



**COMUNE DI BIBBIENA (AR)**

All'Autorità Competente per la VAS  
Al Responsabile del Procedimento  
Arch. Nora BANCHI

e p.c. **ALLA REGIONE TOSCANA**

Al Responsabile Pianificazione del Territorio  
c.a. Arch. Marco CARLETTI  
Al Responsabile di PO  
arch. Luca SIGNORINI

Al Responsabile Settore Tutela Riqualficazione e  
Valorizzazione Paesaggio  
c.a. Arch. Domenico SCRASCIA

**Oggetto:** Comune di Bibbiena (AR) – Variante al RU 1-2020 e contestuale variante al PS 1-2020 per il recupero di un edificio industriale in località Palazzetto all'interno del territorio urbanizzato – Trasmissione del Documento di Verifica di assoggettabilità VAS ai sensi dell'art.22 della LR 10/2010. **Contributo**

In riscontro alla nota del 28/08/2020 (ns. prot.0292716) trasmessa dal Comune di Bibbiena, si trasmette all'Autorità Competente per la VAS il contributo di questo Settore VIA – VAS Opere Pubbliche di Interesse Strategico, in qualità di soggetto con competenze ambientali (SCA).

Si ricorda che, ai sensi del comma 3 dell'art.22 della LR 10/2010, è l'Autorità Competente in materia di VAS (a Bibbiena individuata con DGC n.77 del 23/06/2020) che, entro dieci giorni dal ricevimento del Documento preliminare, inizia le consultazioni trasmettendo lo stesso ai SCA.

Si segnala, inoltre e per il futuro, che nella nota di trasmissione il Settore scrivente non compare direttamente in indirizzo. A tal proposito si richiamano le "Indicazioni operative sui procedimenti agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio di cui alla LR 1/05 e sul raccordo con le procedure in materia di VAS di cui alla LR 10/10" (ns. prot.61361 del 04/03/2014), laddove si indica che la documentazione in materia di VAS deve essere trasmessa, in modalità telematica, direttamente al Settore scrivente, al fine di favorire una più celere ed efficace organizzazione relativa all'acquisizione dei pareri in materia di VAS.

**Premessa**

Con DGC n.87 del 02/07/2020 il Comune ha approvato l'Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 LR 65/2014 e l'Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativi alla variante in oggetto.

Il Comune di Bibbiena è dotato di Piano Strutturale del 2005 e di Regolamento Urbanistico del 2009, cui hanno fatto seguito negli anni numerose varianti prevalentemente puntuali. Tra queste si segnala una variante al RU nel 2015 per l'individuazione del TU ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014.

Inoltre, in data 14/09/2018, con DG n.89 l'Unione Comune Montani del Casentino ha avviato il PSI del Casentino.

La variante oggetto del presente procedimento è finalizzata al recupero di un edificio risalente agli anni '70 a destinazione produttiva (con un modesto resede), al fine di realizzare un complesso sportivo polivalente nel territorio urbanizzato così come definito dall'art.224 della LR 65/2014.

Tale edificio si colloca, per un lato, ai margini di un tessuto misto prevalentemente produttivo (dal quale è separato dal Torrente Archiano con la sua vegetazione ripariale e un tratto di strada vicinale), per un altro lato confina con un'area di pozzi per approvvigionamento idrico pubblico, per i restanti due lati con un'area non edificata e coltivata che si configura, come area "di risulta" all'interno di una più ampia zona produttiva esistente.

L'edificio è accessibile tramite una strada vicinale che ha origine dalla SR n.71.

La variante prevede il recupero dell'edificio su fronte strada, mentre la restante parte (il capannone) viene demolita e ricostruita. Il complesso polivalente avrà 2 campi da calcetto, 6 piste da bowling, una sala giochi gonfiabili (per quello che è possibile comprendere tutto indoor), oltre a bar e ristorante, una foresteria di 8 camere, spazi di accoglienza atleti, zona riunione, spogliatoi, magazzini, uffici, cucina, servizi igienici, ecc.



La modifiche al RU consistono:

1. nella variazione della destinazione da D1 "Area per attività produttive di completamento" a F3, con recupero della volumetria esistente e un ampliamento della SE fino al 50% (mediante la creazione di solai intermedi);
2. nell'estensione dell'area di variante fino a comprendere la zona tra l'edificio e l'argine del torrente Archiano, per la quale viene confermata la destinazione F1 attuale (Parco dell'Archiano) ma che sarà "attrezzata" e ceduta all'amministrazione (parcheggio, ulteriore tratto di ciclopista e adeguamento stradale).

La variante prevede un Progetto unitario convenzionato.

Non risulta invece chiara la consistenza della variante al PS, viene solo menzionato (p.25 del DP) che con la "variante al PS 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" senza precisare se ciò costituisce modifica del PS.

L'area di variante è interessata da beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi dell'art.142 lett c) fiumi, mentre non risulta interessata dalla "Rete Natura 2000".

### **Contributo**

Preso atto che la variante è migliorativa della situazione attuale in quanto oltre a migliorare le caratteristiche architettoniche dell'edificio ed a recuperare volumi produttivi non più utilizzati:

- potrebbe rappresentare il punto di avvio di un più ampio processo di riqualificazione/ricollocazione delle attività produttive comprese tra il Torrente Archiano con la sua vegetazione ripariale (nonché la previsione del "Parco dell'Archiano") e il tessuto residenziale di Bibbiena;
- la nuova destinazione può contribuire a salvaguardare l'area libera che circonda l'edificio oggetto di variante che già si configura come elemento di discontinuità territoriale ambientale e paesaggistica, in stretta relazione con il corridoio ecologico rappresentato dal Torrente Archiano.

Preso altresì atto, dal DP, che l'area è classificata in pericolosità idraulica elevata, classe 4, per il PS, in pericolosità media per il PGRA e che nel Piano Stralcio relativo alla Riduzione del Rischio Idraulico del Bacino del fiume Arno viene classificata come area soggetta ad inondazioni.

Preso atto che nel DP è stata effettuata la coerenza con il PIT/PPR (non con la disciplina dei beni paesaggistici), con il PGRA, e il PdB, ma non con il PCCA (da ns verifiche comunque attualmente in classe V e quindi compatibile con le future destinazioni).

Preso altresì atto che, come si legge nel DP, "il centro sportivo polifunzionale quale nuova funzione insediata può rappresentare un attrattore anche a livello di vallata e provinciale" (p.29) e che il DP non evidenzia particolari criticità se non in relazione al sistema di smaltimento reflui vista la mancanza attuale di un adeguato sistema di smaltimento e la presenza dei pozzi sopramenzionati, si ritiene che la variante possa essere esclusa dalla VAS alle seguenti condizioni:

1. si richiede di esplicitare i contenuti della variante al PS, in particolare le eventuali modifiche al dimensionamento per destinazioni; in relazione alla variante al RU si richiede di esplicitare la SE definitiva e la relativa dotazione di parcheggi pertinenziali e di standard. Al fine di contenere la superficie impermeabilizzata si dovrà valutare, anche in base alla eventuale vulnerabilità degli acquiferi, il ricorso a pavimentazioni e/o soluzioni tecniche/infrastrutturali che garantiscano il drenaggio nel sottosuolo. Le misure di mitigazione definite dovranno essere parte integrante delle NTA;
2. in relazione alla presenza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico, nel DP viene specificato che gli stessi si trovano alla distanza di cui all'art.94, comma 3, del Dlgs 152/2006; si legge in seguito che "le modifiche hanno particolare rilevanza ... sulla depurazione delle acque (in quanto, ndr) l'edificio non dispone di sistemi di smaltimento adeguati e ... l'intervento sarà occasione per una generale riqualificazione ambientale": non vengono tuttavia indicati le linee generali di intervento della riqualificazione ambientale indicata e non viene specificato se le capacità impiantistiche sono sufficienti a garantire il trattamento dei nuovi carichi o se verranno individuate altre soluzioni tecniche per il trattamento dei reflui. Si chiede pertanto che siano chiariti i contenuti della "riqualificazione ambientale" in relazione al tema del trattamento e smaltimento dei reflui e che le condizioni di sostenibilità ambientale alla trasformazione siano integrate nelle NTA;
3. in relazione alla qualità dell'aria e ad eventuali carichi indotti sulla mobilità si legge che "le modifiche hanno rilevanza locale (e, anche se, ndr) deve essere posta attenzione alla immissione sulla strada regionale, la previsione non comporta ricadute sul sistema generale della mobilità". Ciò appare non del tutto coerente con il ruolo di "attrattore" della previsione, pertanto si richiede di effettuare le valutazioni previste all'art.10 delle NTA del recente PRQA approvato con DCR n.72 del 18/07/2011 al fine di definire adeguate misure di mitigazione;



4. in relazione alla verifica con il PGRA del Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, al PdB e agli studi idraulici (con l'obiettivo di valutare l'effettivo livello di rischio idraulico sussistente allo stato attuale nell'area di interesse rispetto ai potenziali fronti di esondazione del reticolo idrografico circostante per eventi di piena con tempo di ritorno pari a 30 e 200 anni) allegati alla variante, dai quali emerge che "l'area non risulta allagabile per TR = 200 anni e l'intervento risulta fattibile senza che siano necessarie opere di mitigazione del rischio idraulico". Fermo restando il parere degli organi e uffici competenti, si ricorda che si dovrà dare atto anche del rispetto della disciplina di cui alla LR 41/2016 con particolare riferimento alle norme che direttamente si rivolgono alla pianificazione territoriale di livello comunale;
5. in relazione alla previsione di un tratto di nuova pista ciclabile si richiede di inserire nella disciplina di variante al RU, una prescrizione finalizzata a collegare la nuova pista ciclabile alle piste ciclabili già esistenti in modo da favorire l'interconnessione con il Parco dell'Archiano e il centro abitato;
6. in riferimento agli impatti complessivi della variante, si ricorda che le mitigazioni finalizzate a garantire la sostenibilità ambientale delle previsioni (risparmio idrico, utilizzo di FER ed efficienza energetica, ecc.) dovranno essere inserite nella disciplina della variante al RU con indicazione dei target prestazionali attesi.

Si ricorda che, ai sensi del comma 4 dell'art.22 della LR 10/2010, l'Autorità Competente può acquisire i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessarie alla conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Si ricorda che, ai sensi del comma 5 dell'art.22 della LR 10/2010 le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'esclusione dalla VAS e le prescrizioni assegnate, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sul sito web comunale.

Il Settore scrivente è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nell'ottica della collaborazione tra Enti e nell'ottica di contribuire al miglioramento della qualificazione ambientale del procedimento in oggetto.

la Responsabile del Settore VIA-VAS  
Arch. Carla Chiodini

Arch. Milena Filomena Caradonna  
tel. 055 438 5053 email: [filomena.caradonna@regione.toscana.it](mailto:filomena.caradonna@regione.toscana.it)