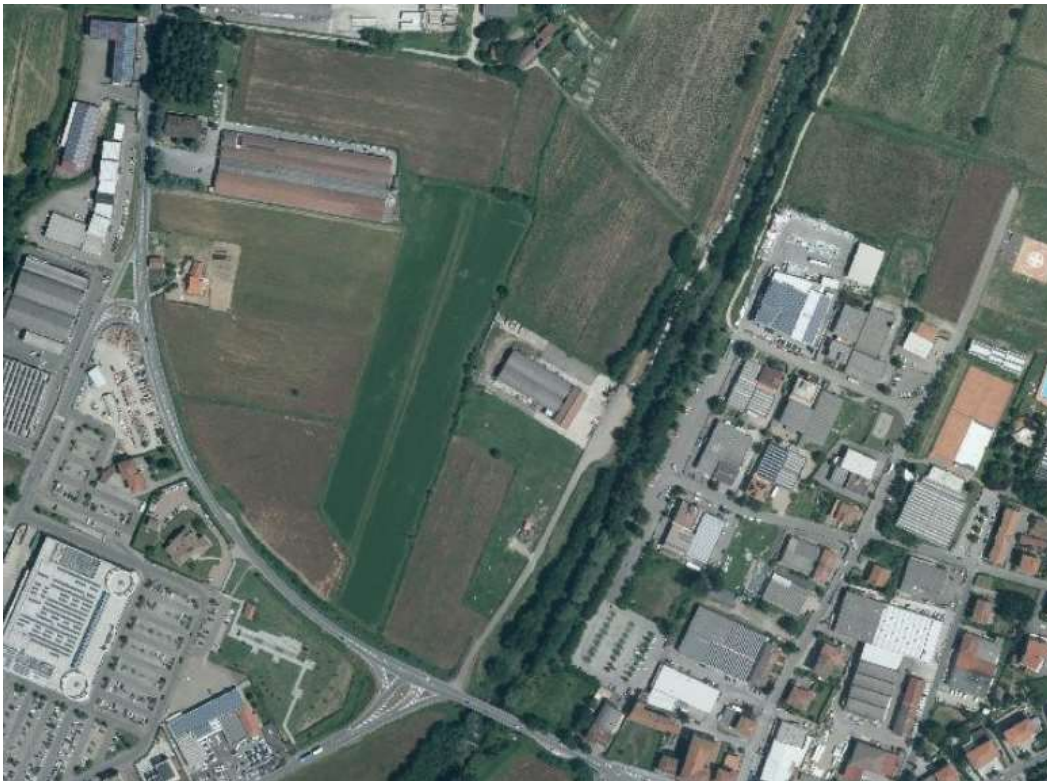


Figura 4 Ortofoto 2016



CITTÀ DI BIBBIENA
PROVINCIA DI AREZZO

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



Figura 5 Contesto territoriale



Figura 6 Immagini del fabbricato attuale al 2011

3 STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE

3.1 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 7 In giallo il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224

3.2 IL PIANO STRUTTURALE

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

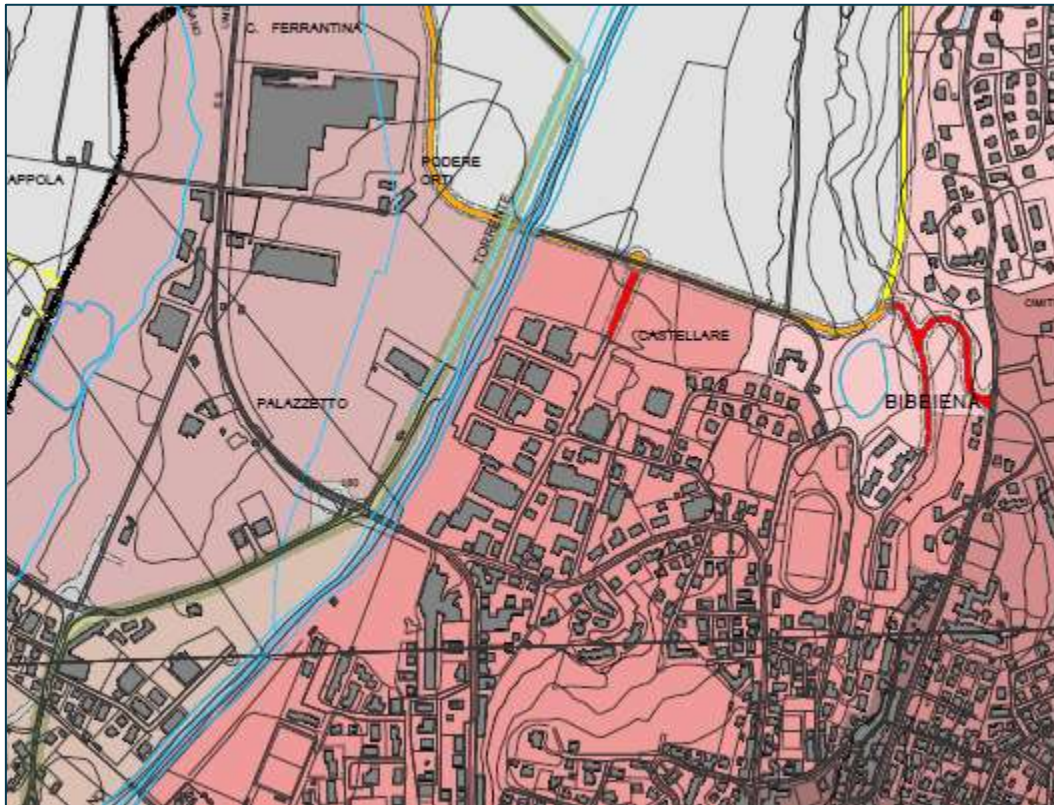


Figura 8 Estratto dalla Tavola del Piano Strutturale C.1.3.2 UTOE sud

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.



CITTÀ DI BIBBIENA
PROVINCIA DI AREZZO

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

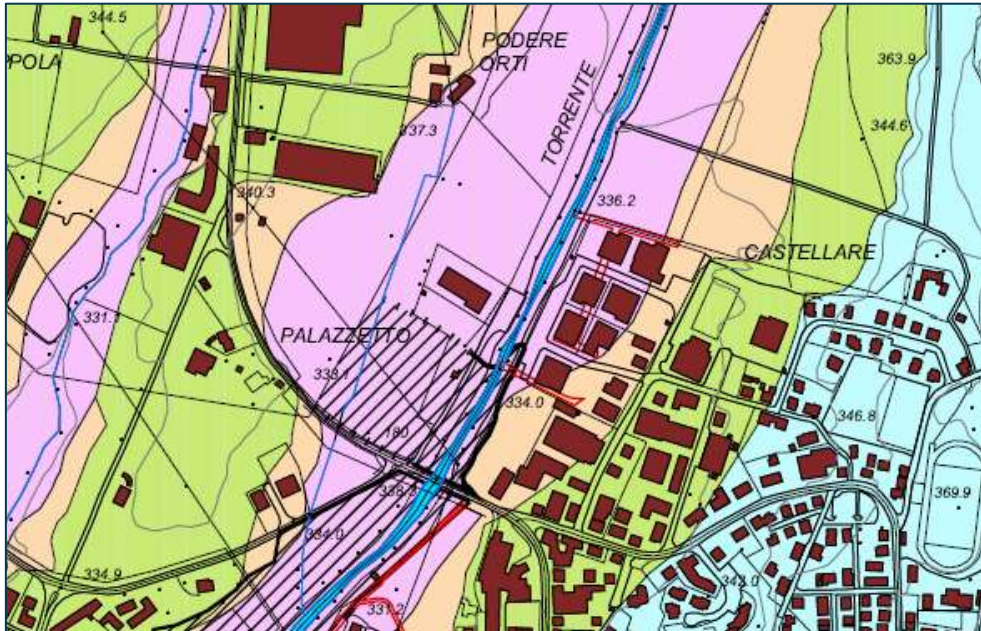


Figura 9 Carta C.1.4.5 della pericolosità idraulica allegata al Piano Strutturale

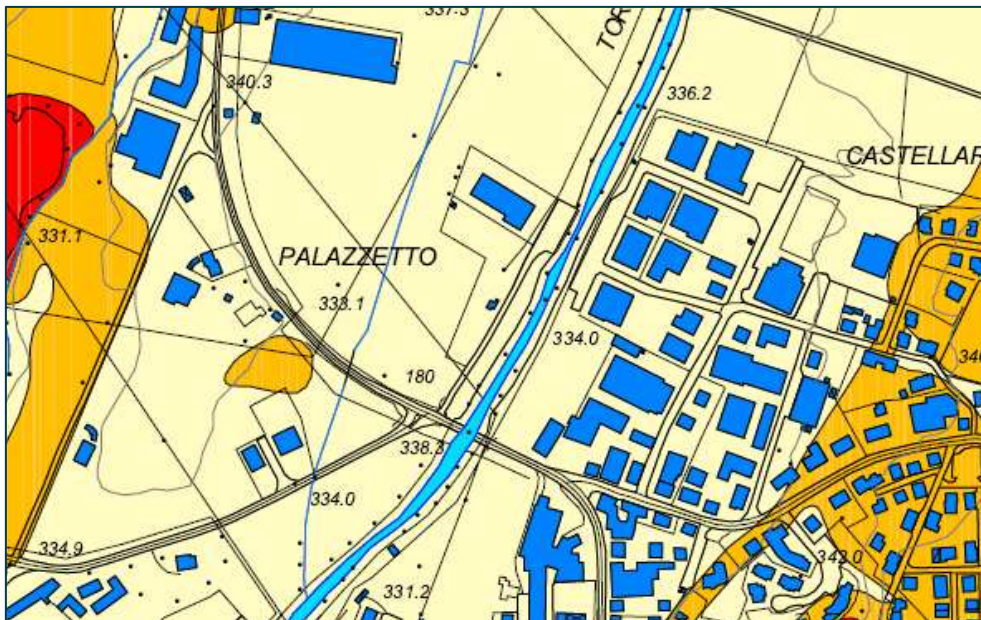


Figura 10 Carta C.1.4.4 della pericolosità geologica allegata al Piano Strutturale

3.3 IL REGOLAMENTO URBANISTICO

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



Figura 11 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) Decreto 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 si-

stemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente ai sensi dell'art.26 DLgs 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

4 STATO MODIFICATO DELLA PIANIFICAZIONE

4.1 CONTENUTI DELLA VARIANTE

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 sarà assoggettato 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.

4.2 STANDARD

Gli standard saranno meglio quantificati in fase di redazione del progetto definitivo e stipula della convenzione in relazione alla proporzione effettiva delle diverse destinazioni ammesse le quantità non reperite saranno monetizzate.

- *Attività direzionali e commerciali;*
- *Attrezzature pubbliche o private per attività di servizio e svago;*
- *Residenza collettiva.*

Per i nuovi insediamenti commerciali ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi.

Per gli insediamenti direzionali, pubblici o privati, e turistico ricettivi tali standard ammontano a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda.

Per la residenza collettiva il regolamento urbanistico assume quale quantità minima di standard 25 mq per abitante, assumendo che ad un abitante insediato corrispondano 100 mc.

4.3 PARCHEGGI PERTINENZIALI

Per i nuovi esercizi commerciali si applica, in aggiunta a tali standard, la dotazione di parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art.2 c.2 Legge 24 marzo 1989, n. 122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Sono individuati, ai sensi degli artt. 27, 28 e 29 del DPGR 1 aprile 2009, n. 15/R “Regolamento in attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28”.

Per gli esercizi di vicinato, ai sensi della lettera da c) del art. 28, comma 2, DPGR 1 aprile 2009, n. 15/R “Regolamento in attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28, i parcheggi per la sosta di relazione non sono richiesti;

I Parcheggi pertinenziali per insediamenti direzionali sono reperiti nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc (Legge 24 marzo 1989, n. 122).

Per la residenza collettiva è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato nella misura prevista dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122 nella misura di 10 mq ogni 100 mc di volume costruito.



Figura 12 Variante al RU con inserimento dell'area soggetta a zona F3

4.4 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 + 3.500 mq di SE a destinazione direzionale e di servizio e - 2.100 mq di SE a destinazione produttiva.

4.5 NORMATIVA DEL RU MODIFICATA

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

| | |
|------------------------|-------------------------------------|
| Superficie Edificabile | 3.500 mq |
| Hmax | 11,00 ml |
| Rc | 50% |
| Distanza dalle strade | Definita nel progetto convenzionato |

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 unito 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;
- L'eventuale modalità di attuazione per stralci funzionali..

In particolare l'intervento dovrà prevedere nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto 8.3 dell'Elaborato 8B del PTT/PPR:

- La realizzazione di un parcheggio in corrispondenza dell'inizio della ciclopista;
- 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..
- 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.

5 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.

5.1 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 PTT.



Figura 13 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 del-

le 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.

5.2 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 (P 2).



Figura 14 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

5.3 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.

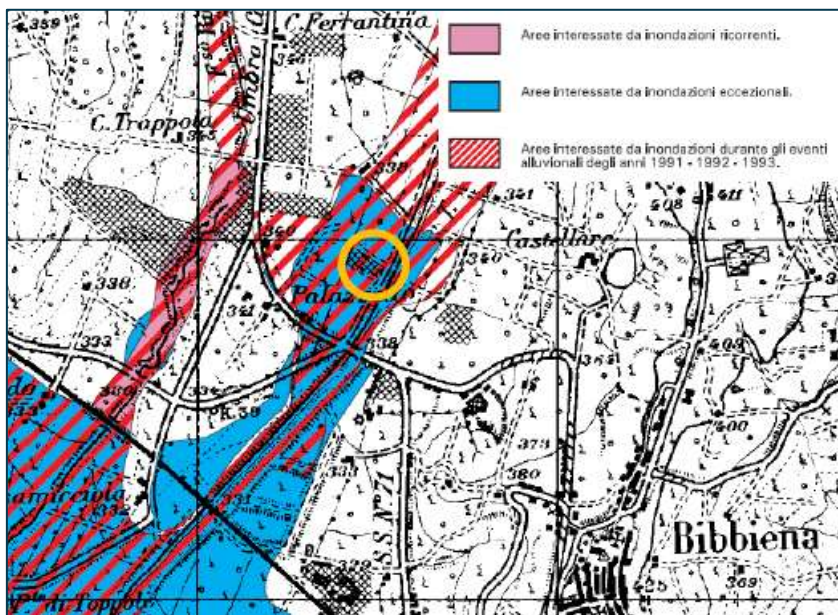


Figura 15 Piano Stralcio relativo alla Riduzione del Rischio Idraulico

5.4 ASPETTI LEGATI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla presenza dei pozzi l'intervento di riqualificazione ambientale contestuale all'insediamento della nuova struttura e funzione dovrà prevedere il potenziamento delle capacità impiantistiche tali da garantire il trattamento dei nuovi carichi. Le soluzioni tecniche per il trattamento dei reflui saranno specificate in fase di progetto e previo parere del gestore locale Nuoveacque srl.

Sara indicata nella scheda norma di prevedere la piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento degli inquinanti quali materiale particolato e ozono.

5.5 ASPETTI LEGATI ALLA QUALITÀ DELL'ARIA E ALLA MOBILITÀ

Per quanto riguarda le valutazioni previste all'art.10 delle NTA del Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente PRQA approvato con DCR n.72 del 18/07/201 al fine di definire adeguate misure di mitigazione, “nelle aree del territorio regionale in cui i livelli di qualità dell'aria sono già nella norma gli atti di governo del territorio e i piani settoriali - in particolare sui temi della mobilità, delle attività produttive e del condizionamento degli edifici - devono tendere a modelli organizzativi rivolti a un miglioramento dell'efficienza negli usi finali dell'energia e, più in generale, a una riduzione dei consumi e al contenimento delle emissioni inquinanti”. In questo senso si rileva l'opportunità di trovare accordi con i gestori del traffico pubblico locale al fine di potenziare le fermate dei mezzi pubblici le cui linee di distribuzione sono già presenti nell'area interessata.

Si rileva che la pista ciclabile esistente è già collegata al sistema regionale delle piste ciclabili dell'Arno e che l'intervento prevede, appunto, un potenziamento delle aree di sosta e scambio di questa.

Per quanto riguarda il potenziamento della strada vicinale e l'immissione nella S.R.71 Umbro Casentinese Romagnola in fase di progetto sarà richiesto il relativo approfondimento tecnico in relazione all'aumento di traffico ed alla sicurezza nelle varie direttrici dei flussi veicolari ad oggi presenti. Tale progetto 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..

5.6 ASPETTI LEGATI AL RISCHIO IDRAULICO

L'attività conoscitiva, di verifica e prescrittiva, è stata uniformata al quadro normativo di riferimento vigente a livello nazionale e regionale ed in particolare alle seguenti norme:

- 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;
- D.P.C.M. 05.11.1999 Piano Stralcio relativo alla Riduzione del Rischio Idraulico del Bacino del fiume Arno. (GU n. 226 del 22/12/1999);
- L.R. 41 del 24/07/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014".
- Piano Strutturale Comunale approvato con D.C.C. n. 114 del 24/11/2005.

Per quanto riguarda il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) l'intervento ricade in aree a pericolosità da alluvione media (P2).

Dato che, come dettagliato nello studio idraulico allegato alla variante, l'area di interesse non risulta allagabile per eventi con tempo di ritorno minore o uguale a 200 anni l'intervento proposto risulta conforme alla disciplina di piano.

Sono inoltre previsti i seguenti accorgimenti per la gestione del rischio residuo:

- rialzamento del piano di calpestio alla quota di 337.50 m s.l.m.;
- installazioni di porte anti-allagamento a tenuta stagna sugli accessi ai fabbricati;
- installazione di dispositivi antiriflusso sugli scarichi.

Per quanto riguarda il Piano di Bacino del Fiume Arno - Stralcio Rischio Idraulico, l'intervento ricade nelle perimetrazioni relative alle aree interessate da inondazioni eccezionali e in aree interessate da inondazioni durante gli eventi alluvionali negli anni 1991-1992-1993. L'area di interesse non risulta soggetta a fenomeni di allagamento per eventi con tempo di ritorno minore o uguale a 200 anni e pertanto l'intervento risulta conforme alla normativa del predetto Piano.

Per quanto riguarda la Legge regionale Toscana 24 luglio 2018, n. 41, l'area di intervento non risulta interessata da allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti (cioè eventi con tempo di ritorno

minore o uguale a 200 anni) e pertanto non sono necessarie le opere di gestione del rischio alluvioni di cui all'art. 8, ci sono inoltre gli accorgimenti cautelativi adottati e sopra descritti.

Per quanto riguarda il Piano strutturale, questo recepisce le perimetrazioni del Piano di Bacino del Fiume Arno - Stralcio Rischio Idraulico.

Lo studio idraulico mostra che da tutti gli scenari duecentennali analizzati emerge che l'area in cui è previsto l'intervento non è interessata da allagamenti per TR = 200 anni.

Il presente studio idraulico viene recepito come approfondimento puntuale e non genera variante al Piano Strutturale, pertanto la presente variante si limiterà ad una variante al Regolamento Urbanistico.

6 CONCLUSIONI

SCHEDE RIASSUNTIVE

| | | |
|--|---|---|
| Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato | INTERNA | Utoe n. 1 Bibbiena TAV. 1 Bibbiena Centro |
| Nuovo impegno di suolo | NO | Trattasi di recupero del patrimonio edilizio esistente |
| Modifiche al dimensionamento | SI | In coerenza con il PS |
| Vincoli sovraordinati | SI | Pianura dell'Archiano, entro i 150 m dal Torrente art. 142, lett c) D. gls. 42/2004 |
| Verifica standard | VERIFICATI | |
| Indagini geologiche | Deposito ns. prot. 18825 dello 02/11/2020 | |
| Indagini idrauliche | | |

La presente variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65 e che non comportano variante al piano strutturale.

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 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.

Quindi per quanto detto e come approfondito in fase preliminare di VAS, dall'analisi degli impatti che la variante può esercitare sul territorio, emerge che le modifiche sul sistema ambientale sono sostenibili.

Per quanto riguarda l'effettuazione di nuove indagini geologiche l'area rientra tra quelle a controllo Obbligatorio in quanto lo studio idraulico prevede una modifica della pericolosità.