

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PA 27C
Bibbiena UTOE 1
Loc. Il Castellare
VALUTAZIONE INTEGRATA DI PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE
RESIDENZIALE



VALUTAZIONE INIZIALE (*EX ANTE*)

OTTOBRE 2008

SOMMARIO

VALUTAZIONE INIZIALE (<i>EX ANTE</i>)	1
SOMMARIO.....	2
1 PREMESSA	3
2 PROGRAMMA DI VALUTAZIONE.....	4
2.1 LE RAGIONI DELLA VALUTAZIONE	4
2.2 CONTENUTI DELLA VALUTAZIONE INIZIALE (ART. 5 DGR N. 4R DEL 09 FEBBRAIO 2007).....	5
2.3 CONTENUTI DELLA VALUTAZIONE INTERMEDIA (ART. 5 E 7 DGR N. 4R DEL 09 FEBBRAIO 2007)	5
2.4 LA RELAZIONE DI SINTESI (ART. 10, DGR N. 4R DEL 09 FEBBRAIO 2007).....	7
3 FORME DI PARTECIPAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI PRINCIPALI ATTORI COINVOLTI NELLA COSTRUZIONE DELLA VALUTAZIONE.....	9
4 VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ DEGLI OBIETTIVI.....	13
4.1 ESAME DEL QUADRO ANALITICO	13
4.1.1 <i>Riferimenti catastali e geografici</i>	13
4.1.2 <i>Curriculum urbanistico</i>	15
4.1.3 <i>L'attualità: progetto per il Pa 27C</i>	25
4.2 GLI OBIETTIVI DI PIANO.....	31
4.3 GIUDIZIO DI FATTIBILITÀ	33
4.3.1 <i>La fattibilità tecnica</i>	33
4.3.2 <i>La fattibilità giuridico amministrativa</i>	34
4.3.3 <i>La fattibilità economica</i>	34
4.4 INDICATORI.....	35
4.4.1 <i>Sistema ambientale</i>	35
4.4.2 <i>Sistema flora e fauna</i>	36
5 PROPOSTE DEL VALUTATORE AL PROGETTISTA E GIUDIZIO SOMMARIO DI COERENZA DEGLI OBIETTIVI CON LE AZIONI DI PIANO	40

1 PREMESSA

Ai sensi dell'art. 4 del Regolamento attuativo della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 4R del 09 febbraio 2007 la Valutazione integrata è il “ processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso”. Al comma due dello stesso articolo si legge “2. Il processo di valutazione integrata comprende:

- a) la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa ;
- b) il monitoraggio degli effetti attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati;
- c) la valutazione ambientale di cui alla dir. 2001/42/CE ove prevista.

La logica di questo studio è costruita tra le fila dell'art. 4 del Regolamento tentando di impiegare la Valutazione come strumento per rafforzare il piano e non come attività utile a dare un giudizio in merito al piano stesso.

La valutazione vuole quindi essere uno strumento interno e correlato al progetto di piano, e vuole garantire che nella sua formazione esista un'attività che utilizza le conoscenze, descrive gli effetti, valuta i risultati e mette a disposizione pubblica tutto il procedimento.

Le parole chiave che questo processo di valutazione utilizza come i fattori strategici su cui lavorare sono: “efficacia del piano”, “efficienza del piano”, “grado di condivisione del piano”.

L'efficacia intesa come “grado di raggiungimento di un obiettivo prefissato”¹ pone in relazione gli obiettivi prefissati con l'accuratezza e completezza dei risultati raggiunti. L'efficacia è valutata anzitutto attraverso l'analisi delle azioni e degli effetti attesi.

¹ Definizione redatta da Marco Bargagli <<http://economia.tesionline.it/>>

L'efficienza è intesa come misura del rapporto tra il livello di efficacia e l'utilizzo di risorse impiegate per raggiungere l'obiettivo; è verificata attraverso l'analisi della coerenza sia a livello orizzontale che verticale, e cercando di misurare il grado di coordinamento: tra politiche di diversi settori, tra strumenti di diversa scala, tra componenti strutturali e obiettivi specifici di piano attuativo, tra azioni (indirizzi, prescrizioni, ...).

Il "grado di condivisione del piano" è misurato attraverso la pratica della partecipazione. In merito sono definiti forme, tempi e modi di partecipazione.

Informazione è parola introdotta dalla direttiva 42/CE assieme a partecipazione e consultazione. Comunicare il piano significa prima di tutto una redazione del piano in grado di essere letta dal pubblico non specializzato.

Il monitoraggio infine si configura come attività di controllo e qualora si verificassero effetti significativi negativi del piano sulle risorse territoriali, ambientali e sulla salute umana il piano deve essere predisposto in modo da individuarne cause, carenze e dovuti correttivi.

2 PROGRAMMA DI VALUTAZIONE

2.1 Le ragioni della valutazione

I contenuti di questo documento espongono la Valutazione Integrata del progetto relativo al Piano di Lottizzazione denominato PA 27C dal Regolamento urbanistico del Comune di Bibbiena adottato con deliberazione C.C. n. 58 del 24/05/2007.

Il processo di Valutazione è effettuato secondo quanto disposto dalla Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1 e dal Regolamento attuativo approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 4R del 09 febbraio 2007 che da ora in poi chiameremo Regolamento.

Nonostante il Piano attuativo in oggetto contenga previsioni non particolarmente complesse si ritiene di operare svolgendo la valutazione integrata in più fasi, coerentemente a quanto disposto dal citato Regolamento. La prima fase della valutazione (iniziale) espone il quadro conoscitivo e racconta il ricco dibattito avvenuto tra il valutatore e i progettisti del piano stesso, che dato esito alla prima stesura definitiva del piano attuativo.

La valutazione si svolgerà quindi in tre fasi di valutazione: iniziale, intermedia e finale.

La valutazione intermedia è successiva alla consegna del piano presso gli uffici competenti comunali. La Valutazione finale (art. 12, LRT 3 gennaio 2005, n. 1) sarà contestuale all'approvazione del piano e il Monitoraggio degli effetti sarà fatto ad un anno dalla fine del cantiere.

2.2 Contenuti della valutazione iniziale (art. 5 DGR n. 4R del 09 febbraio 2007)

La valutazione ex ante o *Valutazione iniziale* (art. 5, DGR n. 4R del 09 febbraio 2007) è contestuale all'eventuale Avvio del procedimento (art. 15, 18 LRT 3 gennaio 2005, n. 1) e comprende:

- Redazione del *Programma della Valutazione* contenente la specificazione delle linee guida della Valutazione
- L'individuazione di idonee forme di *partecipazione*
- Valutazione della *Compatibilità degli obiettivi*:
 - a. esame del quadro analitico (principali scenari di riferimento);
 - b. giudizio di fattibilità (tecnica, giuridico amministrativa e economico finanziaria,...);
 - c. coerenza degli obiettivi di piano rispetto agli atti di programmazione generale e settoriale, agli strumenti di pianificazione (coerenza esterna), e rispetto al quadro conoscitivo;

2.3 Contenuti della valutazione intermedia (art. 5 e 7 DGR n. 4R del 09 febbraio 2007)

Specificatamente per lo svolgimento di questa fase della valutazione sono previste le seguenti attività:

- *Teoria del programma* (sintesi dei quadri conoscitivi analitici specifici, definizione degli obiettivi specifici, definizione delle azioni per conseguirli);
- giudizio di *fattibilità* (tecnica, giuridico amministrativa e economico finanziaria,...);

- Valutazione dei livelli di *coerenza interna*;
- Valutazione dei livelli di *coerenza esterna* (orizzontale e verticale);
- Valutazione dell'*efficacia delle azioni* nel perseguimento degli obiettivi;
- *Valutazione in modo integrato degli effetti* territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste (valutazione ambientale di cui alla direttiva 2001/42/CE²).
- Proposta al progettista di integrazione per eventuale riformulazione o adeguamento delle azioni del piano;
- Sviluppo della partecipazione e concertazione rendendo pubblici i contenuti del piano:

² 2001/42/CE Art. 2

“b) per «valutazione ambientale» s'intende l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione a norma degli articoli da 4 a 9;

c) per «rapporto ambientale» s'intende la parte della documentazione del piano o del programma contenente le informazioni prescritte all'articolo 5 e nell'allegato I;”

[...] Articolo 5

Rapporto ambientale

1. Nel caso in cui sia necessaria una valutazione ambientale ai sensi dell'articolo 3, paragrafo 1, deve essere redatto un rapporto ambientale in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma. L'allegato I riporta le informazioni da

fornire a tale scopo.

2. Il rapporto ambientale elaborato a norma del paragrafo 1 comprende le informazioni che possono essere ragionevolmente richieste, tenuto conto del livello delle conoscenze e dei metodi di valutazione attuali, dei contenuti e del livello di dettaglio del piano o del programma e, per evitare duplicazioni della valutazione, della fase in cui si trova nell'iter decisionale e della misura in cui taluni aspetti sono più adeguatamente valutati in altre fasi di detto iter.

3. Possono essere utilizzate per fornire le informazioni di cui all'allegato I quelle pertinenti disponibili sugli effetti ambientali dei piani e dei programmi e ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o attraverso altre disposizioni della normativa comunitaria.

- Acquisizione di pareri, contributi, proposte derivanti dal processo di partecipazione e concertazione;

Proposta al progettista di integrazione di pareri, segnalazioni, proposte, contributi acquisiti.

2.4 La Relazione di sintesi (art. 10, DGR n. 4R del 09 febbraio 2007)

- i *risultati delle valutazioni* territoriali, la verifica di fattibilità e di coerenza interna e esterna;
- la *motivazione delle scelte* fra soluzioni diverse o alternative, ove sussistenti;
- la definizione del sistema di *monitoraggio*
- la *valutazione del processo di attuazione* e di realizzazione delle azioni programmate;
- il *rapporto ambientale* contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della dir. 2001/42/CE³.

³ 2001/42/CE, ALLEGATO I

Informazioni di cui all'articolo 5, paragrafo 1

Le informazioni da fornire ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, fatto salvo l'articolo 5, paragrafi 2 e 3, sono:

- illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;
- obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- possibili effetti significativi (1) sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;
- misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;

La relazione di sintesi è messa a disposizione delle autorità e dei soggetti privati interessati prima dell'adozione del Ru. La relazione di sintesi è allegata agli atti per l'adozione del Ru.

-
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste;
 - i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio di cui all'articolo 10;
 - j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

3 FORME DI PARTECIPAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI PRINCIPALI ATTORI COINVOLTI NELLA COSTRUZIONE DELLA VALUTAZIONE

L'articolo 12 del Regolamento definisce la "partecipazione" come parte essenziale del processo di valutazione di Piani o programmi . Essa si sviluppa attraverso il confronto e la concertazione dei soggetti istituzionali, delle parti sociali e delle associazioni ambientaliste; garantendo l'informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna; coordinando le forme di partecipazione.

Nel caso della lottizzazione PA 27C, dato atto della sua collocazione in ambito periurbano prevalentemente urbanizzato si ritiene di poter individuare il seguente elenco di *stakeholder*.

I soggetti istituzionali

- Ufficio regionale per la tutela del territorio;
- Autorità di Bacino Arno
- Comunità Montana del Casentino
- Asl 8
- A.r.p.a.t. (Dipartimento provinciale)
- Aato 4
- NoveAcque S.p.A.,
- CoinGas S.p.A.,
- Enel Distribuzione S.p.A.,
- Telecom Italia S.p.A.,

Associazioni e centri sociali

- Consorzio società della salute del casentino
- Centro Sociale
- Gruppo Archeologico Casentino

Collegi ed ordini professionali provinciali:

- Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo

- Collegio Provinciale dei Geometri
- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo

I seguenti privati cittadini confinanti:

<i>INTESTATI</i>	<i>PARTICELLE</i>
Ts Immobiliare S.R.L.	Foglio 65 Particella 833
Azienda Agricola Del Granducato S.N.C. Di Falsini Roberto & C.	Foglio 65 Particella 812
Pierazzuoli Massimo	Foglio 65 Particella 24
Cipriani Giuseppa Pierazzuoli Massimo Pierazzuoli Nello Bianucci Giovanni	Foglio 65 Particella 122
Aics Casa - Societa` Cooperativa, Etrusca Aretina Societa` Cooperativa	Foglio 65 Particella 829
Aics Casa - Societa` Cooperativa, Etrusca Aretina Societa` Cooperativa	Foglio 65 Particella 828
Conti Tiziana Rossi Giuseppino	Foglio 65 Particella 787
Gentili Gianfranco Gentili Mirella Panci Antonio	Foglio 65 Particella 432
Piantini Fabrizio Piantini Romina	Foglio 65 Particella 412
Canessa Renata Petrelli Gianpiero	Foglio 65 Particella 407
Monachesi Anna Maria Bei Piera, Bonucci Alberta Bonucci Alberto Bonucci Renzo	Foglio 65 Particella 396
Tannino - Societa` Consortile A Responsabilita` Limitata	Foglio 65 Particella 845
Martini Luciana Cipriani Emilia Castelli Valdimiro Castelli Yuri Lapini Silvana Cappelletti Marcella Bellavia Elia Riggi Roberto Calo` Sandra Tamborrini Roberto Cavigli Antonio Cavigli Gervasio Zoppi Carla Marconi Alessia	Foglio 67 Particella 3

Rubino Claudio Benini Sandro Occhiolini Carla	
--	--

Tabella 1 Confinanti interessati direttamente al processo di partecipazione

Il processo di valutazione è annunciato sulla pagina web del Comune di Bibbiena e tramite manifesti affitti presso:

- Comune di Bibbiena
- Centro Sociale

I documenti e gli elaborati del Piano attuativo nonché le informazioni relative alla valutazione stessa sono messi a disposizione del pubblico presso gli uffici competenti dell'Amministrazione e sul sito web del Comune di Bibbiena a seguito dell'avviso di avvio del processo di valutazione secondo le modalità indicate in detto avviso.

Tra i documenti a disposizione del pubblico per l'informazione e la comunicazione vi sono:

- la proposta iniziale di piano
- la proposta intermedia di piano adottata dalla Consiglio comunale;
- gli elaborati della valutazione integrata;
- il piano approvato e il provvedimento di approvazione;

4 VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ DEGLI OBIETTIVI

4.1 Esame del quadro analitico

4.1.1 Riferimenti catastali e geografici

Il Piano di Lottizzazione interessa una zona di terreno sita in Bibbiena lungo la SRT 208 per una superficie complessiva di mq 22.819, compreso una superficie fuori comparto di 3.450 mq ceduta come standard per la realizzazione del parcheggio a servizio del frontistante cimitero comunale di Bibbiena. La superficie del comparto è 19.369 mq.



Figura 1 Panoramica sul Cimitero di Bibbiena

I terreni oggetto della lottizzazione sono raggiungibili dal centro storico del capoluogo comunale proseguendo verso nord sulla SRT 208 e sono contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Bibbiena come:

- foglio n. 65 part. 121
- foglio n. 67 part. 427
- foglio n. 65 part. 786

- foglio n. 65 part. 790
- foglio n. 65 part. 813
- foglio n. 65 part. 817
- foglio n. 65 part. 818
- foglio n. 65 part. 830
- foglio n. 65 part. 831
- foglio n. 65 part. 832



Figura 2 Estratto di mappa catastale

4.1.2 Curriculum urbanistico

1995 Il piano attuativo 27C nasce come comparto C18, previsione del Prg approvato con DGR 9/1/1995 n. 309. Il suddetto Prg prevedeva per la lottizzazione C18 una volumetria massima edificabile pari a 10.000 mc ed una dotazione di standard pari a circa 6.750 mq.

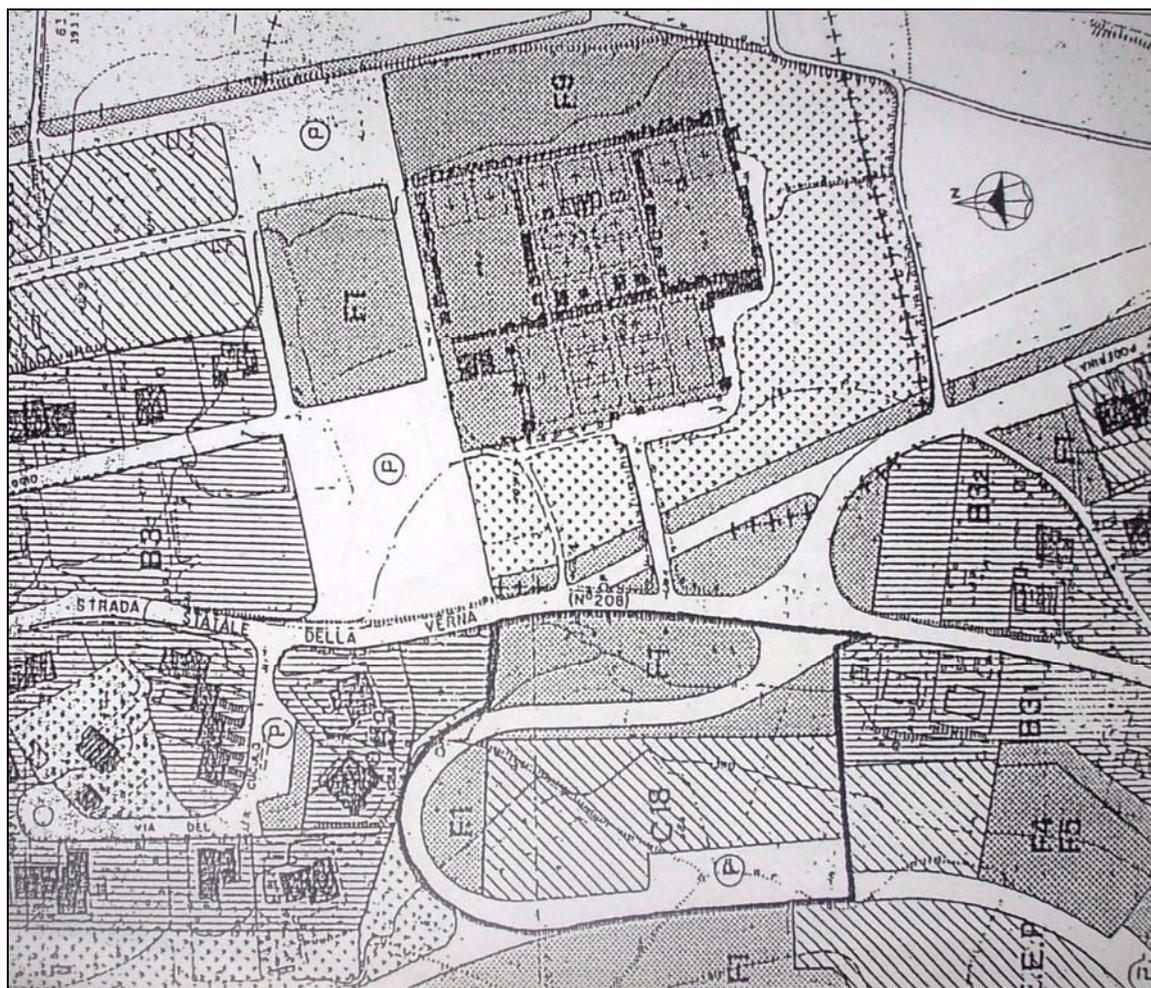


Figura 3 Estratto dal Prg approvato con DGR 9/1/1995 n. 309.

2002 L'art. 31 - SOTTOZONA "C18" delle Nta aggiornate dalla variante alle porzioni territoriali 2002 descrivono la sottozona "C18" come area di nuova edificazione lungo la allora S.S. 208 che interessa aree poste in continuità con l'area Peep di Bibbiena. Le norme

evidenziano che tale sottozona per caratteristiche ambientali richiede interventi contenuti in termini di bassa densità e coerenti con il contesto. Le destinazioni consentite sono Residenza per una superficie non inferiore al 60% e Artigianato limitatamente ai piani. In particolare il piano prevedeva l'edificazione lungo il percorso o in fregio a larghi o piazze, così come le coperture dovranno essere realizzate con tetti a falde inclinate e nel rispetto dei seguenti indici: $R_c = 0,40$; $H_{max} = ml\ 7,00$; due piani fuori terra; Volumetria massima ammessa 10.000 mc

2004 Con Delibera del Consiglio Comunale n 25 del 20/04/2004 è adottato il Piano Strutturale Comunale. Il 18 ottobre 2004 viene presentata la prima domanda di concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle particelle comprese nella C18 e allora distinte nel foglio 65 del catasto dei terreni del comune di Bibbiena come : 22, 24, 114, 121, 122, 692, 775, 786, 790, 791.

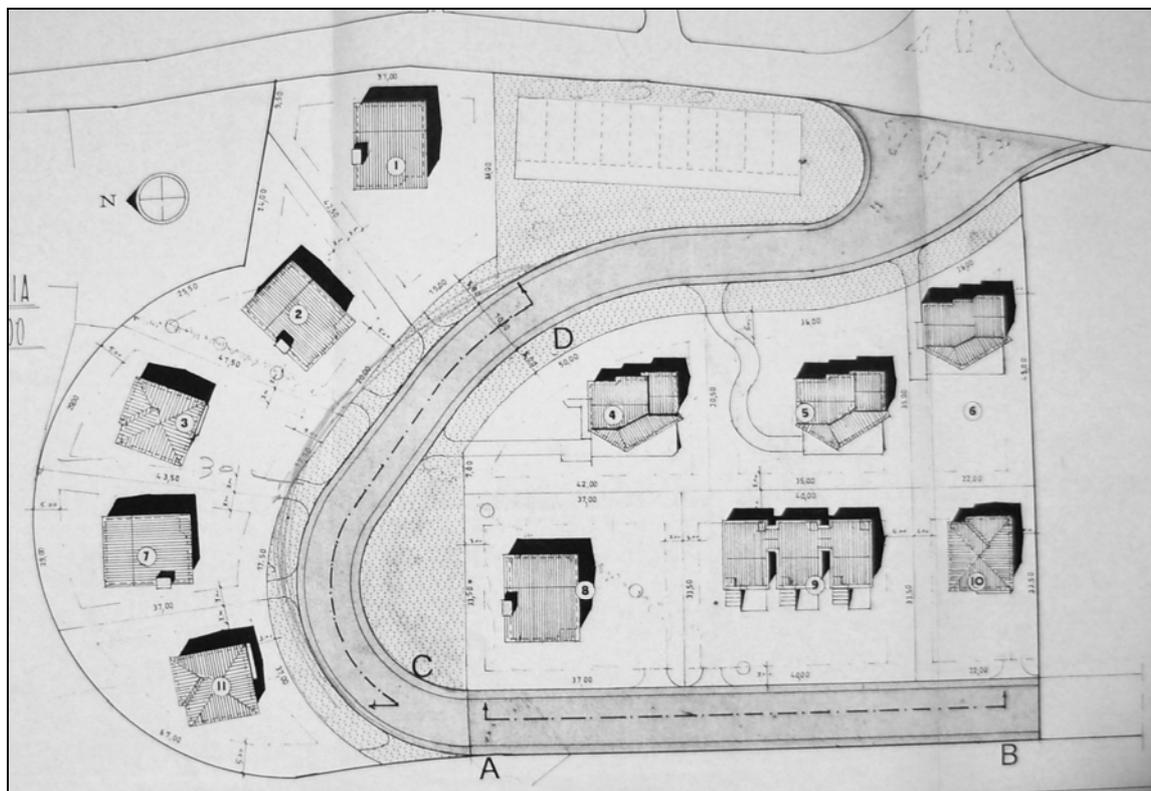


Figura 4 Planivolumetrico della proposta di piano di lottizzazione presentata nel 2004

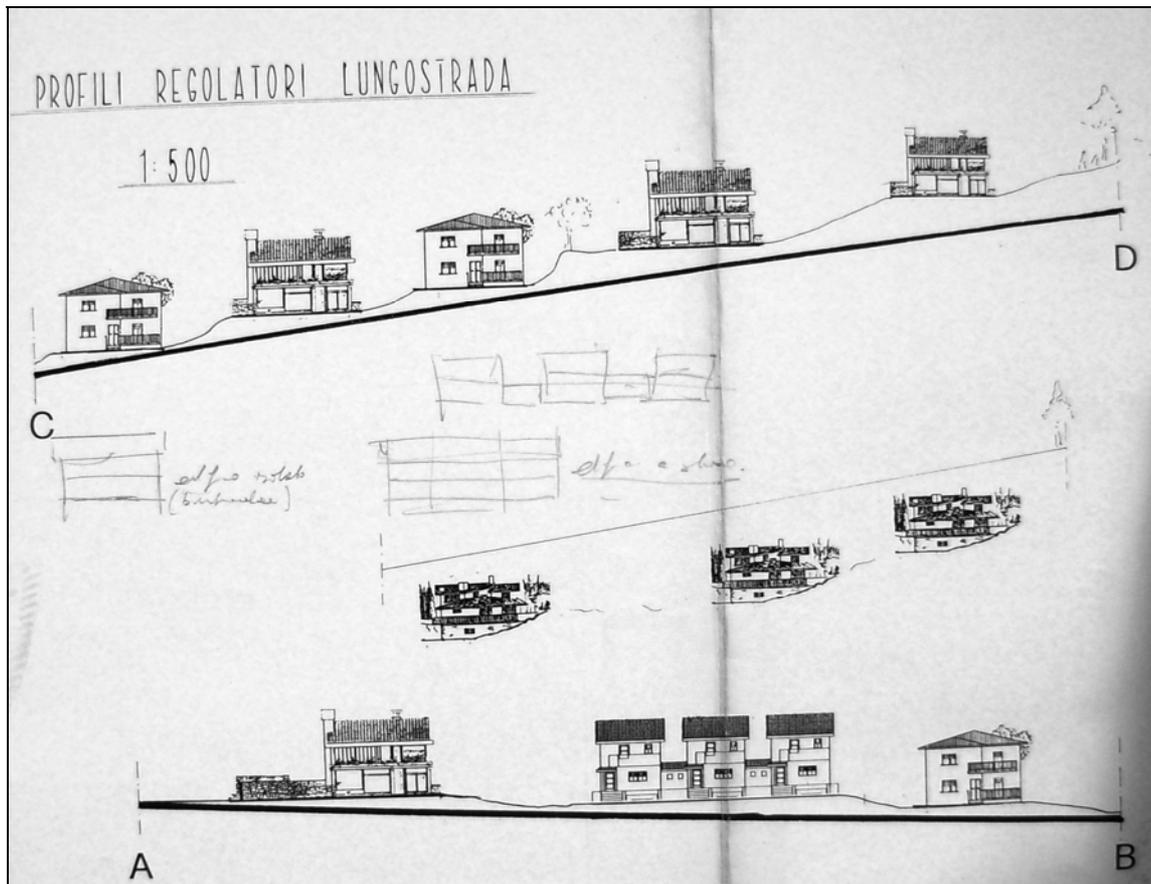


Figura 5 Profili regolatori nella proposta di piano di lottizzazione presentata nel 2004

L'istanza contiene una proposta di piano che si scosta dalle previsioni di zonizzazione del Prg. Sostanzialmente già in questa prima ipotesi si chiede di reperire fuori dal comparto la grande quantità di standard richiesta. La strada presenta un andamento diverso da quello previsto dal Prg ed estraneo al dato pedologico reale, prevedendo il livellamento del terreno sul piano della carreggiata. Le tipologie, con tetto a due falde sono isolate o a schiera. In ogni caso l'insediamento delle volumetrie prevede modifiche al piano quotato con livellamento orizzontale del piano di posa dell'edificio.

- 2005** La commissione urbanistica prende visione del piano attuativo C18, completo degli elaborati richiesti ad integrazione, alla fine del mese di maggio del 2005. Esprime parere contrario in quanto il "piano di lottizzazione risulta in contrasto con l'assetto viario del P.R.G, e del piano strutturale. I due strumenti urbanistici non potranno essere

modificabili attraverso la procedura di specifica variante, in quanto la soluzione proposta non risulta migliorativa rispetto all'interesse pubblico; gli elaborati di carattere geologico appaiono incompleti e non conformi, Comunica la non procedibilità dell'istanza presentata”

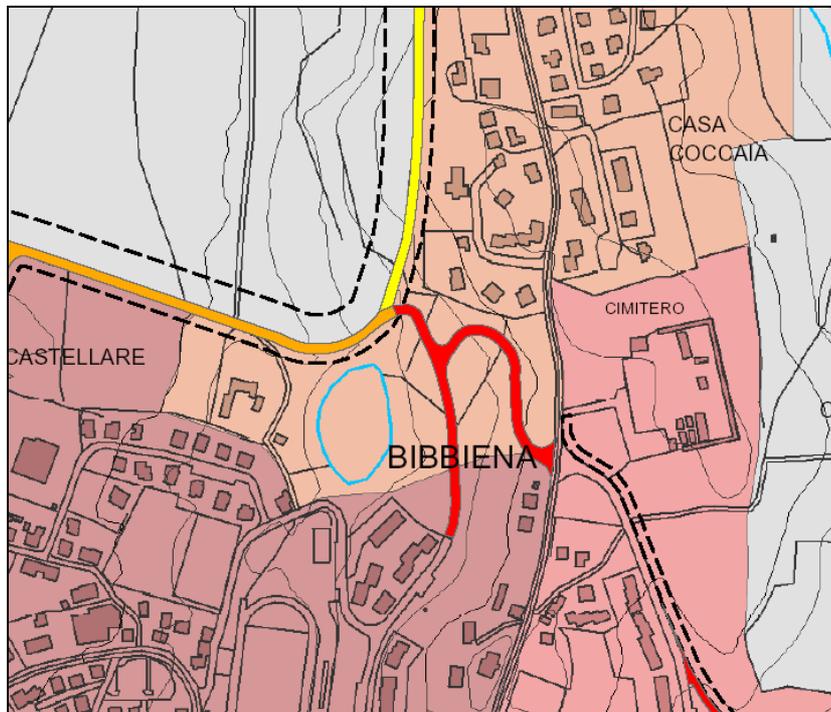


Figura 6 Estratto dalla tavola del Ps contenente la disciplina delle Utoe

Una nuova proposta di piano, adeguata alle prescrizioni ed ai piani sovraordinati è inoltrata all'Ufficio Urbanistica nei primi di ottobre dello stesso anno.

Rispetto alle previsioni del Ps si può comunque osservare un leggero scostamento rispetto al tracciato della nuova viabilità, probabilmente dovuto ad una migliore soluzione tecnica rispetto allo stato dei luoghi. Gli standard reperiti dentro il comparto ammontano a circa 3.330 mq, la volumetria proposta 11.000 mc in ragione della maggiore superficie territoriale interessata dal comparto al fine del completamento del tracciato della nuova viabilità.

L'attuazione del piano necessita probabilmente della definizione di una contestuale variante urbanistica tale da riequilibrare le previsioni del Prg rispetto al Ps.

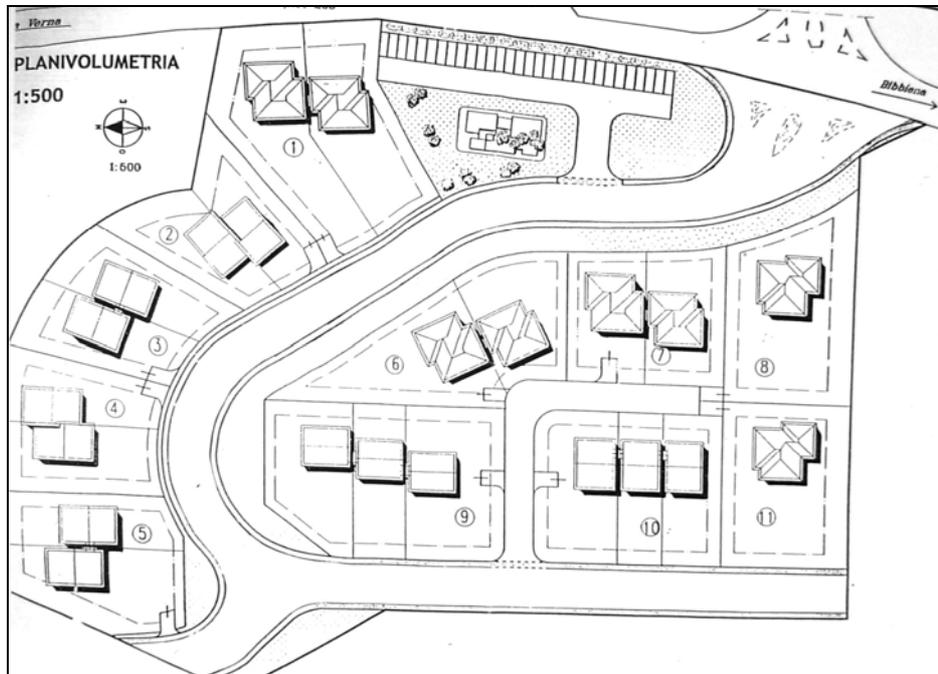


Figura 7 Planivolumetrico. Proposta di piano di lottizzazione presentata nel 2005

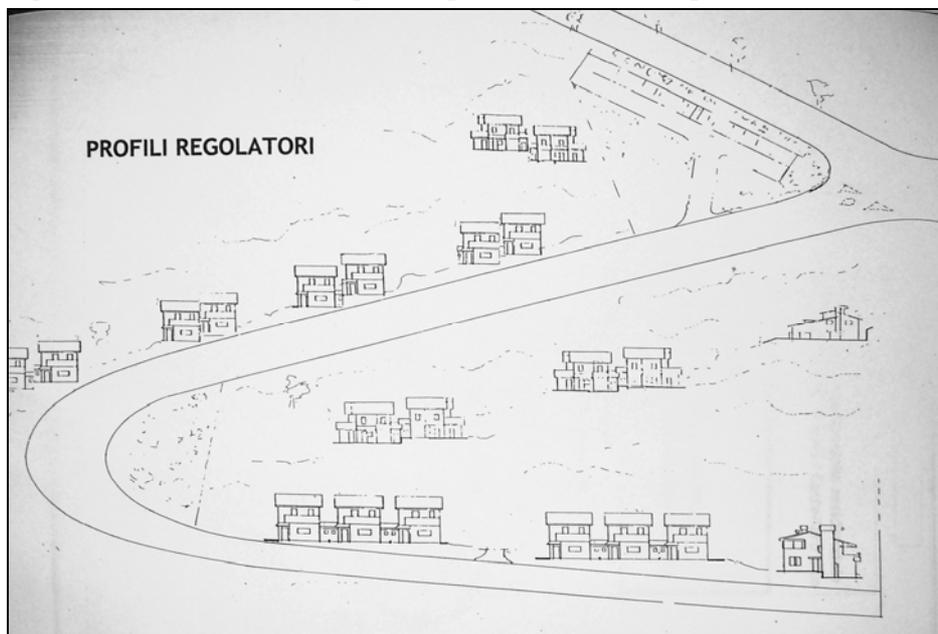


Figura 8 Profili regolatori. Proposta di piano di lottizzazione presentata nel 2005

La commissione urbanistica nella seduta del 21 ottobre 2005 esprime parere favorevole e subordinato alla redazione di specifica e contestuale variante al Prg di adeguamento alle nuove prescrizioni del Ps.

Nel novembre 2005 l'amministrazione comunale manifesta alla proprietà del comparto C18 la necessità di realizzare un parcheggio a servizio dell'area cimiteriale in area adiacente allo stesso cimitero ed alla lottizzazione C18 e facente parte della stessa proprietà. Le previsioni del piano attuativo presentato ai primi di ottobre 2005, necessitavano di specifica variante inerente sia il comparto edificatorio da rendere conforme al Piano Strutturale che le nuove previsioni entro l'area cimiteriale. Inoltre per la realizzazione del comparto C18 dovevano essere comunque quantificate le aree necessarie al soddisfacimento dei relativi standard urbanistici nelle quantità definite dal Prg (6.750 mq.), da reperire entro il comparto o fuori dallo stesso.

Da una valutazione tecnica effettuata, l'ufficio urbanistica ha verificato, dovendo procedere a reperire le aree necessarie alla realizzazione delle nuove infrastrutture cimiteriali, la fattibilità della cessione delle aree fuori comparto C18, in modo da soddisfare gli standards urbanistici inerenti il comparto stesso attraverso la stipula di apposita convenzione urbanistica.

Alla comunicazione segue una risposta di accettazione del procedimento urbanistico da parte della proprietà.

Con Delibera C.C. n. 114 del 24/11/2005 è approvato il Piano Strutturale del Comune di Bibbiena.

2006 Nel maggio 2006 sono presentati i primi elaborati modificati come richiesto dalla commissione urbanistica e i primi pareri favorevoli degli enti preposti alle autorizzazioni per le opere di urbanizzazione. È evidente la fascia alberata lungo strada e il progetto dell'area verde con l'eliminazione dei parcheggi, a causa della forte pendenza del terreno, lungo la SRT 208.

Nel frattempo una parte dei proprietari del comparto manifesta l'opportunità di esclusione della propria porzione di terreni (Fg. 65, part. 775 e 791), peraltro molto piccola, dal comparto. Con scrittura privata del 15/07/2006 danno mandato al tecnico di curare questo loro interesse.

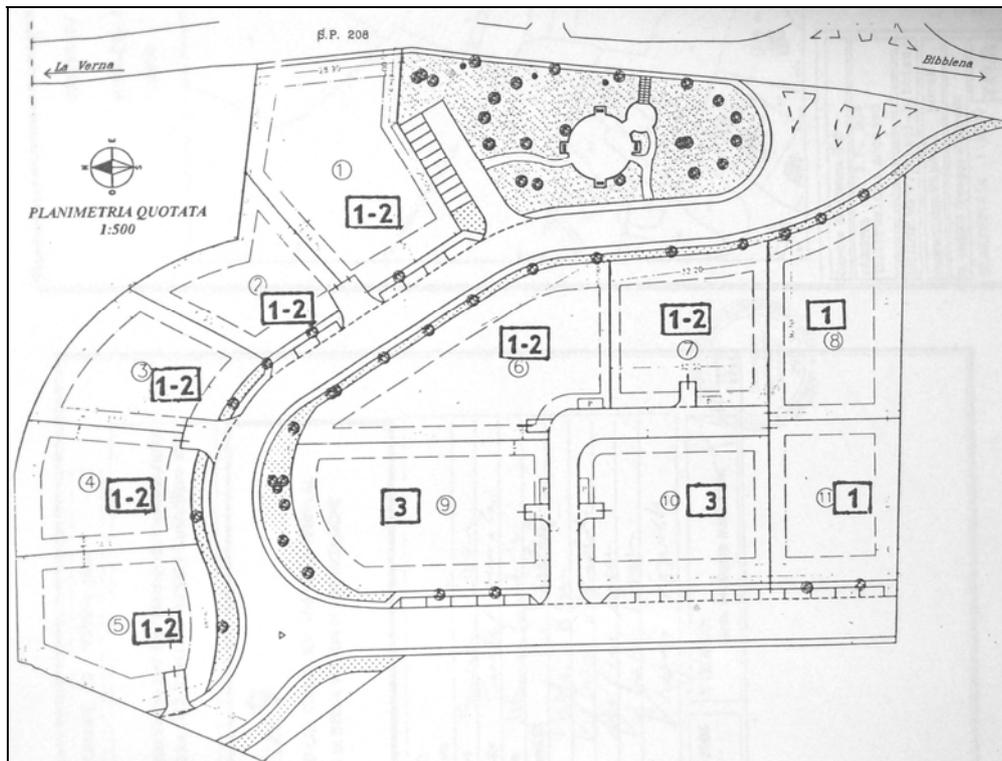


Figura 9 Planivolumetrico. Proposta di piano di lottizzazione presentata nel maggio 2006

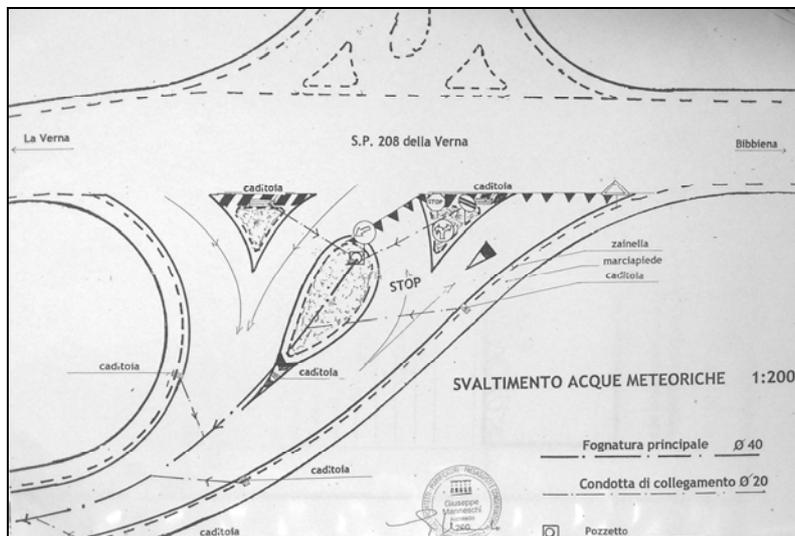


Figura 10 Incrocio sulla SRT 208 maggio 2006

È del settembre 2006 la consegna della copia completa, adeguata alle prescrizioni della commissione dell'anno precedente, e con la proposta di eliminazione dal comparto dei terreni di cui sopra.



Figura 11 Superficie catastale oggetto di piano attuativo settembre 2006

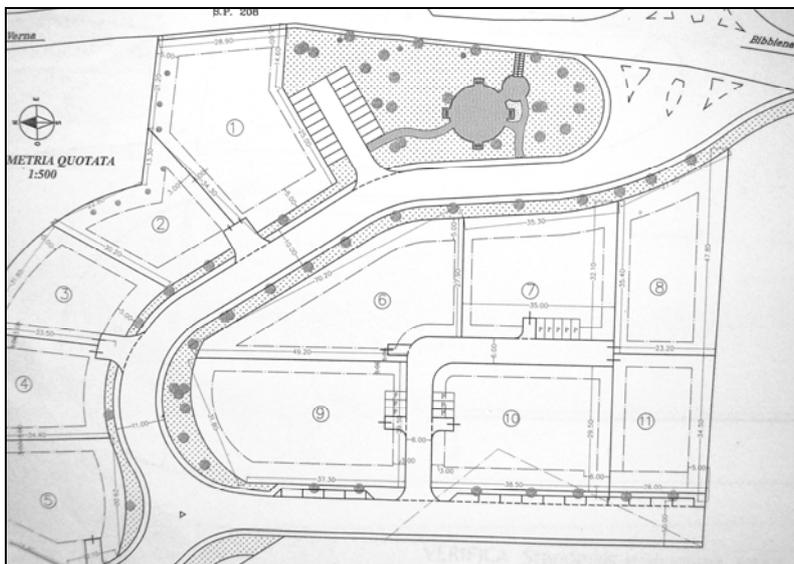


Figura 12 Planimetria. Proposta presentata nel settembre 2006

Rispetto alla proposta del maggio 2006 si può rilevare la diversa collocazione degli spazi a

parcheggio ed in particolare l'eliminazione degli stessi lungo la viabilità di scorrimento in ragione di problematiche di sicurezza.



Figura 13 Planivolumetrico. Proposta presentata nel settembre 2006

Nel dicembre del 2006 è adottata la variante alle porzioni territoriali 2006 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 20/12/2006. la variante adottata recepisce il nuovo andamento della strada, il recepimento degli standard fuori comparto ma non modifica la volumetria assegnata che rimane a 10.000 mc, né il perimetro del comparto ai fini dell'esclusione della piccola porzione territoriale.

2007 Nel frattempo sono proseguiti i lavori presso gli uffici comunali per la redazione del primo regolamento Urbanistico comunale che viene adottato con delibera del Consiglio comunale n. 58 del 24/05/2007.

La proprietà non ha presentato alcuna osservazione alla variante adottata nei termini di legge e la variante viene definitivamente approvata con Delibera C.C. n. 73 del 16/07/2007.

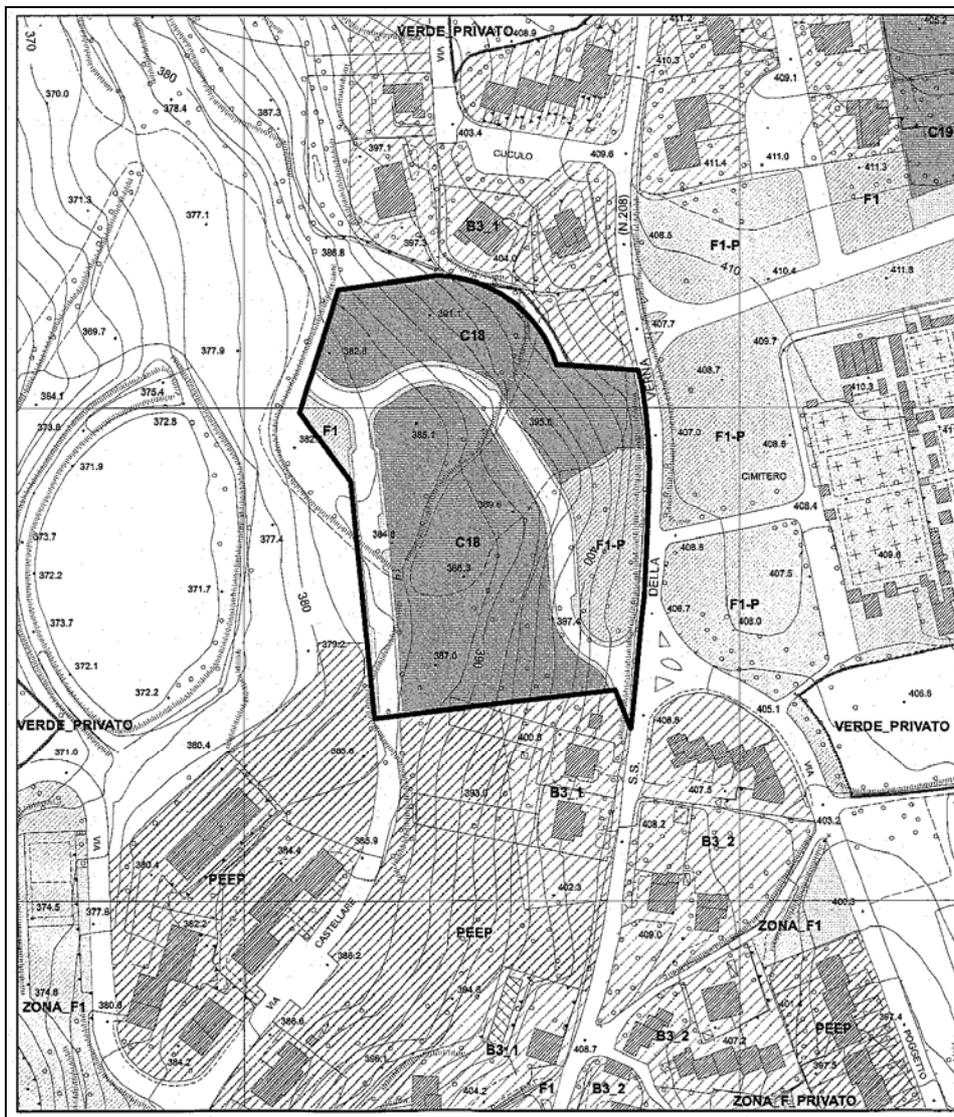


Figura 14 estratto dalla Variante alle porzioni territoriali 2006

Il 18/07/2007 è pubblicata sul Burt l'adozione del Regolamento urbanistico e decorrono i termini (fino allo 01/09/2007) per le osservazioni.

La proprietà presenta osservazione al regolamento urbanistico adottato chiedendo la sopradetta rettifica del perimetro e l'aumento della volumetria ad 11.000 mc.

Il 14/09/2007 le proprietà vendono tutti i terreni interessati dal comparto C18.

4.1.3 L'attualità: progetto per il Pa 27C

Il primo tavolo di confronto tra i progettisti del piano ed il valutatore avviene nel luglio 2008.

Il progetto si pone come principale obiettivo l'edificazione per funzioni prevalentemente residenziali, tenendo in particolare considerazione il dato geomorfologico quale elemento distintivo del modello insediativo.

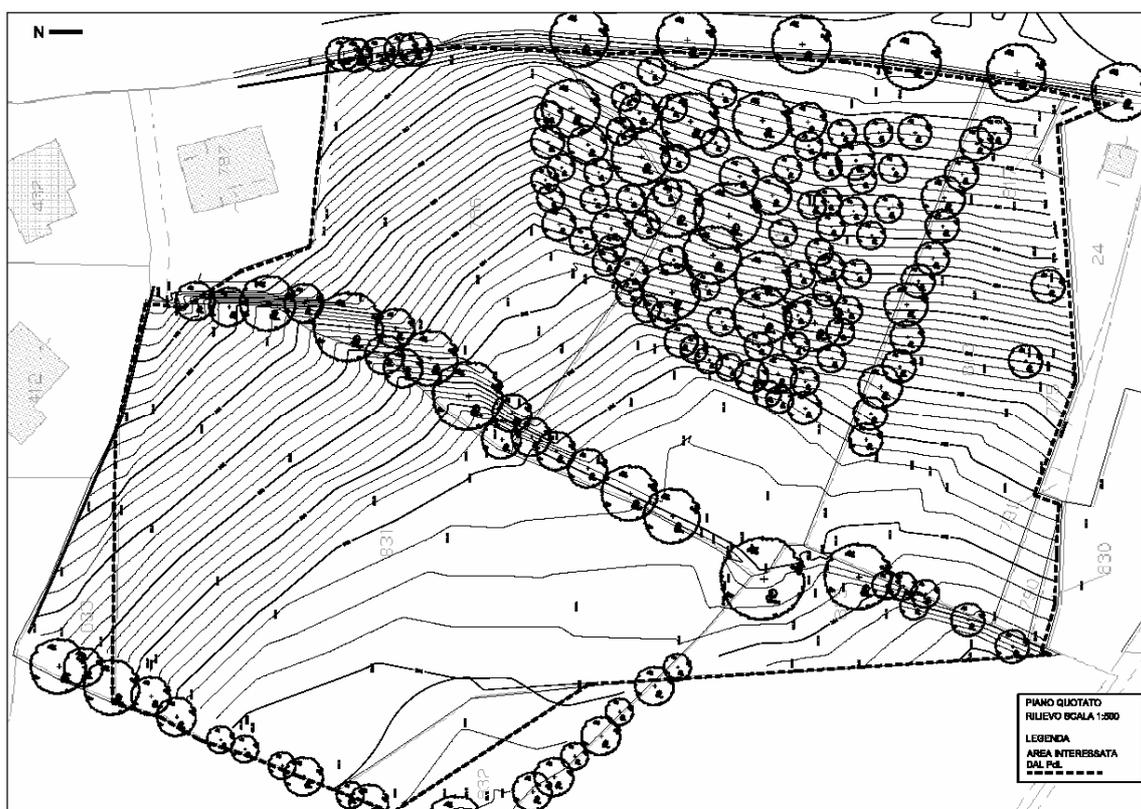


Figura 15 Rilievo del verde esistente e piano quotato Luglio 2008

La superficie totale del comparto è di circa 19.370 mq, mentre il Piano attuativo interessa una superficie complessiva di mq 22.820, comprendendo anche una superficie fuori comparto di 3.450 mq ceduta come standard per la realizzazione del parcheggio a servizio del Cimitero comunale di Bibbiena.

Come già accennato il piano attuativo interessa una porzione territoriale con un forte declivio. Dalla SRT 208, infatti, si scende a valle, verso il Torrente Archiano, con una pendenza media del 23% circa, passando dai 406 ai 385 msl di altitudine in un tratto in linea d'aria di circa 90 metri.

Il dato morfologico caratterizza il modello insediativo sia per quanto riguarda l'assetto urbanistico e planivolumetrico, sia per quanto riguarda le tipologie architettoniche e costruttive.

Sono parte fondamentale del progetto lo studio dell'orientamento (e quindi del soleggiamento) e la disposizione degli edifici lungo le pendici della collina. Quest'ultimo tema è stato particolarmente approfondito dal punto di vista della percezione del paesaggio con l'obiettivo di tutelare il panorama percepito da e sulla collina.

La realizzazione del comparto PA 27C è particolarmente strategica per l'assetto del sistema urbano e viario della città di Bibbiena. In adeguamento alle previsioni infrastrutturali del Piano Strutturale e in attuazione del Regolamento urbanistico il piano attuativo concorre alla realizzazione della viabilità di scarto a ovest del centro storico.

La strada di lottizzazione prevista, che dalla Zona Peep presso il Castellare raggiunge la Strada Provinciale 208 e quindi Via Poggetto Poderina, si configura di fatto come strada di collegamento tra il fondovalle dell'Archiano e l'abitato storico a monte .

La definizione delle aree con destinazione pubblica, con parziale delocalizzazione delle stesse fuori comparto, contribuisce alla dotazione di standard essenziali per l'area cimiteriale di Bibbiena posta nelle immediate vicinanze.



Figura 16 Planivolumetrico ottobre 2008

Il progetto di piano distribuisce cinque lotti per un totale di circa 12.100 mq di superficie utile lungo la strada di collegamento con un unico accesso che si articola su percorsi per la distribuzione carrabile intera.

La volumetria massima realizzabile è di 11.000 mc distribuita nei lotti in relazione alla morfologia del terreno. L'indice fondiario minimo di 0,69 si rileva nel lotto 1 ed è dovuto principalmente alla forte acclività e quindi scarsa propensione all'utilizzo edificatorio, sia in relazione all'accesso al lotto sia all'orientamento dell'edificato. L'indice massimo, comunque molto contenuto, è nel lotto 3 ed è pari a 1,03 mc/mq. In questo ultimo caso la tipologia edilizia a schiera è convenientemente utilizzata, con specifico orientamento degli edifici, per superare le problematiche morfologiche.

In seguito la tabella 1 riassume gli indici e le superfici fondiarie, mentre la figura 17 mostra la morfologia attuale del terreno e la sovrapposta zonizzazione di piano.

LOTTO	SUP mq	VOL mc	IF
1	1615,00 mq	1122,00 mc	0,69
2	1547,00 mq	1496,00 mc	0,97
3	1000,00 mq	1033,50 mc	1,03
4	604,00 mq	525,50 mc	0,87
5	7334,00 mq	6823,00 mc	0,93

Tabella 2 Indici e le superfici fondiarie

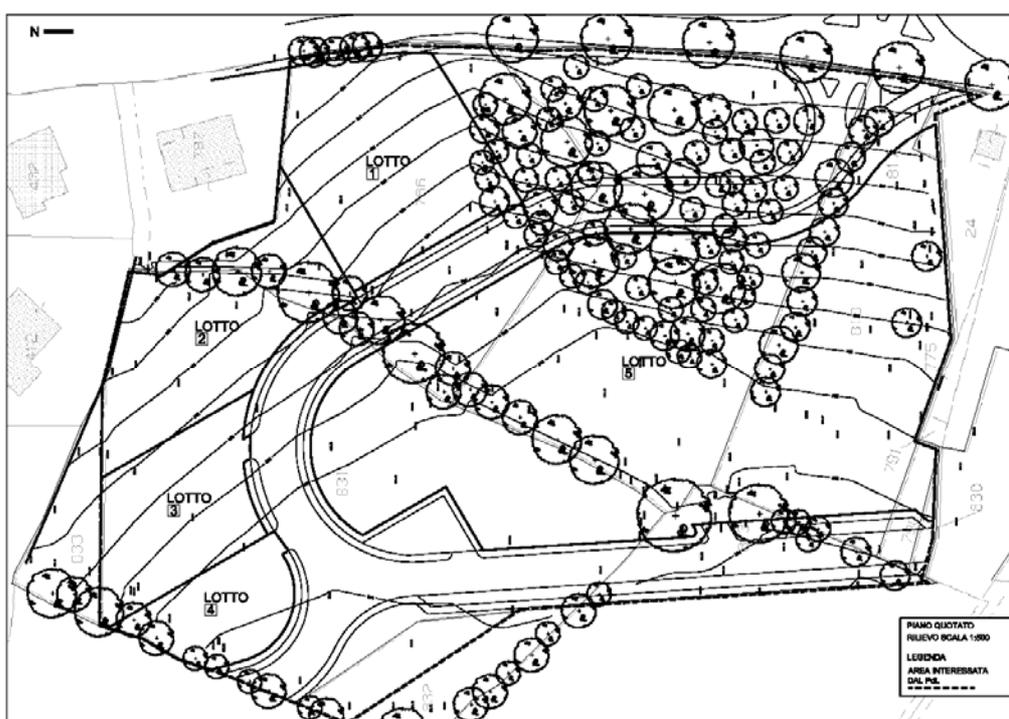


Figura 17 Piano quotato attuale e sovrapposizione con il progetto di piano ottobre 2008

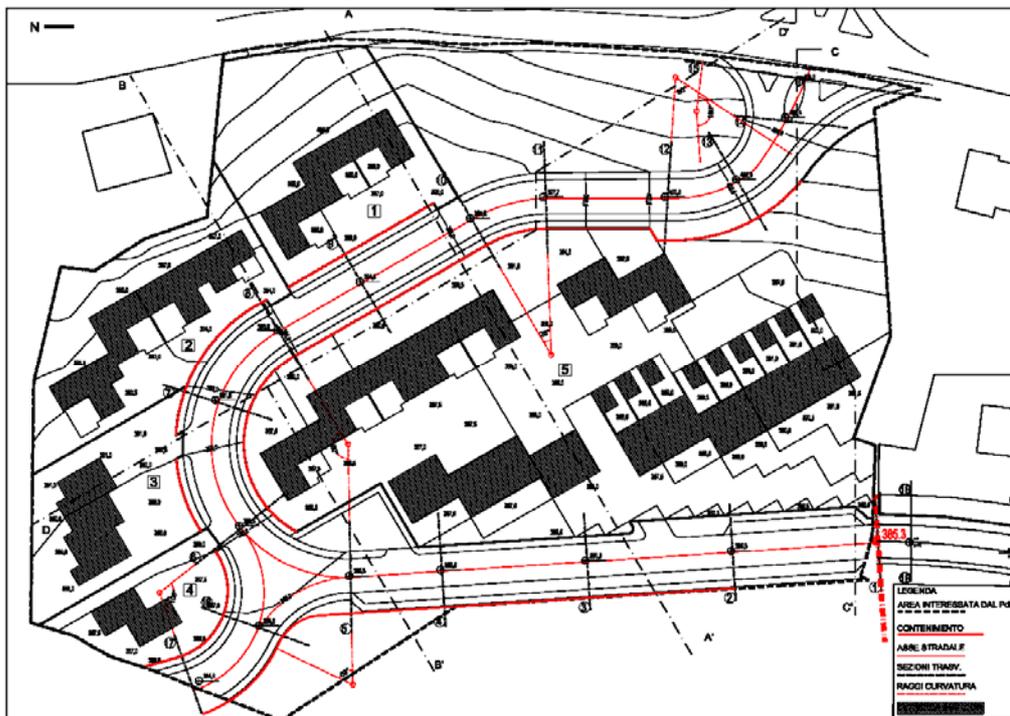


Figura 18 Piano quotato modificato e progetto di piano ottobre 2008

Le aree di standard sono circa 6790 mq. Tali quantità nel rispetto del Prg vigente, modificato a seguito della variante alle porzioni territoriali 2006 comprendono le aree cedute fuori comparto al fine del raggiungimento delle quote dovute originariamente in conformità al Prg approvato nel 1995

Le aree destinate ai parcheggi pubblici sono tre, per un totale di 530 mq in esubero ai 330 mq dovuti ai sensi del DM 1444/68. Due parcheggi sono localizzati lungo la strada di collegamento al Peep, il terzo isolato e con accesso diretto dalla medesima strada.

Fuori comparto sono cedute le aree per òla realizzazione del parcheggio a servizio del cimitero.

Il verde pubblico per un totale di circa 2.800 mq è realizzato su due fasce alberate lungo la viabilità principale di scorrimento ed organizzato in modo da connettere due superfici verdi più ampie a monte e a valle dell'intervento.

In particolare la porzione più rilevante di verde pubblico è localizzata in corrispondenza di una parte dei terreni molto acclive e dotata di cospicua quantità di alberature di grosso fusto. Tale porzione territoriale è disposta immediatamente a valle della Strada Provinciale 208 e per la forte acclività scarsamente utilizzata anche per scopi agrari. In tal caso il duplice obiettivo del piano attuativo è la salvaguardia della vegetazione esistente in loco e la possibilità di margini di fattibilità economica più ampi.

Per quest'area è operata una pulizia del terreno vegetale di sottobosco in maniera da renderla accessibile a tutti, mediante anche la realizzazione di percorsi e di piccole aree di sosta pavimentati con terra costipata o battuta.

La sistemazione delle fasce alberate lungo strada è realizzata con la messa a dimora di siepi e alberi di alto fusto.

La superficie destinata alla viabilità ed ai parcheggi è di circa 6.600 mq corrispondente al 34% della superficie del comparto.

Strada pubblica	2763 mq	42%
Strada e parcheggi privati	2690 mq	41%
Marciapiedi pubblici	1140 mq	17%
TOTALE superficie per opere stradali	6593 mq	100%

Tabella 3 superficie per viabilità

La strada principale di scorrimento ha una sezione variabile da dieci ad undici metri, due corsie carrabili nei due sensi di marcia contenute in una larghezza di 7 o 8 m a seconda che si tratti di segmenti stradali rettilinei o curvilinei e due marciapiedi di larghezza 1,5 m ciascuno. Alla sezione descritta dove previsto nella planimetria, si aggiungono, da uno o da entrambi i lati, fasce di parcheggio larghe 2,5 m.

Le opere per la realizzazione della strada di lottizzazione consistono nella sistemazione di un rilevato necessario per ottenere le pendenze riportate nel ritenute ottimali in relazione al piano quotato attuale. La strada, ove necessario, è corredata da opere di sostegno in cls armato.

I marciapiedi sono realizzati su entrambi i lati della strada rifiniti con un tappetino bituminoso e cordonato di sostegno in calcestruzzo.

Le fognature sono realizzate con tubi in Pvc. Le acque nere scaricano nella fognatura esistente della Zona P.E.E.P. Castellare, mentre la fognatura delle acque meteoriche si scaricherà in un fosso a valle.

La realizzazione dell'acquedotto avverrà mediante una rete di distribuzione che farà capo a tutti i lotti. L'allacciamento di partenza è previsto dall'acquedotto comunale che ha la condotta principale nella sede stradale della Strada Provinciale 208.

4.2 Gli obiettivi di piano

L'individuazione degli obiettivi e la valutazione degli effetti derivanti dalle azioni di piano è lo schema sinottico cui si farà riferimento per il controllo dei livelli di criticità delle previsioni urbanistiche articolandoli in sistemi di risorse.

Sistema ambientale

Sistema acqua

- Non modificare sensibilmente la permeabilità ed modulare il drenaggio delle acque superficiali

Sistema aria

- Progetto di mobilità pedonale e particolare attenzione alla dotazione di parcheggi privati
- Efficienza della viabilità privata di distribuzione interna ai lotti
- Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili;

Sistema suolo e sottosuolo

- Minimizzare le modifiche al piano quotato esistente
- Rispetto per la presenza di risorse naturali;
- Dotare la lottizzazione di spazi verdi e di fasce alberate di connessione;
- realizzazione di strade e viali corredati da alberature di alto fusto;
- Non modificare sensibilmente la permeabilità

Sistema flora e fauna

- Modifiche minime alla dotazione boschiva esistente;

Sistema energia

- Risparmio energetico attraverso il ricorso a fonti rinnovabili di energia
- Progetto di un corretto deflusso delle acque meteoriche;
- Orientare gli edifici al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;

Sistema degli insediamenti

Considerazione degli spazi esterni come parte integrante del progetto degli edifici;

- Realizzare una razionale distribuzione degli impianti a rete;
- Realizzare aree verdi, alberate, di uso pubblico in connessione ad altre aree di verde urbano vicine;
- Realizzare aree verdi, alberate, di uso privato;
- Fornire l'area di allestimenti utili alla fruizione di aree (strade, piazze, marciapiedi, ecc.) destinate ai veicoli e ai pedoni;
- Perseguire il decoro e qualità esteriore degli edifici e in particolare delle soluzioni affaccianti su strade e aree di suo pubblico;
- Realizzare isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti;
- Impiantare sistemi vegetali atti a migliorare il microclima;
- Realizzare strade alberate

Sistema paesaggio

- Realizzare con visuali paesaggistici.
- Realizzare interventi particolarmente attenti alla cura e decoro degli spazi aperti.

Sistema attrezzature servizi e infrastrutture

Sistema dei servizi pubblici

- Realizzazione di adeguate quantità di standard
- Realizzazione di servizi socio sanitari accessibili e fornire garanzie di accesso a quelli esistenti.

Sistema Mobilità e infrastrutture

- Realizzazione di una adeguata dotazione di marciapiedi e di opere per la delimitazione di aree adibite all'uso pedonale

Sistema dei saperi tradizionali

Segnalare la memoria locale legata al territorio urbano ed aperto attraverso la salvaguardia delle alberature esistenti memoria del territorio rurale;

4.3 Giudizio di fattibilità

Il progetto illustrato nel progetto di piano si pone in condizioni di compatibilità e di coerenza sia con le previsioni dei Piani urbanistici e territoriali dei vari livelli (regionale, provinciale e comunale) sia con lo sviluppo verificatosi negli ultimi decenni nell'ambito territoriale interessato, per cui si può parlare di organico e razionale completamento dello stesso.

L'attuazione del progetto descritto non comporta all'area interessata modifiche diverse da quelle previste dal Ru vigente; né modifiche al contesto ambientale che non siano già state oggetto di valutazione nella formazione dello strumento urbanistico generale, inoltre non interferisce con la normativa comunitaria di tutela.

4.3.1 La fattibilità tecnica

Risulta verificata la conformità con gli strumenti urbanistici vigenti. Il progetto dimostra la fattibilità delle opere di urbanizzazione e la possibilità di insediamento delle volumetrie in relazione alle tipologie edilizie ed alla conformazione dei lotti.

La relazione geologica mostra una fattibilità geomorfologica FG3 prevedendo specifiche indagini da eseguire in fase di progetto esecutivo, in modo da non modificare negativamente l'assetto del versante a seguito degli sbancamenti e dei riporti.

In particolare le indagini geologiche mostrano la presenza di "Depositi fluviali terrazzati" composti principalmente da ghiaie e sabbie e "depositi fluvio-lacustri del casentino" con sabbie argillose e lenti di argille.

Non sono presenti fenomeni gravitativi in atto né erosione, il versante risulta stabile salvo le successive modifiche a seguito degli sbancamenti necessari.

Non ci sono manifestazioni idriche superficiali, a valle il livello della falda freatica è a 1,6 m dal piano di campagna.

Il progetto delle opere infrastrutturali è sufficientemente dettagliato ed approfondito. Il progetto delle tipologie edilizie risponde alle esigenze insediative nel rispetto della morfologia del terreno, del paesaggio e della evoluzione tipologica tradizionale.

4.3.2 La fattibilità giuridico amministrativa

La realizzazione dei nuovi interventi edilizi è subordinata alla realizzazione di importanti infrastrutture a servizio della collettività:

- La realizzazione della viabilità di scorrimento a nord dell'abitato di Bibbiena di collegamento tra la SRT 71 e la SRT 208.
- La cessione di una cospicua porzione territoriale per la realizzazione del parcheggio di servizio al cimitero del capoluogo.

Verificate le condizioni istituzionali, amministrative, organizzative ed operative necessarie affinché si possa procedere all'effettiva realizzazione delle previsioni di piano, è di notevole interesse pubblico procedere alla sua attuazione.

4.3.3 La fattibilità economica

L'intervento, realizzato per iniziativa privata prevede la realizzazione delle ingenti opere di urbanizzazione.

La fattibilità economica dipende molto dalla possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione alle importanti infrastrutture realizzate come evidenziato nella successiva ipotesi economica di massima:

Il costo degli interventi per le opere di urbanizzazione è secondo il computo metrico allegato agli atti per l'adozione del piano circa € 804.000,00 euro molto superiore agli oneri dovuti in funzione delle volumetrie realizzate.

Con un'ipotesi tipologica di massima i contributi per gli oneri e per il costo di costruzione dovuto sono secondo le vigenti tabelle di riferimento comunali ammontano ad un totale di 561.230,00 euro così suddiviso:

Oneri di urbanizzazione primaria: 177.100,00 euro

Oneri di urbanizzazione secondaria: 322.410,00 euro

Contributo costo di costruzione: 61.720,00 euro

4.4 Indicatori

L'individuazione degli indicatori per il monitoraggio e la valutazione degli effetti derivanti dalle azioni di piano è lo schema sinottico cui si farà riferimento per il controllo dei livelli di criticità delle previsioni urbanistiche.

La valutazione della qualità degli insediamenti e l'efficacia delle azioni si esprime in rapporto agli indicatori di seguito elencati.

Gli indicatori sono articolati in sistemi di risorse.

4.4.1 Sistema ambientale

4.4.1.1 Sistema acqua

- Disponibilità idrica e stato dell'acquedotto;
- Numero di contatori per il consumo installati;
- Collegamento a reti duali;
- Dotazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile;
- Dotazione di specifici sistemi di depurazione;
- Presenza di opere idrauliche e loro manufatti;
- Presenza di corsi d'acqua;
- Formazioni arboree di ripa e di golena;
- Presenza di pozzi;
- Presenza di sorgenti.

4.4.1.2 Sistema aria

- Dotazione di opere per la mobilità pedonale e ciclabile;
- Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili;
- Emissioni inquinanti gassose;
- Conformità alla classe acustica di zona.

4.4.1.3 Sistema suolo e sottosuolo

- Emissioni inquinanti liquide o solide;

- Dotazione di strutture per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- Presenza di risorse naturali;
- Dotazioni di spazi verdi e di fasce alberate di connessione;
- Presenza di strade e viali corredati da alberature di alto fusto;
- Impiego di pavimentazioni permeabili.

4.4.2 *Sistema flora e fauna*

- Presenza di dotazione boschiva;
- Presenza di specie vegetali tutelate;
- Presenza di fauna protetta;

4.4.2.1 Sistema energia

- Ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate.
- Presenza di Cogenerazione;
- Presenza di pompe di calore;
- Utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie efficienti dal punto di vista energetico
- Deflusso delle acque meteoriche;
- Orientamento degli edifici al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;

4.4.2.2 Sistema degli insediamenti

- Considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;
- Equilibrio delle funzioni e razionale distribuzione degli impianti a rete;
- Dotazione di aree verdi, alberate, di uso pubblico in connessione ad altre aree di verde urbano vicine;
- Dotazione di aree verdi, alberate, di uso privato;
- Presenza di strade, percorsi pedonali e/o ciclabili corredati da alberature di alto fusto;

- Allestimenti utili alla fruizione di aree (strade, piazze, marciapiedi, ecc.) destinate ai veicoli e ai pedoni;
- Decoro e qualità esteriore degli edifici e in particolare delle soluzioni affaccianti su strade e aree di suo pubblico;
- Corretto uso della segnaletica di informazione e delle insegne commerciali;
- Presenza di isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti;
- Riutilizzo di volumi esistenti;
- Densità delle aree edificate;
- Dotazione di servizi e opere di urbanizzazione;
- Qualità dello spazio pubblico.
- Presenza di valori ambientali;
- Presenza di centralità.
- Presenza di degrado;
- Presenza di sistemi vegetali atti a migliorare il microclima;
- Presenza di strade alberate ed a struttura assorbente.
- Presenza di edifici ad elementi continui e tessuti compatti;
- Vicinanza a zone già urbanizzate;
- Incidenza volumetrica nel rispetto del dimensionamento complessivo sostenibile previsto dal P.S. in riferimento alle Utoe e all'arco temporale di cinque anni (volume superiore o inferiore ad un mezzo di quello massimo assegnato per utoe dal Ps)
- Rapporto dimensionale tra tessuto urbano esistente e tessuto in ampliamento (area tessuto in ampliamento superiore o inferiore ad un mezzo dell'esistente).

4.4.2.3 Sistema paesaggio

- Presenza di coni visuali paesaggistici.
- Decoro degli spazi aperti.

4.4.2.4 Sistema attrezzature servizi e infrastrutture

- Quantità di standard presenti;
- Manutenzione e decoro degli spazi aperti.
- Presenza di uffici pubblici.

- Dotazione di servizi socio sanitari accessibili e garanzie di accesso a quelli esistenti.

4.4.2.5 Sistema Mobilità e infrastrutture

- Presenza di misure di moderazione del traffico;
- Presenza di sistemi di protezione delle zone residenziali dal traffico automobilistico;
- Presenza e stato delle strutture legate al sistema della mobilità;
- Presenza di aree a margine delle sedi stradali per la fermata di mezzi di trasporto pubblico;
- Dotazione di marciapiedi e di opere per la delimitazione di aree adibite all'uso pedonale e ciclabile;
- Presenza di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

4.4.2.6 Sistema delle strutture tecnologiche

- Presenza di infrastrutture atte a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

4.4.2.7 Sistema socioeconomico

Sistema delle comunità locali

- Progetti di integrazione culturale fra comunità straniere e locali;
- Stato della qualità della vita per i bambini e per gli utenti deboli in generale.

Sistema dell'economia locale

- Consistenza della rete commerciale di vendita al dettaglio nelle aree di recente costruzione;
- Stato dell'integrazione delle funzioni compatibili con la residenza nei tessuti della città consolidata e di nuova costruzione.

Sistema dei saperi tradizionali

- Conservazione e trasmissione dei saperi tradizionali;
- Diffusione della cultura locale (musei, percorsi studio,...);
- Segnalazione delle memorie locali legate al territorio urbano ed aperto;
- Progettazione supportata da studi storici e attenta alle memorie del territorio;
- Conservazione dei documenti e dei beni materiali storici;

- Promozione di colture e impianti arborei legati alla tradizione rurale e culinaria.

4.4.2.7.1 *Salute Umana*

- qualità dell'aria;
- qualità dell'acqua;
- presenza di particolari attività produttive o inquinanti;
- presenza di tecnologie a protezione di attività produttive o inquinanti;
- presenza di presidi ospedalieri e servizi sanitari;

5 PROPOSTE DEL VALUTATORE AL PROGETTISTA E GIUDIZIO SOMMARIO DI COERENZA DEGLI OBIETTIVI CON LE AZIONI DI PIANO

La coerenza degli obiettivi rispetto agli indicatori ed alle azioni di piano è sostanzialmente verificata. Un solo suggerimento: valutare la necessità di misure di moderazione del traffico per la strada di scorrimento e sistemi di protezione delle zone residenziali dal traffico automobilistico.

Il continuo e reciproco scambio di informazioni avvenuto sin dal luglio 2008 ha condotto al piano presentato in questa istanza, pertanto in questa fase non ritengo di aggiungere altro rispetto a quanto già elargito in fase di formazione del piano.

Bibbiena, 24 novembre 2008

Valutatore:

Arch. Samuela Ristori

Via Della Verna, 6 - 52011 Bibbiena (Ar); tel. 0575.594175; cell. 338.1259289

e-mail: samuela.ristori@awn.it