

# COMUNE DI BIBBIENA

VARIANTE AL RU 1-2020 E CONTESTUALE VARIANTE AL PS 1-2020 PER IL RECUPERO DI UN EDIFICIO INDUSTRIALE IN LOC. PALAZZETTO ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

## DOCUMENTO PRELIMINARE APPENDICE

**a seguito dei contributi pervenuti in fase di consultazione**

Verifica di assoggettabilità a VAS

Art. 5, comma 3, lett. b), Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

FILIPPO VAGNOLI

PROGETTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

RESP. PROCEDIMENTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

GARANTE DELL'INFORMAZIONE

DOTT. GIUSEPPE LIBERTO



Atti per l'Avvio del procedimento

22/10/2020



## SOMMARIO

<b>PREMESSA SULLA FASE DI CONSULTAZIONE.....</b>	<b>3</b>
<b>APPROFONDIMENTI E VALUTAZIONI IN ACCOGLIMENTO DEI CONTRIBUTI PERVENUTI.....</b>	<b>6</b>
OGGETTO DELLA VARIANTE.....	6
LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE.....	6
IL DIMENSIONAMENTO.....	6
LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI E STANDARD.....	7
<i>Standard</i> .....	7
<i>Parcheggi pertinenziali</i> .....	7
ASPETTI LEGATI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.....	8
ASPETTI LEGATI ALLA QUALITÀ DELL'ARIA E ALLA MOBILITÀ.....	8
ASPETTI LEGATI AL RISCHIO IDRAULICO.....	9
<b>PRESCRIZIONI.....</b>	<b>11</b>



## PREMESSA SULLA FASE DI CONSULTAZIONE

---

Questa appendice al Rapporto preliminare ha come obiettivo l'approfondimento di alcuni aspetti segnalati in fase di consultazione dai soggetti competenti.

Alla luce dei contributi pervenuti, infatti, sono emersi alcuni elementi da approfondire. Questo documento ha anche lo scopo di specificare meglio i contenuti della variante e la relativa procedura, oltreché individuare alcune prescrizioni ed indirizzi da inserire nella disciplina della Variante.

La Giunta Comunale con delibera di n. 87 del 02/07/2020, ha disposto l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a Vas della "Variante al RU 1-2020 per il recupero di un edificio industriale in loc. Palazzetto all'interno del territorio urbanizzato".

L'autorità competente, ha ricevuto il documento preliminare e ha provveduto ad iniziare le consultazioni trasmettendo il documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale tramite PEC con prot n. 10931 del 13/07/2020 al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.

Per un errore del sistema di trasmissione delle PEC l'invio non è andato a buon fine, pertanto non appena ravvisato il problema è stato di nuovo spedito con i seguenti protocolli ai soggetti competenti in materia ambientale:

Con prot. 13916 del 28/08/2020 ai seguenti:

- Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza Archeologia della Toscana
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed e Etnoantropologici per la provincia di Arezzo
- Regione Toscana
  - Direzione generale delle politiche territoriali e ambientali, Area di coordinamento pianificazione territoriale e paesaggio, Settore pianificazione territoriale;



- Direzione politiche mobilità, Infrastrutture e Trasporto pubblico locale, Settore programmazione viabilità;
- Direzione Ambiente ed energia
- Direzione difesa del suolo e protezione civile
- Ufficio Tecnico del Genio Civile Area Vasta Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo
- Provincia di Arezzo – Servizio Programmazione Territoriale ed Urbanistica.

Con prot. 13926 del 28/08/2020 ai seguenti:

- Arpat dipartimento provinciale di Arezzo
- USL8 Arezzo
- Autorità idrica Toscana, Conferenza territoriale n. 4
- NuoveAcque S.p.A.
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale Toscana Sud

Con prot. 13938 del 28/08/2020 ai seguenti:

- SEI Toscana
- Autorità di bacino del Fiume Arno
- Consorzio di Bonifica n. 2 Alto Valdarno
- Estra Reti Gas
- Centria Reti Gas

Con prot. 13940 del 28/08/2020 ai seguenti:

- SNAM RETE Gas
- TERNA
- Telecom
- ANAS
- Enel

Con prot. 13949 del 28/08/2020 ai seguenti:

- Coingas
- Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi
- Unione dei Comuni del Casentino



Entro i termini previsti sono pervenuti i seguenti contributi dai soggetti competenti in materia ambientale:

- CENTRIA srl con PEC ns. prot. 15140 del 11/09/2020;
- REGIONE TOSCANA Settore viabilità con PEC ns. prot. 15222 del 12/09/2020;
- AUTORITÀ DI BACINO ARNO con PEC ns. prot. 15876 del 19/09/2020.
- REGIONE TOSCANA Settore VAS con PEC ns. prot. 16065 del 22/09/2020;
- GENIO CIVILE colloquio telefonico del 23/09/2020.
- REGIONE TOSCANA Settore Pianificazione con PEC ns. prot. 16418 del 29/09/2020;
- SOPRINTENDENZA archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo con PEC ns. prot. 17533 del 16/10/2020;



## APPROFONDIMENTI E VALUTAZIONI IN ACCOGLIMENTO DEI CONTRIBUTI PER- VENUTI

---

---

### Oggetto della Variante

---

L'intervento prevede il recupero di un fabbricato esistente per la realizzazione di un complesso sportivo polivalente con ampliamento della SE fino ad un 50%.

Per quanto riguarda il dimensionamento il Piano Strutturale non viene variato infatti le quantità edificabili sono già disponibili per l'Utoe n.1 e la tabella di Bilancio del dimensionamento fa esclusivo riferimento al regolamento Urbanistico.

### La variante al Piano Strutturale

---

La variante al Piano strutturale era pensata in riferimento alla carta della pericolosità idraulica, tuttavia, sentito il Genio Civile di Arezzo in fase di consultazione, abbiamo stabilito che il presente studio idraulico verrà recepito come approfondimento puntuale e quindi non genera variante al Piano Strutturale. Pertanto la presente variante si limiterà ad una variante al Regolamento Urbanistico.

### Il 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 + 3.100 mq di SE a destinazione direzionale e di servizio e - 2.100 mq di SE a destinazione produttiva.



## La dotazione di parcheggi e standard

### *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.

### *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.

#### **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.

#### **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 18/07/2011 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..

### **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.

## **PRESCRIZIONI**

---

Alla luce dei contributi pervenuti la variante al RU dovrà contenere una scheda norma che definisca i criteri d'inserimento dei nuovi volumi con particolare riguardo alla percezione paesaggistica ed alla individuazione delle aree di nuovo sedime oltreché alla necessaria verifica del rispetto degli standard urbanistici.

La disciplina dovrà, inoltre prevedere:

- Impegno a completare 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.
- 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 fase di progetto dovrà essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni di cui al punto 8.3 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.



- Gli spazi di parcheggio dovranno prevedere la piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento degli inquinanti quali materiale particolato e ozono.
- Dovrà essere previsto l'inserimento di un nuovo punto di raccolta dei rifiuti urbani adeguatamente schermato e a basso impatto visivo;
- Si richiama inoltre agli obblighi dettati dalla normativa vigente e requisiti minimi stabiliti in applicazione del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, le prescrizioni minime di fonti rinnovabili definite dall'art. 11 del Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28.