

# 2009

**PROGECO srl**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE PA 9C**

**Loc. Il Castellare**

**COMUNE DI BIBBIENA**

## **VALUTAZIONE INTERMEDIA**

**Valutazione integrata e esito della procedura di assoggettabilità a VAS**

## SOMMARIO

<b>PREMESSA .....</b>	<b>5</b>
LE VIGENTI NORMATIVE EUROPEE E NAZIONALI .....	5
<i>La VAS ai sensi del vigente Codice dell’Ambiente .....</i>	<i>7</i>
Definizioni.....	7
Contenuti della VAS.....	11
Procedura per la verifica di assoggettabilità .....	12
Redazione del rapporto ambientale .....	13
La Consultazione .....	15
Valutazione del rapporto ambientale e degli esiti i risultati della consultazione .....	16
Decisione .....	16
Informazione sulla decisione.....	16
Monitoraggio.....	17
RECENTI MODIFICHE NELLA NORMATIVA REGIONALE TOSCANA .....	17
LA VALUTAZIONE INIZIALE DEL COMPARTO PA 9C EX C18 ALLA LUCE DELLE RECENTI MODIFICAZIONI NORMATIVE .....	20
ESITO DELLA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS .....	22
<b>VALUTAZIONE INTERMEDIA.....</b>	<b>24</b>
TEORIA DEL PROGRAMMA .....	25
<i>Sintesi dei quadri conoscitivi .....</i>	<i>25</i>
Sistema ambientale.....	26
Sistema degli insediamenti .....	27
Sistema attrezzature servizi e infrastrutture .....	33
Sistema Paesaggio.....	35
<i>Obiettivi specifici ed Azioni per conseguirli .....</i>	<i>36</i>
VALUTAZIONE DEI LIVELLI DI COERENZA .....	40
<i>Coerenza interna .....</i>	<i>41</i>
<i>Coerenza esterna verticale.....</i>	<i>42</i>

Coerenza con il Piano di indirizzo Territoriale (PIT) approvato con DCRT n.72 del 24 luglio 2007 e Piano paesistico adottato con Delibera del Consiglio regionale della Toscana n. 32 del 16 giugno 2009 .....	43
Coerenza con il Regolamento Urbanistico approvato co deliberazione C.C. n. 2 del 13/02/2009 .....	49
VALUTAZIONE IN MODO INTEGRATO DEGLI EFFETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI, SOCIALI ED ECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA	
ATTESI DELLE AZIONI PREVISTE .....	53
<i>Aspetti ambientali e territoriali</i> .....	53
Acqua.....	53
Effetti sulla risorsa idrica e sul sistema approvvigionamento-smaltimento .....	55
Aria .....	56
Effetti sull'aria e sul clima .....	59
Suolo.....	59
Effetti sul sistema suolo .....	60
Energia.....	60
Effetti sul sistema energetico.....	61
<i>Sistema degli insediamenti</i> .....	61
Patrimonio edilizio .....	61
Effetti sul patrimonio edilizio .....	62
<i>sistema paesaggio</i> .....	64
Effetti sul paesaggio .....	64
<i>Attrezzature servizi infrastrutture</i> .....	65
Servizi pubblici.....	65
Effetti sui servizi .....	66
Effetti su Mobilità e traffico .....	66
<i>Aspetti socio economici</i> .....	67
Effetti sulla comunità .....	68
Effetti sull'economia locale.....	68

Effetti sui saperi tradizionali.....	68
<i>Salute</i> 69	
Effetti sulla salute.....	69
ALTRE MISURE VOLTE ALLA RIDUZIONE DEGLI EFFETTI.....	70
GIUDIZIO DI FATTIBILITÀ.....	70
La fattibilità tecnica.....	71
La fattibilità giuridico amministrativa.....	71
La fattibilità economica.....	72
PROPOSTE DEL VALUTATORE AL PROGETTISTA.....	72

## PREMESSA

---

---

### LE VIGENTI NORMATIVE EUROPEE E NAZIONALI

---

La valutazione ambientale è uno strumento generale di prevenzione le cui radici disciplinari risalgono agli studi sull'ambiente e le sue modificazioni dei primi anni sessanta. A partire dagli anni ottanta la valutazione ambientale è utilizzata per conseguire la riduzione dell'impatto di determinati progetti sull'ambiente, in applicazione della Direttiva 58/337/CEE (1985) sulla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e le sue successive modificazioni.

Più recentemente la Direttiva 2001/42/CE ha esteso l'ambito di applicazione del concetto di valutazione ambientale preventiva ai piani ed ai programmi, con l'obiettivo di valutare le decisioni strategiche a monte delle scelte progettuali; essa introduce la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come strumento per rendere operativa l'integrazione di obiettivi e criteri ambientali e di sostenibilità nei processi decisionali strategici, al fine di rispondere alla necessità di progredire verso uno sviluppo più sostenibile.

La Direttiva 2001/42/CE obbliga, ai fini di una efficace Valutazione Ambientale, alla elaborazione di un Rapporto ambientale, allo svolgimento di consultazioni, alla valutazione di quanto abbiano influito il rapporto ambientale e i risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e alla messa a disposizione delle informazioni sulla decisione.

La questione centrale della VAS attiene al problema delle decisioni, cioè all'interpretazione degli esiti all'interno dei processi decisionali.

La partecipazione del pubblico è riconosciuta infatti come uno degli elementi necessari a garantire l'efficacia delle procedure di VAS.; il massimo di trasparenza possibile, di informazione dell'opinione pubblica e di pubblicità di tutto il processo decisionale risultano requisiti fondamentali della procedura.

La Direttiva 2001/42/CE sulla valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente indica agli stati membri, in sede di recepimento, rilevanti linee guida per

promuovere la partecipazione del pubblico secondo la definizione ampia fornita dalla Convenzione di Aarhus. In tale direzione è posta anche la Direttiva 2003/35/CE sulla partecipazione del pubblico nei processi decisionali per i piani e programmi a rilevanza ambientale.

La Direttiva 2001/42/CE è stata recepita in Italia dal D. lgs. 152 del 3 aprile 2006, la cui parte seconda, contenente le procedure in materia di VIA e VAS, è entrata in vigore il 31 luglio 2007, poi modificata dal D.lgs. 16 gennaio 2008 n. 4.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riguarda piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale. E' preordinata a integrare il procedimento di elaborazione, adozione e approvazione di detti piani o programmi con valutazioni ambientali, assicurando che contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile e duraturo. La procedura di VAS è effettuata durante il processo di formazione del piano o del programma e prima della sua approvazione definitiva. Essa è quindi parte integrante delle procedure ordinarie utilizzate per l'adozione e approvazione dei piani e dei programmi elaborati per la valutazione e corretta gestione delle risorse.

Sono sottoposti a VAS anche i piani/programmi per i quali è necessaria la valutazione d'incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357 (in questo caso la valutazione d'incidenza è compresa nella procedura di VAS) in considerazione di possibili impatti sulle zone di protezione speciale o sui siti di importanza comunitaria (ZPS – SIC).

La Regione Toscana ha prodotto, già a partire dal 1995, e quindi, in anticipo sull'approvazione della Direttiva europea, una legge sul governo del territorio che, innovando consistentemente la prassi di pianificazione territoriale dei vari livelli di governo, in un'ottica di sussidiarietà, ha, di fatto, inserito la Valutazione degli Effetti Ambientali degli strumenti urbanistici.

Successivamente, con Delibera di Giunta sono state approvate le "Istruzioni tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e pianificazione territoriale degli Enti Locali", un Manuale per l'applicazione delle valutazioni e infine, Norme Tecniche di raccordo tra la valutazione degli effetti ambientali nei piani e la VIA.

La valutazione integrata vera e propria degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici trova applicazione con la nuova L.R. 1/2005 sul governo del territorio che oltre agli strumenti di pianificazione, sottopone alla Valutazione integrata gli atti e gli strumenti di governo del territorio.

Il Regolamento attuativo della Regione Toscana in materia di valutazione integrata, relativo all'articolo 11, comma 5 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio), è stato approvato dalla Giunta Regionale in data 09 febbraio 2007 -regolamento 4R – e pubblicato in data 14 febbraio 2007 sul Burt n. 2. Il Regolamento, ai sensi dell'art. 13, è entrato in vigore il 17 maggio 2007.

Nel mese di gennaio del 2008 è emanato il D.Lgs 16/01/2008 n. 4, che recepisce la Direttiva 2001/42/CE ed è entrato in vigore il 13/02/2008.

---

## LA VAS AI SENSI DEL VIGENTE CODICE DELL'AMBIENTE

---

Il secondo correttivo al Codice dell'Ambiente allinea la normativa statale a quella comunitaria, uniformando procedure, definizioni e metodi.

I seguito riassumiamo i caratteri e le indicazioni fondamentali introdotte dalle suddette normative, con l'obiettivo di delineare un quadro di riferimento procedurale utile alla stesura del processo di Valutazione ambientale strategica.

---

### DEFINIZIONI

---

#### VAS

Processo che comprende, secondo le disposizioni di cui al titolo II della seconda parte del presente decreto, lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio;

#### VIA

Processo che comprende, secondo le disposizioni di cui al titolo III della seconda parte del presente decreto, lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, la definizione dei contenuti dello studio d'impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del progetto, dello studio e degli esiti delle consultazioni, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio;

#### **IMPATTO AMBIENTALE**

Alterazione qualitativa e/o quantitativa, diretta ed indiretta, a breve e a lungo termine, permanente e temporanea, singola e cumulativa, positiva e negativa dell'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici, in conseguenza dell'attuazione sul territorio di piani o programmi o di progetti nelle diverse fasi della loro realizzazione, gestione e dismissione, nonché di eventuali malfunzionamenti;

#### **PATRIMONIO CULTURALE**

Insieme costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici in conformità al disposto di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

#### **PIANI E PROGRAMMI**

Atti e provvedimenti di pianificazione e di programmazione comunque denominati, compresi quelli cofinanziati dalla Comunità europea, nonché le loro modifiche che sono elaborati e/o adottati da un'autorità a livello nazionale, regionale o locale oppure predisposti da un'autorità per essere approvati, mediante una procedura legislativa, amministrativa o negoziale o che sono previsti da disposizioni legislative, regolamentari o amministrative;

#### **RAPPORTO AMBIENTALE**

documento del piano o del programma redatto in conformità alle previsioni di cui all'articolo 13;

#### **PROGETTO PRELIMINARE**

Elaborati progettuali predisposti in conformità all'articolo 93 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, nel caso di opere pubbliche; negli altri casi, il progetto che presenta almeno un livello informativo e di dettaglio equivalente ai fini della valutazione ambientale;

#### **PROGETTO DEFINITIVO**

Elaborati progettuali predisposti in conformità all'articolo 93 del decreto n. 163 del 2006 nel caso di opere pubbliche; negli altri casi, il progetto che presenta almeno un livello informativo e di dettaglio equivalente ai fini della valutazione ambientale;

#### **STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE**

Elaborato che integra il progetto definitivo, redatto in conformità alle previsioni di cui all'articolo 22;

#### **MODIFICA**

Variazione di un piano, programma o progetto approvato, comprese, nel caso dei progetti, le variazioni delle loro caratteristiche o del loro funzionamento, ovvero un loro potenziamento, che possano produrre effetti sull'ambiente;

#### **MODIFICA SOSTANZIALE**

Variazione di un piano, programma o progetto approvato, comprese, nel caso dei progetti, le variazioni delle loro caratteristiche o del loro funzionamento, ovvero un loro potenziamento, che possano produrre effetti negativi significativi sull'ambiente;

#### **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ**

Verifica attivata allo scopo di valutare, ove previsto, se piani, programmi o progetti possono avere un impatto significativo sull'ambiente e devono essere sottoposti alla fase di valutazione secondo le disposizioni del presente decreto

#### **PROVVEDIMENTO DI VERIFICA**

Provvedimento obbligatorio e vincolante dell'autorità competente che conclude la verifica di assoggettabilità;

#### **PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE**

Provvedimento dell'autorità competente che conclude la fase di valutazione del processo di VIA. È un provvedimento obbligatorio e vincolante che sostituisce o coordina, tutte le autorizzazioni, le intese, le concessioni, le licenze, i pareri, i nulla osta e gli assensi comunque denominati in materia ambientale e di patrimonio culturale

#### **AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE**

Provvedimento previsto dagli articoli 5 e 7 e seguenti del decreto legislativo 18 febbraio 2005, n. 59

**AUTORITÀ COMPETENTE**

Pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del parere motivato, nel caso di valutazione di piani e programmi, e l'adozione dei provvedimenti conclusivi in materia di VIA, nel caso di progetti;

**AUTORITÀ PROCEDENTE**

Pubblica amministrazione che elabora il piano, programma soggetto alle disposizioni del presente decreto, ovvero nel caso in cui il soggetto che predispone il piano, programma sia un diverso soggetto pubblico o privato, la pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva il piano, programma;

**PROPONENTE**

Soggetto pubblico o privato che elabora il piano, programma o progetto soggetto alle disposizioni del presente decreto;

**SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE**

Pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani, programmi o progetti;

**CONSULTAZIONE**

L'insieme delle forme di informazione e partecipazione, anche diretta, delle amministrazioni, del pubblico e del pubblico interessato nella raccolta dei dati e nella valutazione dei piani, programmi e progetti;

**PUBBLICO**

Una o più persone fisiche o giuridiche nonché, ai sensi della legislazione vigente, le associazioni, le organizzazioni o i gruppi di tali persone;

**PUBBLICO INTERESSATO**

Il pubblico che subisce o può subire gli effetti delle procedure decisionali in materia ambientale o che ha un interesse in tali procedure; ai fini della presente definizione le organizzazioni non governative che promuovono la protezione dell'ambiente e che soddisfano i requisiti previsti dalla normativa statale vigente, nonché le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative, sono considerate come aventi interesse.

### CONTENUTI DELLA VAS

---

La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

Per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi stessi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente.

L'autorità competente valuta anche se piani e i programmi, diversi da quelli indicati come soggetti a VAS dal codice dell'Ambiente, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente.

La valutazione ambientale strategica è avviata dall'autorità procedente contestualmente al processo di formazione del piano o programma e comprende:

- a) lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità;
- b) l'elaborazione del rapporto ambientale;
- c) lo svolgimento di consultazioni;
- d) la valutazione del rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni;
- e) la decisione;
- f) l'informazione sulla decisione;
- g) il monitoraggio.

L'autorità competente:

- a) esprime il proprio parere sull'assoggettabilità delle proposte di piano o di programma alla valutazione ambientale strategica;
- b) collabora con l'autorità proponente al fine di definire le forme ed i soggetti della consultazione pubblica, nonché l'impostazione ed i contenuti del Rapporto ambientale e le modalità di monitoraggio
- c) esprime, tenendo conto della consultazione pubblica, dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, un proprio parere motivato sulla proposta di piano e di programma e sul rapporto ambientale nonché sull'adeguatezza del piano di monitoraggio e con riferimento alla sussistenza delle risorse finanziarie.

La fase di valutazione è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua approvazione o all'avvio della relativa procedura legislativa.

La VAS viene effettuata ai vari livelli istituzionali tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni.

La VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge.

#### PROCEDURA PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

---

L'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto cartaceo ed informatico, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma.

L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione del piano da parte dell'autorità procedente, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico.

La verifica di assoggettabilità relativa alla VIA può essere ricondotta nell'ambito della VAS.

#### REDAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE

---

Sulla base di un rapporto preliminare sui possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione del piano o programma, il proponente e/o l'autorità procedente entrano in consultazione, sin dai momenti preliminari dell'attività di elaborazione di piani e programmi, con l'autorità competente e gli altri soggetti competenti in materia ambientale, al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale.

La consultazione, salvo quanto diversamente concordato, si conclude entro novanta giorni.

La redazione del rapporto ambientale spetta al proponente o all'autorità procedente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Il rapporto ambientale costituisce parte integrante del piano o del programma e ne accompagna l'intero processo di elaborazione ed approvazione.

Nel rapporto ambientale debbono essere individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso.

L'allegato VI<sup>1</sup> del decreto riporta le informazioni da fornire nel rapporto ambientale a tale scopo, nei limiti in cui possono essere ragionevolmente richieste, tenuto conto del livello delle conoscenze e dei metodi di valutazione correnti, dei contenuti e del livello di dettaglio del piano o del programma. Per evitare duplicazioni della valutazione, possono essere utilizzati, se pertinenti, approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite in attuazione di altre disposizioni normative.

---

<sup>1</sup> **D.Lgs. 4/08 - Allegato VI**

Contenuti del rapporto ambientale

Le informazioni da fornire con i rapporti ambientali che devono accompagnare le proposte di piani e di programmi sottoposti a valutazione ambientale strategica sono

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e dalla flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- e) 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;
- f) possibili impatti significativi 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. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- 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 difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione dei piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

La proposta di piano o di programma è comunicata, anche secondo modalità concordate, all'autorità competente. La comunicazione comprende il rapporto ambientale e una sintesi non tecnica dello stesso.

La proposta di piano o programma ed il rapporto ambientale sono altresì messi a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico interessato affinché questi abbiano l'opportunità di esprimersi.

La documentazione è depositata presso gli uffici dell'autorità competente e presso gli uffici delle regioni e delle province il cui territorio risulti anche solo parzialmente interessato dal piano o programma o dagli impatti della sua attuazione.

### LA CONSULTAZIONE

---

Contestualmente alla comunicazione della proposta di piano all'autorità competente, l'autorità procedente cura la pubblicazione di un avviso. L'avviso deve contenere: il titolo della proposta di piano o di programma, il proponente, l'autorità procedente, l'indicazione delle sedi ove può essere presa visione del piano o programma e del rapporto ambientale e delle sedi dove si può consultare la sintesi non tecnica. Dalla data pubblicazione dell'avviso decorrono i tempi dell'esame istruttorio e della valutazione.

L'autorità competente e l'autorità procedente mettono, altresì, a disposizione del pubblico la proposta di piano o programma ed il rapporto ambientale mediante il deposito presso i propri uffici e la pubblicazione sul proprio sito web.

Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso, chiunque può prendere visione della proposta di piano o programma e del relativo rapporto ambientale e presentare proprie osservazioni, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.

Le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione, disposte ai sensi delle vigenti disposizioni per specifici piani e programmi, sono coordinate al fine di evitare duplicazioni con le norme del presente decreto.

## VALUTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE E DEGLI ESITI I RISULTATI DELLA CONSULTAZIONE

---

L'autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, svolge le attività tecnico-istruttorie, acquisisce e valuta tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni, obiezioni e suggerimenti inoltrati ed esprime il proprio parere motivato entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla scadenza di tutti i termini definiti nella fase di consultazione.

L'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente, provvede, ove necessario, alla revisione del piano o programma alla luce del parere motivato espresso prima della presentazione del piano o programma per l'adozione o approvazione.

## DECISIONE

---

Il piano o programma ed il rapporto ambientale, insieme con il parere motivato e la documentazione acquisita nell'ambito della consultazione, è trasmesso all'organo competente all'adozione o approvazione del piano o programma.

## INFORMAZIONE SULLA DECISIONE

---

La decisione finale è pubblicata nella Gazzetta Ufficiale o nel Bollettino Ufficiale della Regione con l'indicazione della sede ove si possa prendere visione del piano o programma adottato e di tutta la documentazione oggetto dell'istruttoria. Sono inoltre rese pubbliche, anche attraverso la pubblicazione sui siti web della autorità interessate:

- a) il parere motivato espresso dall'autorità competente;
- b) una dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o il programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate;

c) le misure adottate in merito al monitoraggio.

## MONITORAGGIO

---

Il monitoraggio assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive. Il monitoraggio è effettuato avvalendosi del sistema delle Agenzie ambientali.

Il piano o programma individua le responsabilità e la sussistenza delle risorse necessarie per la realizzazione e gestione del monitoraggio.

Delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate è data adeguata informazione attraverso i siti web dell'autorità competente e dell'autorità procedente e delle Agenzie interessate.

Le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio sono tenute in conto nel caso di eventuali modifiche al piano o programma e comunque sempre incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione o programmazione.

## RECENTI MODIFICHE NELLA NORMATIVA REGIONALE TOSCANA

---

In concomitanza con l'emanazione del II correttivo al Codice dell'ambiente due delibere della Giunta Regionale Toscana chiariscono gli indirizzi per l'applicazione in fase transitoria della normativa regionale in materia di VAS- Valutazione ambientale Strategica - in attuazione della normativa nazionale vigente (parte II D. Lgs. 152/2006).

In particolare la Delibera N .13 del 14-01-2008 e relativo allegato recitano:

[...]

*La disciplina della VAS si applica a tutti i piani e programmi regionali rientranti nel campo di applicazione dell'art.7 del D.Lgs.152/2006 anche se diversi da quelli individuati dall'art.16 della L.R.49/1999 e dall'art.1 del Reg.51/R/2006.*

*Con riferimento specifico ai piani e programmi degli enti locali, la disciplina della VAS secondo quanto previsto dal D.Lgs.152/2006 si applica sia agli strumenti di pianificazione territoriale di competenza provinciale e comunale (ai sensi altresì dell'articolo 9, comma 2, della L.R.1/2005) che agli atti di governo del territorio di competenza comunale, (così come prevista dall'articolo 10, comma 2, della L.R.1/2005), e nel rispetto altresì delle procedure definite dal Reg.4/R/2007, nonché a tutti gli altri piani e programmi che comunque rientrino nell'ambito di applicazione di cui all'articolo 7 del D.Lgs.152/2006.*

[...]

*Ai sensi dell'art.8 del D.Lgs.152/2006 relativo alla valutazione ambientale di piani e programmi gerarchicamente ordinati si dispone quanto segue:*

*- Nell'ambito del procedimento relativo alla valutazione ambientale nel caso di piani e programmi gerarchicamente ordinati, sia regionali che degli enti locali, si dovrà tener conto delle valutazioni sugli effetti ambientali già operate per i piani e programmi sovraordinati, nonché di quelle che potranno meglio essere svolte sui piani e programmi di maggior dettaglio.*

*- Da quanto specificato al precedente alinea, consegue che l'insieme dei piani e programmi attuativi dei processi generali di programmazione e pianificazione devono essere sottoposti a VAS esclusivamente nel caso in cui si rilevi un effetto significativo sull'ambiente che non sia stato precedentemente considerato dagli strumenti sovraordinati, ovvero nel caso in cui questi ultimi facciano rinvio agli atti attuativi per taluni necessari approfondimenti.*

[...].

La Normativa Regionale è in fase di adeguamento al D.Lgs. 4/2008 ed essendo trascorsi i dodici mesi previsti, la Regione Toscana ha approvato, con Deliberazione G.R. n. 87 del 09/02/2009 gli "Indirizzi transitori applicativi nelle more dell'approvazione della Legge Regionale in materia di VAS

e di VIA”, stabilendo che nelle more della nuova normativa si applicano in modo coordinato i dispositivi nazionali e regionali.

I contenuti determinanti della recente Delibera 9 febbraio 2009, n. 87 sono:

1. Con riferimento all’art.7 del d.lgs.152/2006 si ritiene compatibile la normativa regionale, di cui alle leggi regionali n.49/1999 e n.1/2005, che individua la titolarità delle competenze in materia di VAS in capo a ciascuna amministrazione cui compete l’approvazione di piani e programmi. Pertanto, **per i piani e programmi approvati dal Comune la competenza è del Comune stesso.**
2. Per le modalità di svolgimento della VAS riguardanti i piani e programmi la cui approvazione è di competenza della Regione e degli enti locali trovano diretta applicazione le disposizioni del d.lgs.152/2006, in particolare gli articoli da 11 a 18. Resta fermo che **le norme regionali vigenti relative alla valutazione integrata** (articolo 16 della legge regionale 49/1999 e regolamento 51/R/2006; articolo 11 e seguenti della legge regionale 1/2005 e regolamento 4/R/2007) **si applicano in modo coordinato con la VAS, così come disciplinata dal d.lgs.152/2006.**
3. Ai fini dell’espletamento della VAS secondo le disposizioni del d.lgs.152/2006 è necessario che ogni amministrazione individui preliminarmente nel proprio ambito **l’autorità competente**, quale condizione imprescindibile per l’applicazione del d.lgs. 152/2006
4. **L’autorità competente è individuata nel rispetto dei principi generali** stabiliti dalla normativa statale che ne devono caratterizzare la funzione, che sono:
  - a. separazione rispetto all’autorità procedente;
  - b. adeguato grado di autonomia;
  - c. competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.
5. Per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza della Provincia, del Comune o di altro ente locale, **l’autorità competente è rispettivamente la Provincia, il Comune o**

altro ente locale che devono individuare, nell'ambito della propria autonomia, **l'organo istituzionale e la struttura organizzativa**, nel rispetto dei requisiti sopra richiamati.

Il comune di Bibbiena con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 09/04/2009 ha nominato:

- **Autorità procedente:** Il Consiglio Comunale
- **Autorità proponente** piani e programmi di iniziativa comunale: Il Consiglio Comunale
- **Autorità competente:** La giunta Comunale che si avvale del supporto tecnico della CEI

Inoltre la verifica di compatibilità è condotta dalla autorità procedente (che si avvale dell'autorità competente) che si occupa inoltre di acquisire tutte le documentazioni necessarie al processo di valutazione.

## **LA VALUTAZIONE INIZIALE DEL COMPARTO PA 9C EX C18 ALLA LUCE DELLE RECENTI MODIFICAZIONI NORMATIVE**

---



La Valutazione Integrata, come definita dal Regolamento di attuazione 4/R della legge regionale Toscana 1/2005 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 e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso”.

La presentazione della valutazione (valutazione iniziale) e del piano del comparto PA 9C (art. 25.9.9 Nta del Ru vigente) ex C18 avviene il **25 novembre 2008 prot. n. 002675** del Comune di Bibbiena.

Nell'agosto 2009, è stata presentata presso l'Ufficio Urbanistica un'istanza con la quale si chiedeva di considerare l'elaborato 12 - Processo di Valutazione Integrata (Valutazione Iniziale), protocollato in data 25 novembre 2008, a tutti gli effetti quale Rapporto Preliminare secondo quanto stabilito

all'art. 12 D. Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006, chiedendo all'autorità competente la verifica di assoggettabilità del piano attuativo alla procedura di VAS.

La commissione per il paesaggio in qualità di supporto tecnico dell'autorità competente si esprime nella riunione del 4 settembre 2009, dando inizio alla fase di consultazione ed al processo di VAS.

La valutazione ambientale strategica è avviata dall'autorità procedente nella seduta del Consiglio comunale del 10/09/2009 con deliberazione n. 55.

In seguito con Avviso pubblico del 14/09/2009 Prot. n. 19318 del Comune di Bibbiena, sono state avviate nei trenta giorni successivi le consultazioni.

Quindi, la **Valutazione Iniziale (ex ante)** consegnata agli uffici comunali nel novembre 2008, per i suoi contenuti e alla luce delle recenti modificazioni normative ha acquisito la valenza di **Rapporto preliminare**.

### ESITO DELLA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

---

**La fase di consultazione è stata avviata il 10/09/2009, pubblicata il 14/09/2009 e si è svolta fino al 14/10/2009.**

In questa fase quindi l'autorità ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale (già suggeriti nel documento di valutazione iniziale) cui trasmettere il documento preliminare per acquisirne il parere.

**L'autorità competente**, tenuto conto dei contributi pervenuti, *entro novanta giorni dalla trasmissione del piano* (in questo caso i termini sono ampiamente superati quindi si ritiene il periodo minimo coincidente con i trenta gg. dati per attendere eventuali pareri, **emette il provvedimento di verifica** assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

Con **Delibera di Giunta n. 218 del 21/10/2009** è emesso il provvedimento di **non assoggettabilità a VAS**.

Il piano rimane comunque soggetto a Valutazione integrata ai sensi della vigente normativa regionale e pertanto il proponente è tenuto a documentare il processo valutativo nella **Valutazione Intermedia (in itinere)** e corredare il piano agli atti per l'adozione della **Relazione di Sintesi**.

## VALUTAZIONE INTERMEDIA

---

## TEORIA DEL PROGRAMMA

---

### SINTESI DEI QUADRI CONOSCITIVI

---

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.

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 1 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

## SISTEMA AMBIENTALE



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

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 m s.l.m. 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 da e sulla collina.

### SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

---

Il piano attua le previsioni insediative già contenute nel Prg del 1995, si tratta di un'area posta ai limiti dell'espansione fuori centro storico che ha caratterizzato l'andamento dell'edificazione verso nord negli anni sessanta e settanta, fino agli anni ottanta. La porzione territoriale interessa il versante ovest del promontorio su cui si insedia il centro storico e le più recenti espansioni. La localizzazione è quanto mai strategica costituendo punto di giuntura tra la struttura ospedaliera di collina e la viabilità di fondovalle.

### STORIA URBANISTICA RECENTE

- 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.
- 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.

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"

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.

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. É 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 (Fig. 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.

É 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 sopradetto.

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.

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.

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 sono venduti tutti i terreni interessati dal comparto C18.

**2008** Gli attuali proprietari danno incarico per la progettazione di un'integrazione al piano di lottizzazione già presentato ad un team di professionisti. Il primo tavolo di confronto tra i progettisti del piano ed il valutatore avviene nel luglio 2008. Il piano del comparto PA 27C ex C18 è consegnato il **25 novembre 2008** con prot. n. 002675 del Comune di Bibbiena.

**2009** Il 13 febbraio 2009 è approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 il Regolamento Urbanistico, il Piano attuativo ex C18 è ricompreso nelle previsioni del Ru con specifica scheda norma e nome PA 9C.

Nell'agosto 2009, è stata presentata presso l'Ufficio Urbanistica un'istanza con la quale si chiedeva di considerare l'elaborato 12 - Processo di Valutazione Integrata (Valutazione Iniziale), protocollato in data 25 novembre 2008, a tutti gli effetti quale Rapporto Preliminare secondo quanto stabilito all'art. 12 D. Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006, chiedendo all'autorità competente la verifica di assoggettabilità del piano attuativo alla procedura di VAS.

La commissione per il paesaggio in qualità di supporto tecnico dell'autorità competente si esprime nella riunione del 4 settembre 2009, dando inizio alla fase di consultazione ed al processo di VAS.

La valutazione ambientale strategica è avviata dall'autorità procedente nella seduta del Consiglio comunale del 10/09/2009 con deliberazione n. 55.

In seguito con Avviso pubblico del 14/09/2009 Prot. n. 19318 del Comune di Bibbiena, sono state avviate nei trenta giorni successivi le consultazioni.

**La fase di consultazione è stata avviata il 10/09/2009, pubblicata il 14/09/2009 e si è svolta fino al 14/10/2009.**

Con **Delibera di Giunta n. 218 del 21/10/2009** è emesso il provvedimento di **non**

**assoggettabilità a VAS.**

### LE PREVISIONI INSEDIATIVE

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

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

## SISTEMA ATTREZZATURE SERVIZI E INFRASTRUTTURE

---

La realizzazione del comparto PA 9C 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.

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 la 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.

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

TABELLA 1 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.

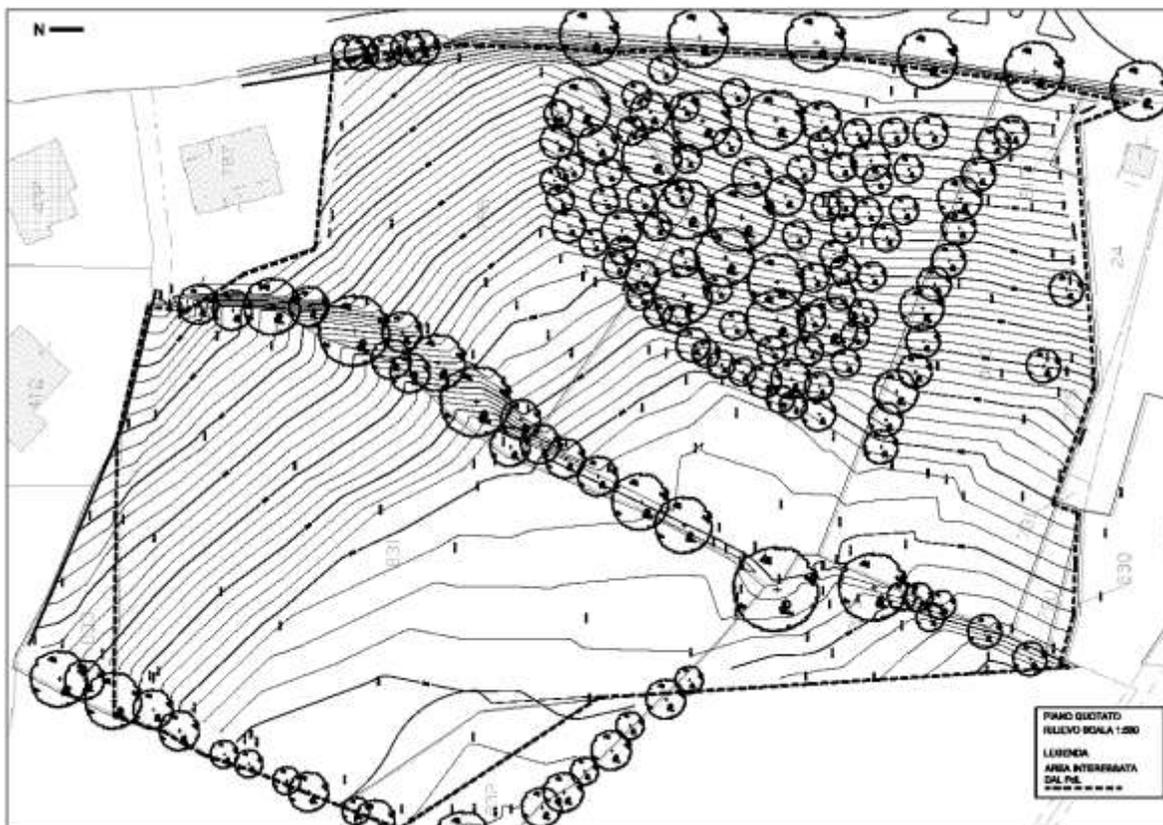
I marciapiedi sono realizzati su entrambi i lati della strada rifiniti con un tappetino bituminoso e cordonato di sostegno in calcestruzzo.

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.

### SISTEMA PAESAGGIO

Il paesaggio è tipicamente collinare, nel Ptcp di Arezzo (cfr. Tipi e varianti del paesaggio agrario) è segnalato quale paesaggio delle "Colline a Struttura Mista"<sup>2</sup>.



Riportiamo di seguito la descrizione del tipo di paesaggio contenuta nel PTCP:

<sup>2</sup> "Album dei Tipi di paesaggio", PTCP Arezzo, Approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 72 del 16/05/2000

“I sedimenti lacustri [...] hanno [...] diversi gradi di evidenza morfologica, così come diversa composizione tra argille, sabbie e conglomerati.

[...]

Appoggiati al versante appenninico in Casentino, ne costituiscono morfologicamente le propaggini verso il fondovalle, con vari ordini di terrazzi da correlare alle varie fasi glaciali.

[...]

A questa ricca articolazione morfologica corrispondono tratti comuni sul piano delle forme della civilizzazione agricola e del sistema insediativo legati alla buona qualità dei terreni, alla dolcezza dei versanti e del clima dovuto alle condizioni altimetriche: la fittezza dell'appoderamento e della casa sparsa, l'intensità della coltura promiscua, il carattere insulare del sistema boschivo che ha lasciato gli spazi più ampi all'agricoltura.

Naturalmente tali condizioni favorevoli all'attività agricola hanno comportato oggi, oltre al perdurare di questa attività, con rari fenomeni di abbandono, vasti processi di ristrutturazione con accorpamenti, semplificazione della maglia agraria, diffusione di colture industriali, eliminazione della coltura promiscua e riduzione delle colture arboree.

Processi tuttavia mitigati, in genere, dal frazionamento della proprietà e dalla presenza della piccola e media azienda diretta coltivatrice, con permanenza di vigneti/uliveti di podere, relitti di piantate, siepi vive arborate.”<sup>3</sup>

Nella particolare declinazione territoriale le tracce della civiltà agricola sono poche, permangono alcune piantate di querce al limitare dei campi che sono stati molto probabilmente accorpate cancellando la tradizionale maglia agraria.

I terreni sono attualmente inutilizzati e lasciano spazio ai fenomeni tipici dell'abbandono in particolare l'avanzamento della vegetazione arborea ed arbustiva.

---

### OBIETTIVI SPECIFICI ED AZIONI PER CONSEGUIRLI

---

---

<sup>3</sup> Ibidem.

Il riconoscimento degli obiettivi è stata parte fondante del progetto ed è già emersa in fase di valutazione iniziale del piano. In questo momento del processo valutativo, il piano, considerato nel suo aspetto più significativo di “quadro previsionale di azioni sul territorio” viene analizzato scomponendo le azioni in esso previste e valutandole in relazione agli obiettivi. Questa parte della valutazione conduce alla “previsione degli effetti derivanti dalle azioni di piano”.

Il risultato di questa ricerca è uno schema sinottico ed è il riferimento per il controllo dei livelli di criticità delle previsioni urbanistiche. Lo schema è articolato in sistemi di risorse come dagli indirizzi del vigente Regolamento Urbanistico.

	<u>RISORSE</u>	<u>OBIETTIVI</u>	<u>AZIONI</u>
<b>1</b>	<b>AMBIENTE</b>		
<b>1.1</b>	<b>Acqua</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminuire i consumi e gli sprechi di acqua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regolare il drenaggio delle acque superficiali</li> </ul>
<b>1.2</b>	<b>Aria</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitare l'inquinamento da gas di scarico</li> <li>• Limitare l'inquinamento acustico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Efficienza della viabilità privata di distribuzione interna ai lotti</li> <li>• Realizzazione di strade e viali corredati da alberature di alto fusto;</li> </ul>
<b>1.3</b>	<b>Suolo e sottosuolo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non modificare la morfologia del suolo</li> <li>• Prevenire fenomeni di dissesto idogeologico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimizzare le modifiche al piano quotato esistente</li> <li>• Contenimento della permeabilità con utilizzo di pavimentazioni permeabili e limiti alle aree pavimentate</li> <li>• Dotazione di alberature negli spazi verdi</li> <li>• Progetto di un corretto deflusso delle acque meteoriche;</li> </ul>
<b>1.4</b>	<b>Flora e fauna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela dei biotopi e delle condizioni microclimatiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifiche minime alla dotazione boschiva esistente</li> </ul>

**1.5 Energia**

- Risparmio energetico e produzione di energia
- Incentivare l'utilizzo di fonti rinnovabili
- Orientamento degli edifici al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare

**2 INSEDIAMENTI****2.1 Patrimonio edilizio**

- Fornire abitazioni di con requisiti di qualità formale, strutturale, tecnologica ed energetica e elevato confort
- 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
- Ricorso a fonti di energia rinnovabili

**3 PAESAGGIO**

<b>3.1</b>	<b>Paesaggio urbano</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perseguire la qualità del paesaggio urbano</li> </ul>	Realizzare interventi particolarmente attenti alla cura e decoro degli spazi aperti.
<b>3.2</b>	<b>Paesaggio rurale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela delle testimonianze del paesaggio agrario</li> </ul>	Mantenimento delle tracce quali piantate di quercus rubra
<b>3.3</b>	<b>Emergenze naturali e geologiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela del paesaggio percepito</li> </ul>	Lasciare con visuali
<b>4 ATTREZZATURE SERVIZI E INFRASTRUTTURE</b>			
<b>4.1</b>	<b>Servizi pubblici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotare la lottizzazione di adeguati servizi ed attrezzature</li> <li>• Aumentare la qualità e la quantità dei servizi pubblici extraquartiere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzazione di adeguate quantità di standard</li> <li>• Realizzazione di viabilità di collegamento di livello interquartiere</li> <li>• Migliorare l'accessibilità ai servizi socio sanitari esistenti attraverso la strada di collegamento</li> <li>• Dotazione di parcheggi a servizio delle strutture cimiteriali esistenti</li> </ul>
<b>4.2</b>	<b>Mobilità e infrastrutture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incentivare la mobilità pedonale</li> <li>• Migliorare e incrementare la rete viaria, anche a livello extra quartiere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzazione di una adeguata dotazione di marciapiedi e di opere per la delimitazione di aree adibite all'uso pedonale</li> <li>• Particolare attenzione alla dotazione di parcheggi privati</li> <li>• Realizzazione di viabilità di collegamento di livello interquartiere</li> </ul>
<b>5 SISTEMA SOCIOECONOMICO</b>			
<b>5.1</b>	<b>Comunità locali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzare un quartiere residenziale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attenzione alla permeabilità dei percorsi privati</li> </ul>

		caratterizzato da una specifica identità	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotazione di spazi privati di uso comune</li> <li>• Evitare la monofunzionalità dei tipi edilizi</li> </ul>
<b>5.2</b>	<b>Economia locale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attivare processi di rivitalizzazione dell'economia locale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indotto nel breve periodo di economie legate alla realizzazione dei manufatti</li> <li>• Possibilità di realizzare attività compatibili con la residenza o turistico ricettive</li> </ul>
<b>5.3</b>	<b>Saperi tradizionali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salvaguardare la memoria dei luoghi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Segnalare la memoria locale legata al territorio urbano ed aperto attraverso la tutela delle alberature esistenti a memoria della civiltà rurale;</li> </ul>
<b>5.4</b>	<b>Salute</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzare un quartiere con alti livelli di confort sia negli spazi pubblici che in quelli privati</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perseguire il miglior benessere climatico per gli edifici (orientamento, uso di tecnologie per il risparmio energetico)</li> <li>• Ridurre le emissioni nocive attraverso il progetto della mobilità e degli spazi aperti.</li> <li>• Garantire confort acustico impedendo l'insediamento di attività rumorose.</li> </ul>

## VALUTAZIONE DEI LIVELLI DI COERENZA

---

La valutazione di coerenza permette di trovare e descrivere una logica nelle azioni, una rispondenza delle decisioni agli obiettivi, l'assenza di contraddizioni.

La coerenza si articola su più livelli.

1. *Coerenza interna del piano* (tra azioni e obiettivi propri del piano)

2. *Coerenza esterna verticale* (rispetto a piani sovraordinati)
3. *Coerenza esterna orizzontale* (rispetto ad altri piani e programmi di stesso livello e nello stesso ambito territoriale).

---

## COERENZA INTERNA

---

La coerenza interna del piano si verifica attraverso l'analisi degli elaborati di piano in riferimento agli obiettivi che si propone, evidenziando eventuali contraddizioni sia tra azioni sia tra queste e gli obiettivi.

<u>RISORSE</u>	<u>OBIETTIVI</u>	<u>AZIONI</u>
<b>2 AMBIENTE</b>		
<b>5.5 Acqua</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminuire i consumi e gli sprechi di acqua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coerenti</li> <li>Potrebbero essere previste reti duali</li> </ul>
<b>5.6 Aria</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitare l'inquinamento da gas di scarico</li> <li>• Limitare l'inquinamento acustico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coerenti</li> </ul>
<b>5.7 Suolo e sottosuolo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non modificare la morfologia del suolo</li> <li>• Prevenire fenomeni di dissesto idogeologico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coerenti</li> </ul>
<b>5.8 Flora e fauna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela dei biotopi e delle condizioni microclimatiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coerenti</li> </ul>
<b>5.9 Energia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risparmio energetico e produzione di energia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coerenti</li> </ul>
<b>6 INSEDIAMENTI</b>		
<b>6.1 Patrimonio edilizio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fornire abitazioni di con requisiti di qualità formale, strutturale, tecnologica ed energetica e elevato confort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coerenti</li> </ul>
<b>7 PAESAGGIO</b>		

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <b>7.1 Paesaggio urbano</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perseguire la qualità del paesaggio urbano</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coerenti</li> </ul>  |
| <b>7.2 Paesaggio rurale</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela delle testimonianze del paesaggio agrario</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attenzione all'impatto paesaggistico dei muri a retta</li> </ul> |
| <b>7.3 Emergenze naturali e geologiche</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela del paesaggio percepito</li> </ul>  |   |
| <b>8 ATTREZZATURE SERVIZI E INFRASTRUTTURE</b> |   |   |
| <b>8.1 Servizi pubblici</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotare la lottizzazione di adeguati servizi ed attrezzature</li> <li>• Aumentare la qualità e la quantità dei servizi pubblici extraquartiere</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coerenti</li> </ul>  |
| <b>8.2 Mobilità e infrastrutture</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incentivare la mobilità pedonale</li> <li>• Migliorare e incrementare la rete viaria, anche a livello extra quartiere</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coerenti</li> </ul>  |
| <b>9 SISTEMA SOCIOECONOMICO</b>                |   |   |
| <b>9.1 Comunità locali</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzare un quartiere residenziale caratterizzato da una specifica identità</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coerenti</li> </ul>  |
| <b>9.2 Economia locale</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attivare processi di rivitalizzazione dell'economia locale</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coerenti</li> </ul>  |
| <b>9.3 Saperi tradizionali</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salvaguardare la memoria dei luoghi</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coerenti</li> </ul>  |
| <b>9.4 Salute</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzare un quartiere con alti livelli di confort sia negli spazi pubblici che in quelli privati</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coerenti</li> </ul>  |

---

### COERENZA ESTERNA VERTICALE

---

In questa fase di valutazione sono stati presi in considerazione solo quei piani che prevedono indirizzi localizzativi e/o definiscono specifiche caratteristiche per le nuove previsioni.

La verifica di coerenza è stata svolta confrontando gli obiettivi fissati dal Piano di Lottizzazione con quelli degli altri Piani, utilizzando un sistema tabellare in cui nella seconda colonna è riportato il giudizio qualitativo di coerenza del tipo:

- Coerente
- Indifferente
- Non Coerente
- Coerenza condizionata

Per la coerenza condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure atte a perseguire gli obiettivi indicati dallo specifico Piano considerato.

Si elencano di seguito i piani e gli strumenti sovraordinati che sono stati confrontati con il Piano attuativo.

- Piano di indirizzo Territoriale (PIT) approvato con DCRT n.72 del 24 luglio 2007 in vigore dal 17 ottobre 2007 come implementato dal Piano paesistico adottato con Delibera del Consiglio regionale della Toscana n. 32 del 16 giugno 2009.
- Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione C.C. n. 2 del 13/02/2009

COERENZA CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) APPROVATO CON DCRT N.72  
DEL 24 LUGLIO 2007 E PIANO PAESISTICO ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO  
REGIONALE DELLA TOSCANA N. 32 DEL 16 GIUGNO 2009

---

**La coerenza rispetto al PIT ed in particolare rispetto al Piano paesistico 2010 è poco significativa** per il fatto che il PIT dispone indirizzi per i comuni che nell'ambito delle loro competenze redigono la strumentazione urbanistica, in coerenza con il PIT, ma con la possibilità di valutare ed integrare specifici obiettivi ambiti di tutela. Pertanto **non è la pianificazione attuativa di iniziativa privata ma la pianificazione comunale che dovrebbe essere assoggettata a verifica di coerenza con il PIT** adottato con Delibera del Consiglio regionale della Toscana n. 32 del 16 giugno 2009.

<u>Metaobiettivi del Pit</u>	<u>Obiettivi specifici conseguenti Pit</u>	<u>Obiettivi e azioni del piano attuativo</u>	<u>Giudizio di coerenza</u>
Integrare e qualificare la "città policentrica" toscana	Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana;	Realizzare nuovi alloggi;	Coerente
	dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca;	Possibilità di funzioni turistico ricettive	Coerente
	sviluppare la mobilità intra e inter regionale;	Completare le urbanizzazioni previste nell'area e contribuire alla riorganizzazione fisico-funzionale del sistema insediativo	Coerente
		Realizzazione di viabilità interquartiere di collegamento tra SRT	
	sostenere la creatività come qualità della e nella "città toscana";		Indifferente
	attivare la "città toscana" come modalità di governance integrata su scala regionale.		Indifferente
Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana			Indifferente
Conservare il valore del patrimonio territoriale in Toscana	Tutelare il valore del patrimonio collinare e della Toscana;	Adottare soluzioni di mitigazione dell'impatto paesaggistico (alberature, con visuali)	<b>Coerenza condizionata</b> Attenzione alla mitigazione dei muri di retta

Tutelare il valore del patrimonio costiero  
della Toscana.

Indifferente

## OBIETTIVI DI QUALITÀ PER L'AMBITO 10-CASENTINO

OBIETTIVI DI QUALITÀ E AZIONI PRIORITARIE DEL PIT 2007	Obiettivi e azioni del piano attuativo	Giudizio di coerenza
<b>Elementi costitutivi naturali, Geomorfologia, idrografia naturale, vegetazione</b>		
Individuazione e tutela dei corridoi ecologici esistenti e promozione della loro ricostituzione e Implementazione attraverso la conservazione e ripristino degli ecosistemi fluviali e della loro continuità, L'impianto di fasce alberate e la sistemazione delle strade e dei canali.	Adottare soluzioni di mitigazione dell'impatto paesaggistico (alberature lungo strada)	<b>Coerente</b>
Tutela dei geotopi di valore rilevante e monumentale		Indifferente
Mantenimento dei valori naturali del territori del Pratomagno valutando attentamente la compatibilità di impianti per lo sfruttamento dell'energia eolica.		Indifferente
Mantenimento di quegli elementi che sono legati alla naturalità del fiume Arno in particolare la vegetazione di ripa.		Indifferente
Valorizzazione con fini didattici e storico naturalistici del patrimonio paesaggistico forestale.		Indifferente
<b>Elementi Costitutivi Antropici Idrografia artificiale, Paesaggio agrario e forestale storico, Paesaggio agrario e forestale moderno</b>		
Mantenimento e valorizzazione del ruolo di testimonianza della stratificazione culturale del paesaggio.	Mantenimento piantate	<b>Coerente</b>
Mantenimento delle opere e delle sistemazioni idrauliche presenti nel fondovalle		Indifferente
Mantenimento del mosaico paesaggistico e delle sistemazioni agrarie tradizionali (tessitura agraria, terrazzamenti ecc.)		<b>Non coerente</b> Seppure la magli agraria

sia già frutto di  
accorpamento

<p>Il mantenimento degli elementi distintivi del paesaggio di fondovalle e del paesaggio fluviale: gli spazi aperti e le aree di collegamento con l'Arno, le aree residuali agricole con tessitura agraria tradizionale</p>	<p>Indifferente</p>
<p>Il risanamento di quei fenomeni di degrado, con diffusione del bosco, dei pascoli di crinale, dei coltivi montani e delle aree terrazzate legati all'abbandono</p>	<p>Recupero negli spazi pubblici delle aree di bosco degradato</p> <p><b>Coerente</b></p>
<p><b>Insedimenti e infrastrutture insediamenti storici, insediamenti moderni, viabilità e infrastrutture storiche, viabilità e infrastrutture moderne</b></p>	
<p>Nella progettazione degli assetti urbani deve essere considerata la qualità progettuale degli insediamenti in rapporto al riconoscimento degli elementi "identitari locali" nonché la scala d'intervento rispetto al contesto esistente.</p>	<p>Vedi obiettivi di qualità per gli spazi pubblici e privati comuni</p> <p><b>Coerente</b></p>
<p>Tutela, nelle aree di frazionamento periurbano, della maglia agraria fitta;</p>	<p>Indifferente</p>
<p>Mantenimento delle aree libere lungo la viabilità di rango nazionale e regionale e Tutela delle visuali panoramiche percepite delle strade di particolare interesse paesistico e dai principali punti vista legati al sistema insediativi attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle aree contigue così come per le nuove viabilità e impianti per la produzione e per il trasporto di energia.</p>	<p>Realizzazione nuova viabilità alberata e attenzione ai con visuali Orientamento edifici e utilizzo fonti di energia rinnovabili</p> <p><b>Coerente</b></p>
<p>Nella progettazione degli assetti urbani devono essere valutate le espansione degli insediamenti lungo le antiche direttrici stradali e l'installazione di apparati di ricezione (antenne, ripetitori ecc.)</p>	<p>Completamento di urbanizzazioni lungo direttrice nord e miglioramento fisico-funzionale del sistema insediativo;</p> <p><b>Coerente</b></p>

<i>Lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili e il loro inserimento sul territorio</i>	Predisposizioni per utilizzo fonti di energia rinnovabili	<b>Coerente</b>
---	---	-----------------

Devono essere individuate delle aree di frangia urbana da riqualificare e/o da considerare ai fini del consolidamento urbano	Completamento di urbanizzazioni lungo direttrice nord	<b>Coerente</b>
--	---	-----------------

## **AMBITO 10 – CASENTINO- FUNZIONAMENTI, DINAMICHE, OBIETTIVI DI QUALITÀ, AZIONI PRIORITARIE**

<b>OBIETTIVI DI QUALITÀ E AZIONI PRIORITARIE DEL PIT 2010</b>	<b>Obiettivi e azioni del piano attuativo</b>	<b>Giudizio di coerenza</b>
* sono stati presi in considerazione solo gli obiettivi relativi a valori inerenti l'ambito della lottizzazione		

Tutela della vegetazione riparia del reticolo idraulico minore, garantendo continuità con quella presente nel fondovalle	Regolare il drenaggio delle acque superficiali Progetto di un corretto deflusso delle acque meteoriche	<b>Coerente</b>
--	---	-----------------

Mantenimento e valorizzazione della tessitura agraria pedecollinare e collinare di colture arboree a vigneto, oliveto e frutteto e radi terrazzamenti, per lo più a ciglioni.		<b>Non coerente</b> Seppure la magli agraria sia già frutto di accorpamento e degrado
---	--	--

Mantenimento della tessitura agraria e degli elementi strutturanti il paesaggio agrario quali piantate residue, strade poderali e rete scolante, sistemazioni a ciglioni e terrazzi, recinzioni a siepi vive, individuandoli rispetto ad ogni diverso tipo di paesaggio. Tutela degli elementi caratterizzanti il sistema dei coltivi appoderati dell'alto e basso Casentino e i coltivi terrazzati della montagna intorno agli aggregati.		<b>Non coerente</b> Seppure la magli agraria sia già frutto di accorpamento e degrado
---	--	--

Tutela delle visuali panoramiche che si godono, lungo le direttrici	Attenzione al verde di	<b>Coerenza</b>
---	------------------------	-----------------

primarie di livello regionale, provinciale e interprovinciale delle parti di territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane, quali i versanti collinari fra l'edificato e il fondovalle, le fasce al piede delle colline, le balze, i terrazzi morfologici, per la configurazione del sito, per il paesaggio agrario, per il rapporto morfologico fra città e territorio rurale.

connessione e integrazione tra abitato e spazi verdi pubblici

**condizionata**  
Attenzione alla mitigazione paesaggistica delle infrastrutture viarie

---

Tutela e conservazione dei valori storico culturali presenti all'interno del paesaggio rurale adiacente ai centri storici e agli aggregati (vegetazione riparia, filari arborei, macchie di bosco, ecc.).

Conservazione dalle parti del territorio rurale (quali i versanti collinari fra l'edificato e il fondovalle, le fasce al piede delle colline, le balze ed i terrazzi morfologici che rivestono valore paesaggistico) adiacente ai centri storici e agli aggregati nel quale si stabiliscono relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale.

Riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni attraverso indicazioni specifiche per le formazioni di frangia e diffuse nel territorio rurale nonché per le edificazioni "lungo strada".

**Non coerente**

---

Conservazione dei caratteri naturali nell'ambito adiacente dei centri storici e degli aggregati.

Tutela degli spazi inedificati di fondovalle che costituiscono ancora canali di comunicazione fra diversi ambiti territoriali al fine di scongiurare effetti di saldatura tra nuclei e la conseguente marginalizzazione degli spazi rurali residui, evitando in particolare previsioni che diano luogo alla formazione di sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale e regionale e sulle colline.

Salvaguardia e valorizzazione delle relazioni fra aree collinari e le attrezzature e i centri della piana, a partire dal reticolo idrografico e dalla viabilità storica.

**Coerenza**

**condizionata**

Relativamente alla tutela dello spazio ineditato

---

Tutela delle parti del territorio rurale, quali i versanti collinari fra l'edificato e il fondovalle, le fasce al piede delle colline, i terrazzi morfologici, che per la loro configurazione costituiscono integrazione dei centri e nuclei edificati e con essi si pongono in rapporto visuale e

**Coerenza**

**condizionata**

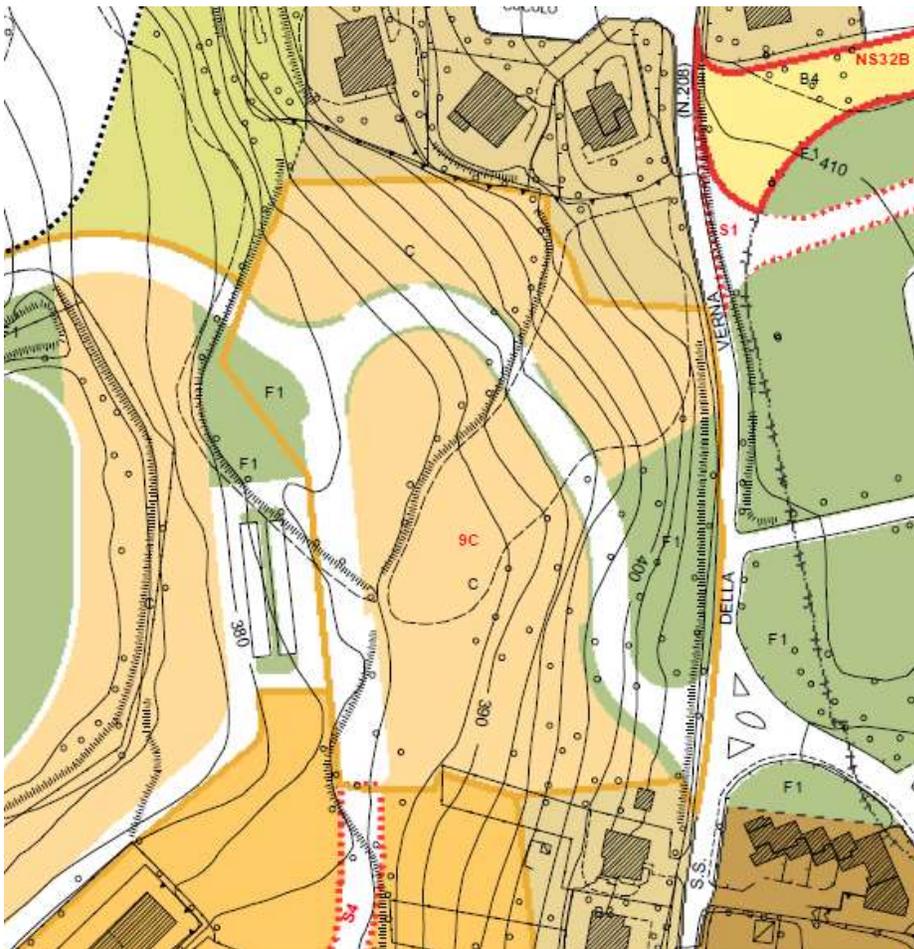
morfologico.

---

COERENZA CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO CO DELIBERAZIONE C.C. N.  
2 DEL 13/02/2009

---

Il piano attuativo si muove all'interno delle prescrizioni e degli indirizzi dettati dal Regolamento urbanistico vigente che di seguito riportiamo:



**Art. 25.9.9 Bibbiena – Castellare 3 (9C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena
Superficie dell'area	Ambito 1D - Bibbiena nord 20.000 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 11.000 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	In tale sottozona tutti gli interventi, ammessi nel rispetto degli indici e dei parametri di zona, dovranno essere coerenti con i comportamenti tipici del processo evolutivo dell'edilizia. In particolare sarà prevista l'edificazione lungo il percorso o in fregio a larghi o piazze, così come le coperture dovranno essere realizzate con tetti a falde inclinate. Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo. Il piano attuativo dovrà interessare anche le aree con destinazione di zona F1 e P poste oltre la S.R n.208 e comprese tra la strada di accesso al cimitero e la viabilità tergale a sud di delimitazione alle aree con destinazione a verde privato, che pur non facendo parte della perimetrazione del comparto concorrono alla formazione complessiva e cessione degli standards urbanistici di supporto.

Si riporta di seguito un tabella riassuntiva degli obiettivi specifici del regolamento urbanistico vigente in merito alle zone di espansione residenziale:

<b>Obiettivi e azioni di Ru</b>	<b>Giudizio di coerenza</b>
Salvaguardia del ciclo dell'acqua: acque superficiali e sotterranee, rischio idraulico, erosione del suolo e stabilità dei versanti, e consumo e inquinamento del suolo;	<b>Coerente</b>
Mantenimento nelle aree di nuova edificazione e nei parcheggi di una determinata superficie permeabile (comunque almeno il 25% del lotto e dell'intero piano di lottizzazione);	<b>Coerente</b>
Individuazione di idonei indici di fabbricazione e di porzioni di superfici coperte, per mantenere sistemi vegetali atti a migliorare il microclima, per aumentare la percentuale di acqua piovana intercettata e infiltrata, diminuzione dell'erosione del suolo e delle acque nelle reti fognarie;	<b>Coerente</b>
Realizzazioni di reti duali per il recupero delle acque piovane da riutilizzare per l'irrigazione;	<b>Non coerente</b>
Realizzazione, ove possibile, di strade a struttura assorbente	<b>Coerente</b>
Gli accessi ai singoli lotti dovranno garantire la massima omogeneità ed unificazione sulla viabilità pubblica attraverso la realizzazione di slarghi e/o piazzette	<b>Coerente</b>
Coerenza e continuità del disegno urbano di trasformazione e delle relative tipologie edilizie con il nucleo di antica formazione	<b>Indifferente</b>
Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta	<b>Coerente</b>
Conservazione e valorizzazione, fuori degli ambiti edificabili, degli elementi della maglia agraria storica, della viabilità, delle opere di	<b>Coerente</b>

sistemazione del suolo, della rete scolante, della vegetazione arborea ed arbustiva colturale e non, delle eventuali preesistenze architettoniche anche minori significative

---

Mantenimento ed integrazione della vegetazione arborea esistente

**Coerente**

---

## **VALUTAZIONE IN MODO INTEGRATO DEGLI EFFETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI, SOCIALI ED ECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA ATTESI DELLE AZIONI PREVISTE**

---

In questo capitolo sono analizzati i rapporti tra progetto e ambiente e le interazioni tra le azioni di progetto e le componenti ambientali dell'ambito territoriale di riferimento.

L'obiettivo è quello di individuare le condizioni alle trasformazioni e/o delle misure di mitigazione con l'identificazione delle modalità di eliminazione o di riduzione al minimo degli impatti negativi previsti.

La valutazione delle azioni e dei relativi effetti deve mettere in luce la sostenibilità delle azioni stesse.

---

### **ASPETTI AMBIENTALI E TERRITORIALI**

---

#### **ACQUA**

---

##### **FABBISOGNO DI ACQUA**

L'area in oggetto è servita dalla rete dell'acquedotto. Per calcolare il fabbisogno giornaliero di acqua potabile facciamo riferimento alle persone insediabili, ovvero 110 abitanti.

Assumiamo come fabbisogno medio per ciascun abitante, inserito in una famiglia con normali abitudini igieniche, 70 mc/anno, comprendendo in questo anche un'aliquota destinata all'irrigazione delle aree a verde private (dato fornito dalla Aato 4).

Da cui il fabbisogno giornaliero dell'intera lottizzazione risulta essere di circa 7700 mc/anno.

##### **SCARICHI IN FOGNATURA NERA**

Per valutare la consistenza degli scarichi nella fognatura nera e quindi per il dimensionamento della stessa, ci rifacciamo alla dotazione idrica standard che per l'ATO 4 risulta essere di circa 154 litri/ab giorno, applicando un coefficiente di afflusso in fogna pari a 0,8. Per cui la previsione della portata nera giornaliera, ai fini del dimensionamento, sarà di  $110 \times 154 \times 0,8 = 13.552$  litri/giorno. Tuttavia, come abbiamo già evidenziato, la portata indicata si riferisce al lordo delle perdite.

Il dato più significativo di consumo di acqua potabile all'interno di un appartamento è riservato al deflusso del water che ne rappresenta circa il 50%, equivalente a circa 30 litri giorno per persona, il restante 50% è dedicato agli usi di cucina e di lavanderia ed all'igiene della persona.

Nel complessivo possiamo affermare che nella fognatura nera affluisce giornalmente la totalità della dotazione idrica fatturata procapite indicata, equivalente per l'intera lottizzazione, a 6.600 litri/giorno, con una portata media di 250 litri/h.

La fognatura pubblica esistente è situata immediatamente a valle alla fine dell'attuale Peep Castellare, è previsto quindi l'allacciamento a tale tubazione, previa costruzione della linea di collegamento.

#### ACQUE METEORICHE

Il reticolo idrografico superficiale è costituito a valle dal Torrente Archiano e quindi da un sistema di fossette campestri, che vi recapitano le loro acque in stretto collegamento con gli eventi meteorici.

Dall'esame dei dati pluviometrici riportati negli Annali Idrologici del Ministro dei Lavori Pubblici si deduce che le precipitazioni atmosferiche nell'ambito del bacino sono generalmente distribuite nell'arco dell'anno in due periodi.

Nel primo, compreso tra i mesi di gennaio e maggio inclusi, si hanno precipitazioni abbondanti e di norma regolari, nel secondo, che va da ottobre a dicembre, si hanno precipitazioni rilevanti ed intense ma irregolarmente distribuite nel tempo. Tra questi due periodi piovosi si inserisce un intervallo caratterizzato da scarse, e a volte scarsissime, piogge.

Il mese con più abbondanti precipitazioni è risultato quello di novembre, mentre in luglio si sono registrate le minori quantità di piogge. Per quanto concerne la distribuzione dei giorni piovosi si può affermare che gli eventi meteorici sono distribuiti in parti pressoché uguali nelle stagioni autunnali, invernali e primaverili, in ragione del 90% circa del totale annuo.

#### EFFETTI SULLA RISORSA IDRICA E SUL SISTEMA APPROVVIGIONAMENTO-SMALTIMENTO

INDICATORI	EFFETTI
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.	+

Il nuovo insediamento comporterà un incremento dei consumi di acqua potabile di circa 7.700 mc/anno.

Dal punto di vista dello smaltimento e trattamento delle acque reflue l'incremento di carico organico afferente al depuratore sarà di 110 abitanti equivalenti.

Alcune misure tendenti al risparmio idrico possono essere adottate in fase costruttiva quali:

- l'adozione di frangiflusso applicati ai rubinetti, per arricchire d'aria il getto, attraverso i quali si prevede di risparmiare circa 1.000-2.000 litri/anno a persona;
- l'adozione sui W.C. di un sistema di erogazione differenziato per quantità che può consentire un risparmio di circa 5.000-10.000 litri/anno a famiglia. Normalmente si usano

dai 6 ai 12 litri di acqua per lo scarico del WC, contro i possibili 3,5–6 litri di una cassetta a doppio tasto;

- PROGETTO DI RETI DUALI

## ARIA

---

Non risultano presenti attività con emissioni in atmosfera.

L'impatto sulla qualità dell'aria, nell'area della lottizzazione e nei suoi dintorni, dipende essenzialmente dai seguenti fattori:

- emissioni da traffico;
- emissioni da impianti termici;
- emissioni da cappe di raccolta apparecchi di cottura.

Analizzeremo di seguito i vari aspetti collegati alle tre categorie elencate, tenendo conto sia della situazione attuale che della previsione a seguito dell'intervento edilizio.

### EMISSIONI DA TRAFFICO

Il Comune di Bibbiena dispone della zonizzazione di cui al D.P.C.M 01/03/91 con il "Piano di classificazione acustica" approvato con deliberazione del C.C n. 17 del 28/02/2005. L'area interessata dalla lottizzazione ricade all'interno della zona classificata in classe 2.

Il piano prevede la realizzazione di un'importante viabilità di collegamento e l'area è comunque limitrofa alla viabilità di categoria regionale (SRT 208).

Durante le ore di punta lungo la via di collegamento può essere previsto passaggio di veicoli importante con emissioni di CO<sub>2</sub> apprezzabili, tuttavia considerato che la zona circostante ha una densità di fabbricati molto bassa, la dispersione aerea effettuata dal fenomeno della diffusione non consentono il ristagno o il riflusso verso il comparto di concentrazioni stabilmente pericolose degli inquinanti caratteristici.

La mobilità indotta dalla presenza dell'insediamento, 100 auto/die che, presumibilmente muoveranno da e per il comparto saranno comunque ininfluenti in termini di emissioni inquinanti.

#### EMISSIONI DA IMPIANTI TERMICI

Irrilevanti risultano le emissioni derivate dagli impianti termici, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo. Il contributo, in termini di emissioni, di un complesso di edifici con volumetria equivalente a quello considerato ed avente applicata una tecnologia termo autonomo, equivale, in un anno termico, ad un consumo di circa 11000 mc/anno di gas ad appartamento che corrispondono globalmente ad un'emissione di circa 22 t/anno di CO<sub>2</sub>.

#### EMISSIONI DA APPARECCHI DI COTTURA

Le emissioni derivate dalla raccolta dei reflui delle cappe degli apparecchi di cottura sono escluse alla normativa in essere sugli scarichi in atmosfera; tuttavia, la realizzazione delle tre unità edilizie non comporta risultati rilevanti in termini di emissioni

#### RUMORE

Il territorio comunale è suddiviso in zone acustiche omogenee alle quali sono assegnati i valori limite di emissione, i valori limite assoluti di immissione, i valori limite differenziali di immissione, i valori di attenzione e i valori di qualità previsti dal D.P.C.M. 14/11/1997.

Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (06:00 – 22:00)	Notturno (22:00 – 06:00)
I - aree particolarmente protette	45	35
II - aree prevalentemente residenziali	50	40
III - aree di tipo misto	55	45
IV - aree di intensa attività umana	60	50
V - aree prevalentemente industriali	65	55
VI - aree esclusivamente industriali	65	65

Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (06:00 – 22:00)	Notturno (22:00 – 06:00)
I - aree particolarmente protette	50	40
II - aree prevalentemente residenziali	55	45
III - aree di tipo misto	60	50
IV - aree ad intensa attività umana	65	55
V - aree prevalentemente industriali	70	60
VI - aree esclusivamente industriali	70	70

FIGURA 2 VALORI LIMITE DI EMISSIONE - VALORI LIMITE ASSOLUTI DI IMMISSIONE, LEQ IN DB(A) (TABELLA B E C DELL'ALLEGATO AL D.P.C.M. 14/11/1997)

Visto il carattere esclusivamente abitativo dell'opera e non essendo previste attività lavorative di sorta, in base a considerazioni qualitative di carattere generale, ampiamente supportate dall'esperienza, si può osservare che:

- L'insediamento nel suo complesso costituisce una sorgente di rumore non difforme dalle altre dello stesso tipo già presenti nella zona, per cui non sono evidenziabili sorgenti particolari;
- stanti i livelli di rumore ambientale rilevati e/o determinati analiticamente, la realizzazione dell'opera non produrrà modificazioni significative sulle sorgenti di rumore esistenti

## EFFETTI SULL'ARIA E SUL CLIMA

---

INDICATORI	EFFETTI
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.	+

---

I potenziali effetti negativi concentrati nella zona di riferimento sono determinati:

1. dai consumi di combustibili a fini energetici (combustione) derivanti dall'attività di riscaldamento degli alloggi;
2. dall'aumento del flusso di traffico generato.
3. E' ragionevole e realistico considerare poco significativo l'impatto che l'insediamento abitativo nel suo complesso e le relative pertinenze eserciteranno sul clima acustico della zona.

## SUOLO

---

L'area dal punto di vista morfologico presenta una forte acclività, si scende a valle, verso il Torrente Archiano, con una pendenza media del 23% circa, passando dai 406 m ai 385 m di altitudine in un tratto in linea d'aria di circa 90 metri.

La relazione geologica evidenzia meglio i problemi legati alla stabilità dei terreni. Si tratta di un'area collinare per la quale non vi sono possibilità di inondazioni trovandosi condizioni di altomorfológico.

## EFFETTI SUL SISTEMA SUOLO

---

INDICATORI	EFFETTI
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.	+

L'utilizzo di nuovo suolo attualmente non occupato potrebbe avere come conseguenza la parziale impermeabilizzazione di aree comprese nello spazio aperto riducendo l'infiltrazione delle acque meteoriche nelle falde sotterranee. La rete di deflusso delle acque tiene in particolare condizione questo elemento. Non si evidenziano ulteriori effetti negativi.

## ENERGIA

---

L'area interessata è servita dalla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Nella presente esposizione valuteremo i fabbisogni relativi alla climatizzazione invernale che rappresenta la quota più importante rispetto ai consumi globali.

Il fabbisogno energetico dell'intera lottizzazione, relativo al riscaldamento invernale ed alla produzione di acqua calda sanitaria, ammonta complessivamente a 400 MWh/anno corrispondente a 660 kWh/anno per mq di superficie abitata.

In fase attuativa dei singoli interventi edificatori si raccomanda particolare attenzione alle misure per il contenimento energetico e l'utilizzo di forme di energia rinnovabile.

---

**EFFETTI SUL SISTEMA ENERGETICO**


---

<b>INDICATORI</b>	<b>EFFETTI</b>
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;	+

La realizzazione delle previsioni determina un aumento del fabbisogno energetico derivante da combustibili fossili ed energia elettrica che per il solo riscaldamento e produzione di acqua calda ammonta a 400 MWh/anno.

L'utilizzo di forme di energie rinnovabili e la particolare attenzione progettuale potranno contribuire all'abbattimento e modulazione dei consumi.

---

**SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI**


---

**PATRIMONIO EDILIZIO**


---

Il piano di lottizzazione oggetto della presente valutazione è ubicato nel Comune di Bibbiena in un'area posta a margine dell'abitato del centro storico.

L'area, abbandonata dall'uso agricolo, è ubicata ad nord di Bibbiena servita dalla Strada regionale 208.

E' circondata da insediamenti sparsi lungo la viabilità regionale di recente costruzione (dal 1980). Non vi sono emergenze storiche ne testimonianze materiali della civiltà rurale.

L'ambito considerato è un ritaglio dell'antico contesto agricolo collinare caratterizzato dalla presenza del nucleo storico del Castellare a valle.

L'edificazione recente e l'abbandono delle aree residuali hanno alterato la percezione visiva dell'intero versante della collina.

Nelle aree destinate alla lottizzazione permangono alcune tracce della maglia agraria e delle piantate di querce lungo i campi e le scoline.

#### EFFETTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO

---

Sono proposte soluzioni di case aggregate a schiera. Caratteristica fondamentale del tipo a schiera, utilizzato così come riportato nelle tavole del planivolumetrico e nell'abaco delle tipologie, è la facilità con cui è possibile adattare le aggregazioni alla morfologia del terreno.

Tale modello può prevedere la costruzione di pertinenze in aderenza al corpo di fabbrica principale o isolate sul lotto anche in deroga ai limiti minimi di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti come disposto dall'art. 9 comma 9, del Dm 2 aprile 1968, n. 1444.

Le tipologie proposte e esemplificate nell'Abaco Tipologico, parte integrante del piano, rivestono carattere puramente indicativo e possono variare nella consistenza, nella distribuzione interna, nella forma all'interno delle linee di massimo ingombro.

La definizione tipologica, in fase di progettazione avanzata, si attiene al principio di "sostanziale uniformità ed organicità del singolo intervento rispetto al complesso dell'immagine urbana del Piano Attuativo" e prevede un attento e motivato confronto con gli interventi contigui al fine di garantire continuità architettonica nel paesaggio costruito.

#### INDICATORI

#### EFFETTI

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;	+
Riuso 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). +

---

### SISTEMA PAESAGGIO

---

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.

L'adozione di soluzioni architettoniche in sintonia con il paesaggio circostante e la sistemazione a verde contribuiranno certamente a mitigare il paesaggio anche in virtù del fatto che al momento appare, di fatto, come un appezzamento agricolo dimesso.

Le dimensioni degli immobili e la loro distanza rispetto alle strade di collegamento non impediscono in maniera significativa la visione della parte più qualificata del paesaggio cioè la montagna retrostante.

---

### EFFETTI SUL PAESAGGIO

---

Sicuramente l'insediamento avrà un forte impatto sul paesaggio percepito, specie dal fondovalle.

Alcuni accorgimenti potranno comunque mitigare gli effetti, per questo si raccomanda particolare attenzione alla sistemazione degli spazi aperti e ampia dotazione di verde.

#### INDICATORI

#### EFFETTI

---

Presenza di coni visuali paesaggistici.

+

---

Decoro degli spazi aperti.

+

---

## ATTREZZATURE SERVIZI INFRASTRUTTURE

---

### SERVIZI PUBBLICI

---

La superficie totale del comparto è 19.369 mq, mentre il Piano attuativo interessa una superficie complessiva di mq 22.819, 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.

La realizzazione del comparto PA 9C è particolarmente strategica per l'assetto della città costruita e per l'attuazione del Regolamento urbanistico in generale in quanto concorre alla realizzazione della viabilità di scarto a ovest del centro storico. Infatti la strada di lottizzazione prevista, che dalla Zona Peep presso il Castellare raggiunge la Strada Provinciale 208 e quindi Via Poggetto-Poderina, si configura come strada importante di collegamento.

Le aree destinate ai parcheggi pubblici sono tre, due delle quali distribuite lungo il percorso stradale e una in un'area isolata con accesso diretto dalla strada di lottizzazione. Un'ulteriore area di parcheggio è prevista lungo la Strada Provinciale 208 nella parte pianeggiante vicino al Cimitero, come prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico comunale.

Il verde pubblico è costituito da fasce alberate lungo la viabilità principale organizzate in modo da connettere due superfici verdi più ampie a monte e a valle dell'intervento. In particolare il verde pubblico è per la maggior parte localizzato a monte lungo la Strada Provinciale 208 con l'obiettivo di salvaguardare una cospicua quantità di alberature di grosso fusto esistenti.

L'area risulta coperta dal servizio pubblico di raccolta non differenziata e smaltimento.

La produzione procapite di rifiuti urbani si attesta a circa 560 kg/anno.

<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>
6.714,51	7.431,80	7.270,26

TABELLA 2 PRODUZIONE RIFIUTI BIBBIENA (TRIENNIO 2002-2003)

Nel nostro Comparto si prevede una residenza media di 110 persone che produrranno complessivamente in capo all'anno circa 62 tonnellate di rifiuto urbano, equivalenti a 170 kg/giorno.

Non risulta attualmente né a seguito del progetto produzione di rifiuti speciali ed ingombranti.

#### EFFETTI SUI SERVIZI

La strada di collegamento, una volta entrata in funzione, modificherà sostanzialmente l'assetto della viabilità a livello comunale, con beneficio per la fluidificazione del traffico e il raggiungimento di importanti strutture quale l'ospedale di vallata. Dovrà essere incrementato il percorso del servizio di smaltimento.

INDICATORI	EFFETTI
Manutenzione e decoro degli spazi aperti.	+
Dotazione di servizi socio sanitari accessibili e garanzie di accesso a quelli esistenti.	+
Quantità di standard presenti;	+
Presenza di uffici pubblici.	-

#### EFFETTI SU MOBILITÀ E TRAFFICO

INDICATORI	EFFETTI
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	+
--	---

---

### **ASPETTI SOCIO ECONOMICI**

---

La tendenza degli abitanti di Bibbiena è quella di stabilire la propria residenza vicino al luogo in cui è collocata quella della famiglia di origine.

Il nucleo abitativo di una nuova famiglia è dunque collocato prevalentemente nello stesso ambito di quello della famiglia di origine. Tra i fattori che determinano la scelta senza dubbio concorrono:

- la presenza di terreni di proprietà;
- le abitudini consolidate e la possibilità di usufruire in continuità degli stessi servizi (scuole, mercati, centri ludici sportivi, etc.);

L'area in cui si colloca la lottizzazione ha il vantaggio di essere collegata sia al centro storico, sia attraverso il nuovo collegamento in progetto, al fondovalle.

Ciò comporta un effettivo contenimento dei tempi di percorrenza, tra il luogo di residenza e le principali zone di attività lavorative e commerciali collegate.

L'inserimento delle nuove unità edilizie con insediamento ipotizzabile di circa 40 famiglie per circa 110 nuovi abitanti non comporta aumento delle problematiche collegate all'impatto antropico considerata anche la realizzazione delle infrastrutture che il progetto integra a quelle esistenti.

I benefici prodotti da tale insediamento alla collettività possono essere suddivisi in:

a) Benefici a breve termine

- aumento occupazionale;
- sviluppo economico delle aziende coinvolte;

b) Benefici a tempo indeterminato

- sistemazione e manutenzione dell'area;
- miglioramento della qualità di vita degli attori dell'insediamento;
- introiti fiscali e tariffari;

- aumento dei consumi come ricaduta sul territorio;
- aumento dei rapporti sociali e delle interazioni con il tessuto esistente;
- presenza potenziale di cittadini giovani.

#### EFFETTI SULLA COMUNITÀ

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

#### EFFETTI SULL'ECONOMIA LOCALE

INDICATORI	EFFETTI
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.	+

#### EFFETTI SUI SAPERI TRADIZIONALI

INDICATORI	EFFETTI
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.	+

---

## SALUTE

---

In merito a fattori che possono essere in qualche modo determinanti per la salute umana si annovera la presenza di insetti nocivi quali zanzare e tafani in ragione della vicinanza a zone agricole e del bacino del Castellare.

Nell'area non risultano presenti sorgenti di emissioni non – ionizzanti (elettrodotti – cabine di trasformazione di alta tensione, stazioni radio base).

## EFFETTI SULLA SALUTE

---

Dal punto di vista della salute umana gli interventi non dovrebbero produrre effetti particolarmente significativi in quanto gli aspetti considerati ; rumore e traffico incideranno solo marginalmente, come già specificato in precedenza, sul clima acustico e sulla qualità dell'aria.

INDICATORI	EFFETTI
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;	+

## ALTRE MISURE VOLTE ALLA RIDUZIONE DEGLI EFFETTI

---

Rispetto all'inevitabile aumento delle emissioni ai fini energetici si potrebbero adottare soluzioni per una mitigazione degli effetti negativi in relazione a:

- la riduzione dei consumi energetici a fronte di scelte progettuali a ciò finalizzate;
- l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili;
- realizzazione di campi solari

Per quanto riguarda la mitigazione degli effetti sulla risorsa idrica e sul sistema approvvigionamento potrebbero essere adottate soluzioni di risparmio idrico, tramite il recupero delle acque meteoriche, consentiranno di ottenere un risparmio di acqua primaria proveniente dalla rete di distribuzione.

La sistemazione della rete di convogliamento delle acque piovane consentirà una corretta regimazione delle stesse.

Un ulteriore azione di mitigazione potrebbe essere il convogliamento delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture in un deposito per il riutilizzo nella rete duale.

Per quanto riguarda i rifiuti potrebbe essere prevista una raccolta differenziata.

## 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.

### 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.

### 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.

### 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 565.850,00 euro così suddiviso:

Oneri di urbanizzazione primaria: 181.720,00 euro

Oneri di urbanizzazione secondaria: 322.410,00 euro

Contributo costo di costruzione: 61.720,00 euro

### PROPOSTE DEL VALUTATORE AL PROGETTISTA

---

Dalla valutazione del progetto di lottizzazione emerge una significativa coerenza verso gli strumenti di pianificazione sovraordinati. La valutazione degli obiettivi e delle azioni per perseguirli ci dice che quest'ultime sono sufficientemente efficaci. Il giudizio di fattibilità è buono.

Rimangono alcuni elementi del progetto che potrebbero essere rafforzati ai fini dell'efficacia dello strumento e della sua coerenza verso gli strumenti con cui si deve confrontare. In pochi casi sono stati rilevati scostamenti rispetto alle norme dei piani sovraordinati.

Si potrebbero adottare soluzioni per una mitigazione degli effetti negativi in relazione a:

- la riduzione dei consumi energetici a fronte di scelte progettuali a ciò finalizzate;
- risparmio idrico, tramite il recupero delle acque meteoriche, consentiranno di ottenere un risparmio di acqua primaria proveniente dalla rete di distribuzione
- convogliamento delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture in un deposito per il riutilizzo nella rete duale.
- Per quanto riguarda i rifiuti potrebbe essere prevista una raccolta differenziata
- Particolare attenzione al decoro degli spazi aperti pubblici e privati paesaggisticamente percepibili.

Bibbiena, 12 novembre 2009

Arch. Samuela Ristori

Il Valutatore:

**Arch. Samuela Ristori**

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

e-mail: samuela.ristori@awn.it