

COMUNE DI BIBBIENA

**Piano Attuativo Area Ex Tannino (PR 6D3) - Sub-Comparto B1**

Agosto 2009

VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI

(ai sensi dell'art.5 DGR n.4R del 09/02/2007 e Decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 con le modifiche introdotte dal Decreto Legislativo 8 novembre 2006, n. 284 e dal Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4)

**VALUTAZIONE INIZIALE**

## PREMESSA:

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

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

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

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

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

L'efficacia intesa come "grado di raggiungimento di un obiettivo prefissato" pone in relazione gli obiettivi prefissati con l'accuratezza e completezza dei risultati raggiunti.

L'efficacia è valutata anzitutto attraverso l'analisi delle azioni e degli effetti attesi.

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

Il " grado di condivisione del piano" è misurato attraverso la pratica della partecipazione.

In merito sono definiti forme, tempi e modi di partecipazione.

Informazione è parola introdotta dalla direttiva 42/CE assieme a partecipazione e consultazione.

Comunicare il piano significa prima di tutto una redazione del piano in grado di essere letta dal pubblico non specializzato. Il monitoraggio infine si configura come attività di controllo e qualora si verificassero effetti significativi negativi del piano sulle risorse territoriali, ambientali e sulla salute umana il piano deve essere predisposto in modo da individuarne cause, carenze e doveri correttivi.

## PROGRAMMA DI VALUTAZIONE

### Le ragioni della valutazione

I contenuti di questo documento espongono la Valutazione Integrata del progetto relativo al Piano Attuativo Area Ex Tannino (PR 6D3) Sub-Comparto B1, individuato dal Regolamento urbanistico del Comune di Bibbiena.

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

Nonostante il Piano Attuativo in oggetto contenga previsioni non particolarmente complesse, si ritiene di operare svolgendo la valutazione integrata in più fasi, coerentemente a quanto disposto dal citato Regolamento. La prima fase della valutazione (iniziale) espone il quadro conoscitivo, che ha dato esito alla stesura del piano attuativo.

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

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

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

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

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

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

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

- Teoria del programma (sintesi dei quadri conoscitivi analitici specifici, definizione degli obiettivi specifici, definizione delle azioni per conseguirli);
- giudizio di fattibilità (tecnica, giuridico amministrativa e economico finanziaria,... );
- Valutazione dei livelli di coerenza interna;
- Valutazione dei livelli di coerenza esterna (orizzontale e verticale);
- Valutazione dell'efficacia delle azioni nel perseguimento degli obiettivi;
- Valutazione in modo integrato degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste (valutazione ambientale di cui alla direttiva 2001/42 CE)
- Proposta al progettista di integrazione per eventuale riformulazione o adeguamento delle azioni del piano;
- Sviluppo della partecipazione e concertazione rendendo pubblici i contenuti del piano;
- Acquisizione di pareri, contributi, proposte derivanti dal processo di partecipazione e concertazione;
- Proposta al progettista di integrazione di pareri, segnalazioni, proposte, contributi acquisiti.

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

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

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

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

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

Nel caso del Piano Attuativo PR 6D3 Sub-Comparto B1, dato atto della sua collocazione in ambito urbano si ritiene di poter individuare il seguente elenco di stakeholder.

### **I soggetti istituzionali**

Ufficio regionale per la tutela del territorio;

Autorità di Bacino Amo

Asl 8

A.r.p.a.t. (Dipartimento provinciale)

Aato 4

NoveAcque S.p.A.

CoinGas S.p.A.

Enel Distribuzione S.p.A.,

Telecom Italia S.p.A.,

### **Collegi ed ordini professionali provinciali:**

Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo

Collegio provinciale dei geometri

Ordine degli Ingegneri della provincia di Arezzo

### **I seguenti privati cittadini confinanti:**

Aics casa – Società Cooperativa il Tannino

Proprietà pubblica

Ferrovie dello Stato

Patrocchi - Dei

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

- Comune di Bibbiena

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

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

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

## VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ DEGLI OBIETTIVI

### Esame del quadro analitico

#### Riferimenti catastali normativi

L'area oggetto del presente Piano di Recupero è normata dal Nuovo Regolamento Urbanistico Comunale alla scheda (PR 6D3) "area ex Tannino". Il Piano di recupero relativamente al Sub-Comparto B1 interessa una superficie di mq. 5000 circa.

Il Piano di recupero è individuato Catastalmente al N.C.T del Comune di Bibbiena al F. 80, p.lle 768, 769, 1363,1364,1365.

L'area interessata fa parte di un comparto che mantiene l'originaria lettera B, suddiviso in 2 sub-comparti B1 e B2, intesi quali unità minime di intervento urbanistico o stralci funzionali, come previsto dalla scheda norma di R.U.

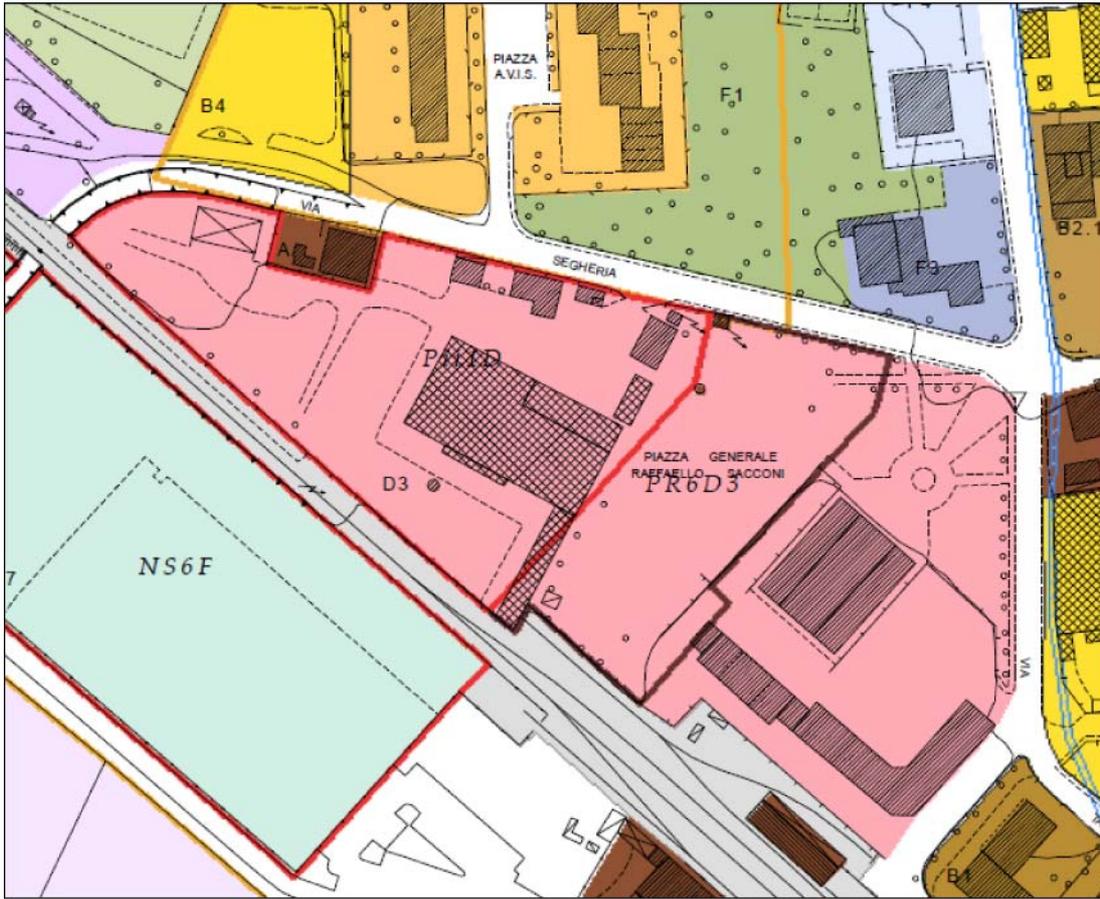
All'interno del Piano di Recupero sono previste le zone individuate quali pertinenze degli edifici, nelle zone di soste, delle aree a verde pubblico, della viabilità sia carrabili che pedonali.

Quanto sopra detto è riportato nella cartografia di Piano di Recupero allegato.

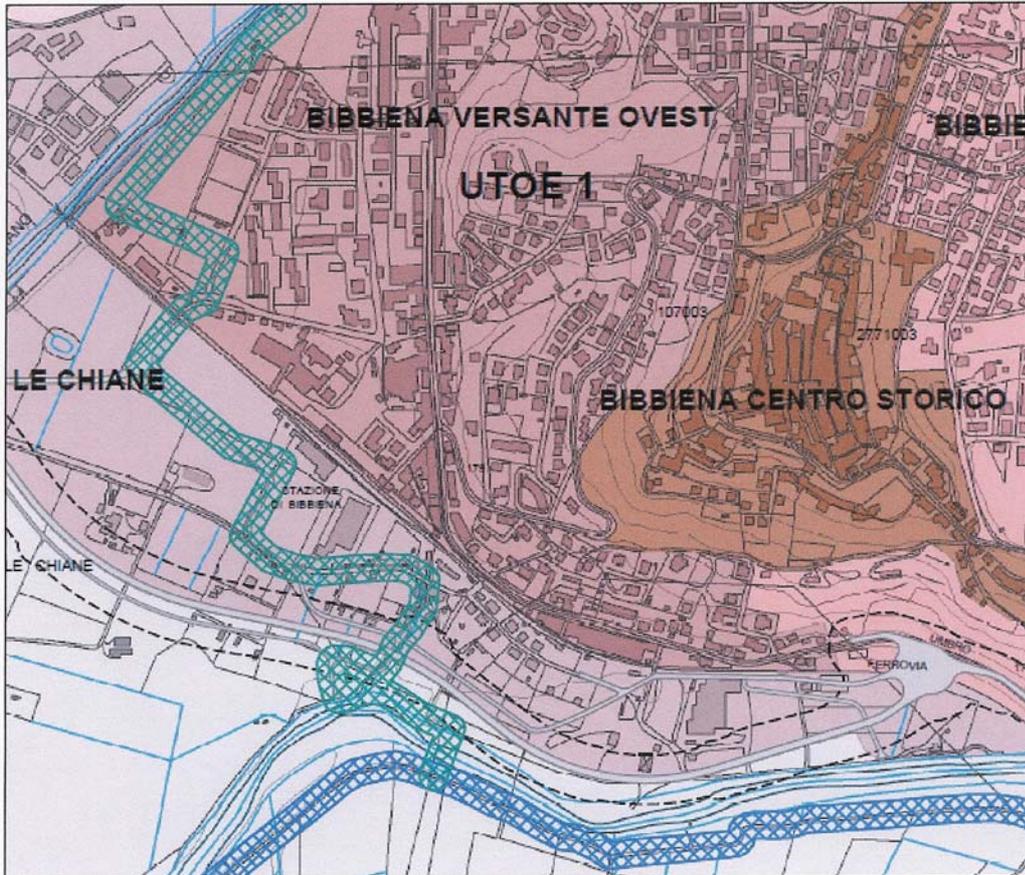


Estratto di mappa catastale

Estratto di Regolamento Urbanistico

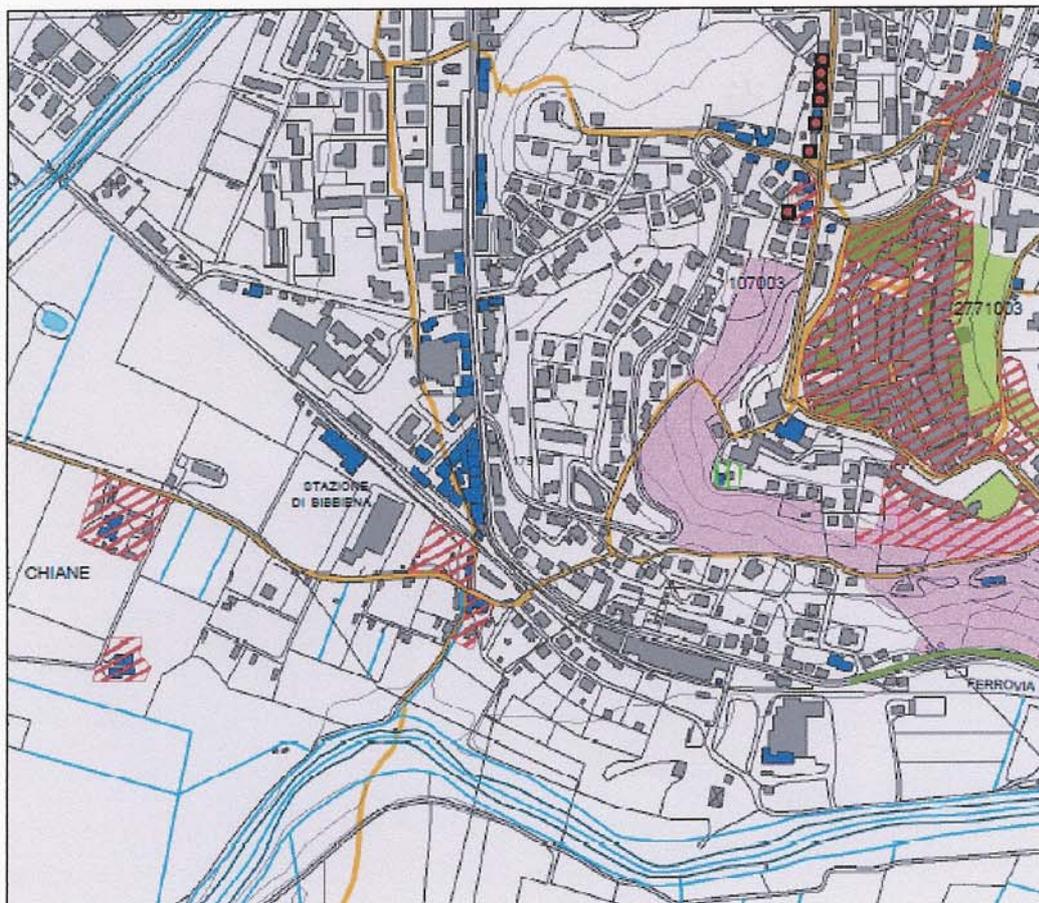


Piano Strutturale Tav. C.1.3- Individuazione e codifica delle UTOE e viabilità di progetto



Legenda	
<b>UTOE 1</b> <b>BIBBIENA</b>	<b>UTOE 9</b> <b>BANZENA-CASELLA</b>
<b>Ambiti:</b>	<b>Ambiti:</b>
1A - BIBBIENA CENTRO STORICO	9A - BANZENA
1B - BIBBIENA VERSANTE EST	9B - BIVIO DI BANZENA
1C - BIBBIENA VERSANTE OVEST	
1D - BIBBIENA NORD	<b>UTOE 10</b> <b>CANDOLESI-CAMPRENA</b>
1E - PIANACCI - FERRANTINA	<b>Ambiti:</b>
1F - LE CHIANE	10A - CANDOLESI CAMPRENA
<b>UTOE 2</b> <b>SOCI</b>	<b>Piani di Recupero strategici</b>
<b>Ambiti:</b>	
2A - SOCI CENTRO STORICO	
2B - SOCI VILLA BOCCI	<b>AMBITI A NORMATIVA SPECIALE</b>
2C - SOCI PIANO DI SILLI	<b>Viabilità principale urbana</b>
<b>UTOE 3</b> <b>PARTINA-FREGGINA</b>	
<b>Ambiti:</b>	
PARTINA	
FREGGINA	
<b>UTOE 4</b> <b>TERROSSOLA</b>	
<b>Ambiti:</b>	
4A - TERROSSOLA	
<b>UTOE 5</b> <b>SERRAVALLE-PIAN DEL PONTE</b>	
<b>Ambiti:</b>	
5A - SERRAVALLE	<b>Area Interessata dal parco fluviale del fiume Arnohiano</b>
5B - PIAN DEL PONTE	
<b>UTOE 6</b> <b>MARCIANO-POGGIOLO</b>	<b>Area Interessata dal parco fluviale del fiume Arno</b>
<b>Ambiti:</b>	
6A - MARCIANO	
6B - POGGIOLO	
<b>UTOE 7</b> <b>CAMPI</b>	
<b>Ambiti:</b>	
7A - CAMPI	
<b>UTOE 8</b> <b>FARNETA-SANTA ROSA</b>	
<b>Ambiti:</b>	
8A - FARNETA	
8B - SANTA ROSA	

Piano Strutturale Tav. C.1.4.1 – Tutela del sistema insediativo



**Legenda**

**a1 - La città storica consolidata**

-  Ex zona A da P.R.G.
-  Ex zona B1 da P.R.G.
-  L.R. 59/80 Art.7

**a2-a3-a4 - Disciplina di tutela paesistica del sistema insediativo**

-  a2 - Area di tutela paesistica delle strutture urbane
-  a3 - Area di tutela paesistica degli aggregati
-  a4 - Area di tutela paesistica delle ville
-  a4 - Giardini di pregio appartenenti al sistema urbano
-  a4 - Spazi aperti di interesse paesaggistico ed architettonico

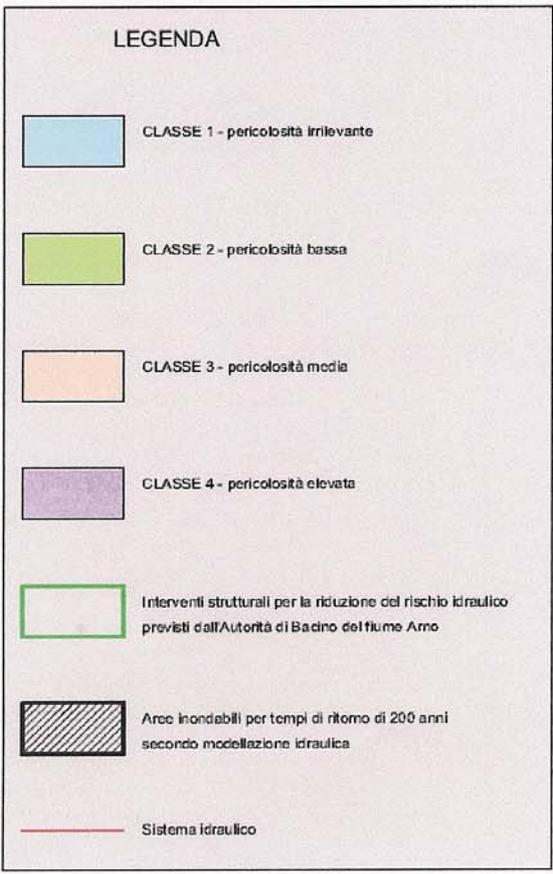
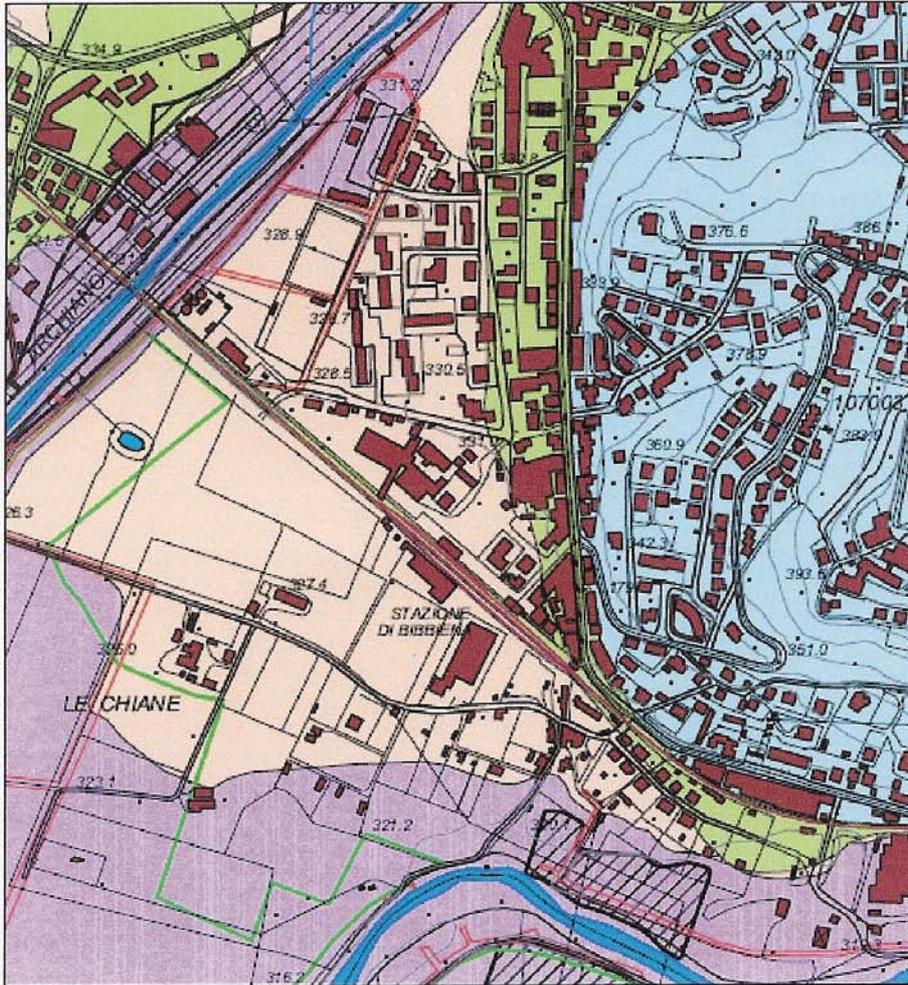
**a5 - Edilizia sparsa di antica formazione**

-  a5 - Edilizia sparsa di antica formazione e patrimonio archeologico industriale

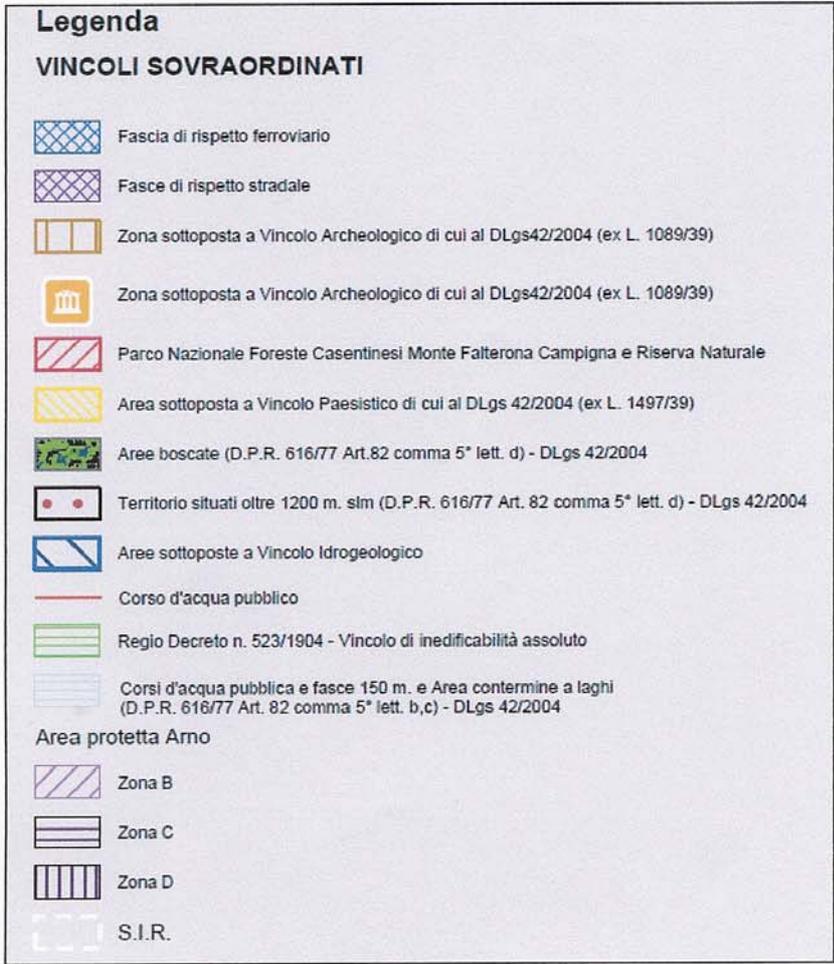
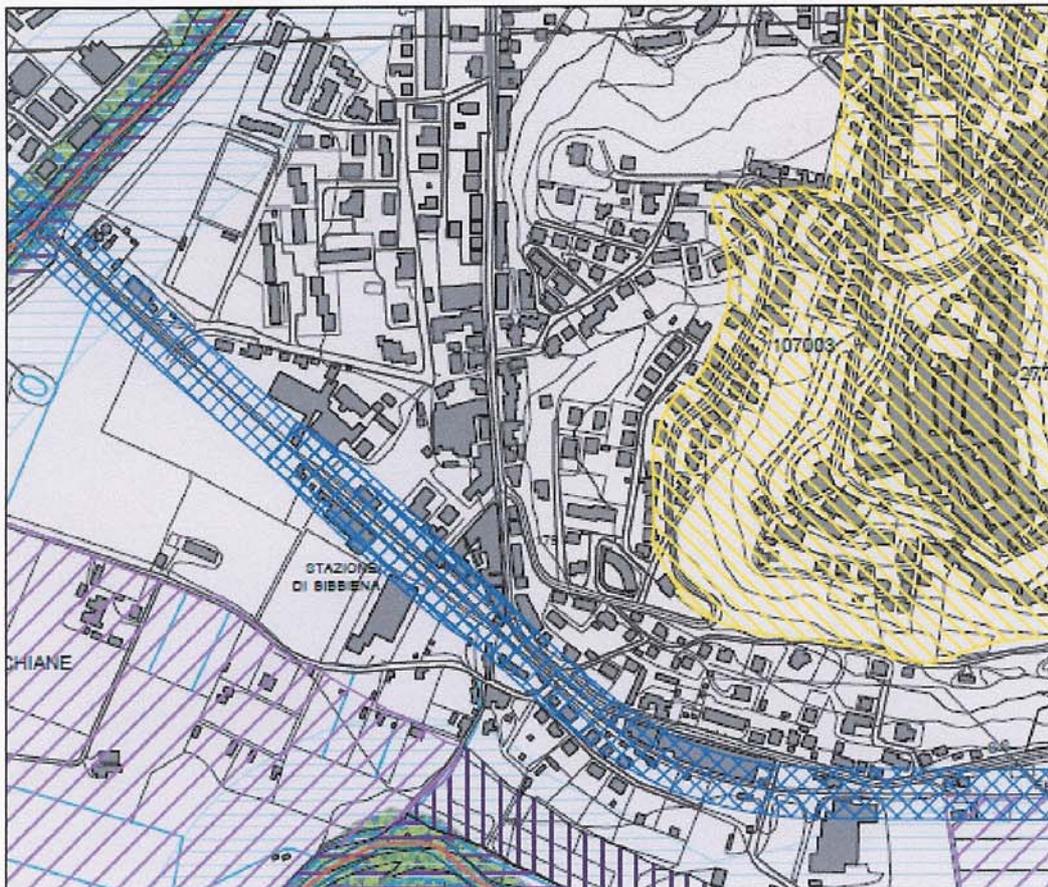
**d1 - Viabilità storica e di interesse paesaggistico**

-  Strade principali esistenti nel 1825 (Catasto Leopoldino)
-  Strade di valore paesistico eccezionale - da PTCP
-  Strade di valore paesistico rilevante - da PTCP
-  Strade di valore paesistico eccezionale - da PS
-  Strade di valore paesistico rilevante - da PS
-  Altre aree del territorio comunale di Bibbiena

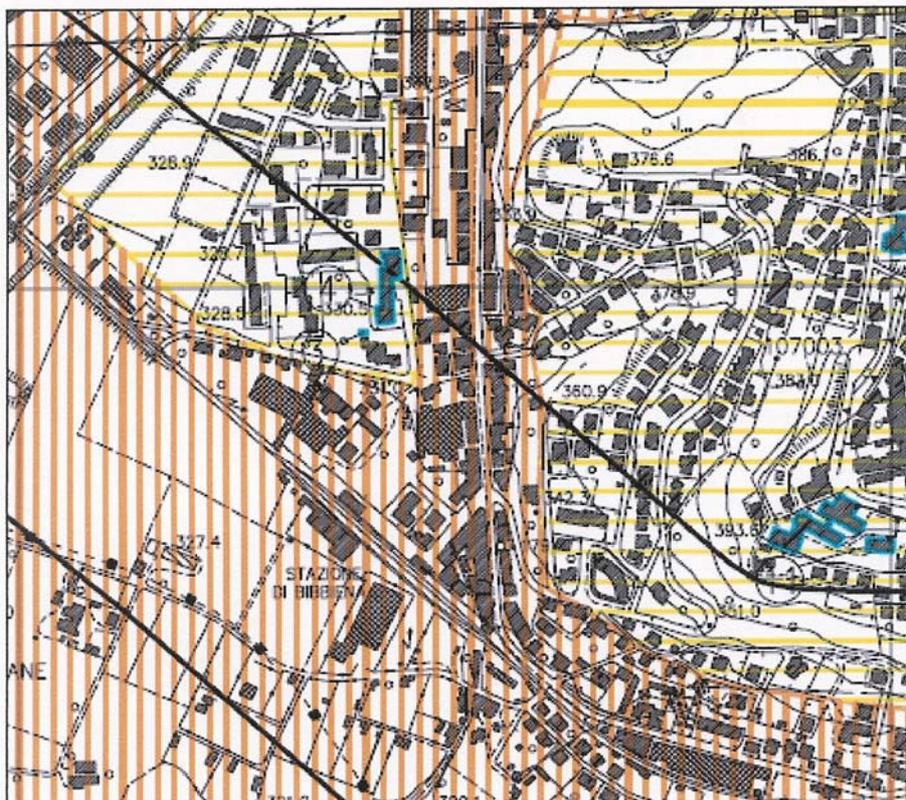
Piano Strutturale Tav. C.1.4.5 – Carta della pericolosità idraulica



Piano Strutturale Tav. B.5.1 – Carta dei vincoli sovraordinati



Piano Strutturale Tav. B.5.1 – Carta dei vincoli sovraordinati



COLORAZIONE CLASSI E VALORI LIMITE Leq in dB(A) ( Parte 1 tabella n°2 D.C.R. 77/2000)						RECCETTORI SENSIBILI	
COLORE	CLASSE	ASSOLUTI DI IMMERSIONE		EMISSIONE		Circolo	Descrizione
		GIORNO 6:00-22:00	NOTTURNO 22:00-6:00	GIORNO 6:00-22:00	NOTTURNO 22:00-6:00		
	CLASSE I	50	40	45	35	③	Centro Gioco Educativo ubicato in Via Segheria
	CLASSE II	55	45	50	40	④	Scuola materna di Bibbiena Stazione P.zza Palagi
	CLASSE III	60	50	55	45	⑥	Scuola elementare di Bibbiena Viale Michelangelo
	CLASSE IV	65	55	60	50	⑨	Scuola media di Bibbiena Via Turati
	CLASSE V	70	60	65	55	⑪	Istituto Tecnico Industriale Statale P.zza Matteotti
	CLASSE VI	70	70	65	65	⑫	Ospedale del Casentino Via Turati
	CLASSE VI	70	70	65	65	⑭	Casa di Riposo S. Maria Goretti Via Berni

LEGENDA	
	AREE DESTINATE A SPETTACOLO A CARATTERE TEMPORANEO, OVVERO MOBILE, OVVERO ALL'APERTO
	AREA DI PERTINENZA L.F. SECONDO D.P.R. 459/98

## Curriculum urbanistico dell'area di intervento:

L'area oggetto d'intervento è ubicata all'interno di una vasta area denominata generalmente "Tannino". Esso trae la propria denominazione toponomastica dall'insediamento che negli anni '20 si è insediato a Bibbiena per la produzione di estratti tanninici ad usi industriali.

La scelta di localizzare lo stabilimento proprio in questo posto fu dettata dalla presenza in loco di una segheria demaniale, coordinata con la ferrovia Arezzo-Stia verso valle ed a monte con la strada Umbro-casentinese, l'attuale S.S. 71. La produzione di legname e di suoi derivati risulta assai coerente vista l'epoca con il ruolo produttivo ed economico che Bibbiena interpretava nel Casentino e nell'intera Provincia aretina, ruolo che si attuava attraverso l'offerta di materie prime quali appunto il legname, castagni in particolare, fonti energetiche per la presenza di numerosi corsi d'acqua e la grande disponibilità di manodopera; il Carlo Beni nella sua famosa guida del Casentino dice di Bibbiena "terra principale del casentino, degna d'essere annoverata fra le altre più pregiate di questo felicissimo stato di Toscana...e può dirsi che sia il mercato di tutto il Casentino."

Tra le attività che hanno reso appunto Bibbiena così importante sotto il profilo economico per l'intero Casentino, va sicuramente annoverata La Società Anonima Industrie Tanniniche; questa nuova industria sorta dalla trasformazione dello stabilimento della società Industrie Forestali ha inciso notevolmente sotto il profilo economico e sociale anche sotto il profilo ambientale. Lo sfruttamento intensivo del castagno dal quale si ricavava il tannino, ha consentito di ottenere attraverso tagli controllati dei boschi un aumento esponenziale della produttività del frutto; secondo rigorose e precise tecniche di produzione le piante selezionate di volta in volta hanno sviluppato nel tempo un aumento della produttività.

Lo stabilimento, di notevoli proporzioni per l'epoca, sorgeva a ridosso della stazione ferroviaria. All'interno dello stabilimento avveniva l'intero processo per l'estrazione della materia prima: il tannino.

Il castagno veniva segato in grandi pezzi ed introdotto in grandi macchine e molto rapidamente veniva ridotto e sminuzzato in piccolissimi pezzi che attraverso un procedimento tecnico, che non andremo in questa sede ad illustrare, determinava all'uscita, da una parte dei residui che venivano utilizzati per la combustione e dall'altra l'estratto del tannino, in forma liquida o in forma di pasta semidensa, pronto da spedire in entrambe le forme in Italia e all'estero per la concia dei pellami. Il legname come abbiamo poc'anzi accennato veniva raccolto dall'intera zona dell'alto Casentino sino ad arrivare a Caprese Michelangelo passando per la Valle del Tevere, attraverso una serie di nastri trasportatori o Teleferiche di svariati chilometri di lunghezza fino alla linea ferroviaria più vicina, per essere portato direttamente alla stazione di Bibbiena ed allo stabilimento. Questo sistema produttivo, costituito da una propria e vera catena di lavorazioni, andava a dare lavoro oltre che agli occupati direttamente nella fabbrica, anche ad un notevole numero di persone che ne rappresentavano l'indotto; questo era costituito da i fornitori di legname dai boschi, tagliatori, segatori, ai trasportatori ed a tutte quelle attività che erano a monte prima del carico del legname sui convogli ferroviari.

Questo sistema costituirà dal punto di vista economico e sociale, prima della seconda guerra mondiale, una delle principali attività di Bibbiena e più in generale dell'intero Casentino. Le altre attività presenti nella valle, e che in parte resistono pur con modalità diverse anche oggi, erano l'industria tessile, le fornaci di laterizi, l'industria cementifera, oltre alle attività di allevamento e di agricoltura.

Nel periodo post-bellico cambia radicalmente questo status dei luoghi, non tanto per i cambiamenti sociali dovuti al periodo del dopoguerra ed alle grandi difficoltà della ricostruzione ma nello specifico, all'invenzione da parte dell'industria chimica del processo per produrre in forma sintetica il Tannino; questa ha introdotto un abbassamento dei costi ed una semplificazione del ciclo produttivo che portò ad un graduale disinteresse ed abbandono per la produzione naturale del Tannino. Siamo tra la fine degli anni quaranta ed i primi anni cinquanta; nel 1956 lo stabilimento chiude l'attività di produzione.

Da questo momento si avvicendano all'interno dei fabbricati varie attività; dall'utilizzo per la costruzione di carri ferroviari, al successivo smembramento in laboratori artigianali più piccoli ed officine che hanno portato ad un lento ed inesorabile degrado ambientale dell'intera zona. Da questa situazione di degrado crescente arriviamo ai giorni nostri ed all'ultimo atto che vede l'azione da parte dell'Amministrazione Comunale di Bibbiena di porre fine allo stato di degrado di quest'area e di riportarla all'interno del tessuto urbano e sociale della città.

Il piano di recupero "Il Tannino" ha di fatto tolto dalla marginalità quest'area periferica, configurandola come confine della città verso valle e proponendosi come limite disegnato e riorganizzativo rispetto alla struttura urbana dell'abitato di Bibbiena. L'impianto generale prevedeva la realizzazione di un grande recinto costituito dal fabbricato residenziale, in parte realizzato, teso quasi a costituire un ambito chiuso e delimitato verso la

ferrovia, un ambito urbano più intimo, una piccola cittadella, che ha mantenuto comunque alcuni elementi simbolici in grado di rapportarsi con la scala urbana, quali la ciminiera e l'edificio centrale destinato ad attività diverse dalla residenza.

Verso l'ambito cittadino è stata frapposta una grande area di verde pubblico che costituisce un continuum con le aree verdi limitrofe e da all'intero comparto la caratteristica di spazio aperto ed accogliente verso la città.

A causa della parcellizzazione delle proprietà questo intervento è rimasto incompleto ed incompiuto. La parte che ad oggi non è stata realizzata è quella costituita dal comparto "B", che si presenta all'interno dell'area come un elemento di degrado fisico ed ambientale.

Il piano di recupero dell'area Ex Tannino fu promosso dall'amministrazione comunale di Bibbiena ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e 28 della L.05-08-1978, N°457 e della L.R. 21.05.1980, N°59 e nel rispetto dell'art.70 delle N.T.A. del P.R.G.C. ed approvato con delibera n°103 del 30.10.1995 e successiva variante n°85 del 29.09.03.

Il Piano di iniziativa pubblica veniva sostanzialmente diviso in tre stralci funzionali A, B,C in riferimento alle distinte porzioni di proprietà ad eccezione del comparto B, centrale, che risultava invece suddiviso in più proprietà.

Al Piano di recupero, così come proposto ed approvato, è stata data attuazione e completamento sulla base di specifica convenzione urbanistica, entro i termini di validità del piano, dai soggetti attuatori proprietari delle aree, per gli interventi edilizi ed infrastrutturali previsti nei sub-comparti A e C mentre sono rimaste inattuate le previsioni e gli interventi previsti nella porzione intermedia relativa al sub-comparto B;

Stante il termine decennale di validità del Piano le previsioni in esso contenute sono decadute e pertanto al fine di dare completamento alle previsioni infrastrutturali dell'intero comparto, non potendo procedere il comune a dare attuazione diretta al Piano, occorre procedere alla riapertura dei termini attuativi attraverso la ri-adozione del Piano di recupero apportando variazioni alle previsioni originarie che possono permettere di superare le condizioni ostative che hanno determinato la mancata attuazione del solo comparto intermedio.

Con il R.U approvato con deliberazione del C.C n. 2 del 13/02/2009 l'amministrazione comunale, a seguito del nuovo quadro urbano che si è costituito stante la completezza esecutiva e formale dei due interventi realizzati, ha ridefinito necessariamente il quadro normativo precedentemente definito con il P.R.G del 1995 inquadrando la sola area da completare quale intervento di recupero da disciplinare con pianificazione attuativa e realizzabile anche per stralci funzionali o Sub-Comparti.

In tal senso tutti gli interventi proposti, sia di nuova edificazione che riferiti all'edificato esistente risultano coordinati con l'antico impianto e coerenti per rapporti dimensionali e tipologici e per l'uso dei materiali con il costruito limitrofo di più o meno recente realizzazione, favorendone il completamento secondo gli schemi preordinati e garantendo un livello di definizione e completezza tale da conseguire il ruolo ordinatore di tutti gli sviluppi esistenti.

Il completamento della vasta area a verde pubblico strutturata e posta in fregio all'edificio principale recuperato, il recupero della ciminiera e delle cabina elettrica, nonché le opere infrastrutturali con particolare riferimento alla viabilità interna, costituiscono elementi fondamentali ed imprescindibili del recupero come predefinito.

## Il Piano Attuativo PR 6D3 "area ex Tannino"- Sub-Comparto B1

Il Piano di Recupero oggetto della proposta progettuale si inserisce all'interno della scheda norma PR 6D3 "Area ex Tannino" di RU, proponendo una sua suddivisione in due Sub-Comparti, B1 e B2, definiti come stralci funzionali indipendenti nella loro realizzazione, in maniera tale di poter attuare liberamente, ciascuno attraverso le proprietà dei quali sono costituiti, l'intervento nella sua completezza.

Con il nuovo Piano di Recupero, ovviamente coerente con il piano di iniziativa pubblica già approvato con la succitata deliberazione di C.C n. 103 del 30/10/1995 e successive modificazioni, è proposta rispetto alle previsioni del precedente strumento attuativo del quale costituisce il completamento, una maggiore diversificazione funzionale degli interventi edificatori oltre ad una ulteriore suddivisione del comparto come attualmente identificato nel R.U in due sub compartimenti identificati con le lettere B1 – B2, (mantenendo in tal senso la precedente identificazione), tali da consentire la rimozione delle problematiche di carattere funzionale e la difficoltà di compartecipazione tra diverse proprietà che ne hanno determinato la mancata realizzazione.

Con il presente Piano di Recupero-Sub-Comparto B1, sono integralmente confermate le previsioni volumetriche precedentemente determinate con il Piano di recupero originario nonché le destinazioni d'uso ed i parametri iniziali.

All'interno del nuovo Sub-Comparto B1 è proposta una maggiore articolazione planivolumetrica tale da permettere una maggiore diversificazione funzionale delle attività ed il conseguente adeguamento normativo di supporto ai nuovi standards urbanistici indotti da reperire.

In particolare sono previste le seguenti significative modificazioni rispetto all'originario assetto preconstituito:

- Modifica planivolumetrica tale da permettere una maggiore funzionalità degli spazi commerciali al P.T senza modificazioni agli assetti complessivi predefiniti;
- Nuovo assetto degli standards urbanistici in funzione del maggiore carico urbanistico indotto da nuove previsioni di media superficie commerciale;
- Integrazione normativa per utilizzo di spazi interrati in funzione di standard di parcheggio pubblico e/o privato;

Con il nuovo Piano di Recupero, per quello che riguarda il Sub-Comparto 1, sono altresì confermate le più significative opere di recupero come la ciminiera e la cabina elettrica oltre al completamento delle opere infrastrutturali parzialmente realizzate come il verde, la viabilità interna, la piazza e le aree a parcheggio poste in fregio ai più recenti interventi residenziali.

Con le previsioni del R.U sono altresì confermati i preconstituiti rapporti volumetrici, dimensionali, nonché le destinazioni previste con il Piano di Recupero originario del 1996.

Il presente strumento attuativo prefigura un riordino complessivo dell'area attraverso il suo completamento che dovrà avvenire secondo le norme e le prescrizioni indicate negli elaborati grafici e nelle presenti norme.

Il nuovo quadro normativo, conforme al precedente, individua le condizioni che regolano il processo di trasformazione con indicazione dei volumi, delle altezze, dei sistemi infrastrutturale, degli schemi tipologici, delle destinazioni, ecc.

Le prescrizioni contenute nel piano, in quanto tese a prefigurare un assetto complessivo e coerente della zona interessata, debbono intendersi vincolanti ed inderogabili.

Eventuali modifiche agli assetti prefigurati per i singoli edifici, motivate da comprovate esigenze tecniche e funzionali a condizione che non alterino i rapporti tra parti pubbliche e private, sono ammesse in fase di elaborazione dei progetti esecutivi.

Non saranno comunque ammesse varianti che producano incrementi alla volumetria complessiva o aumento delle altezze massime consentite.

La necessità di individuare per l'intervento uno stralcio funzionale definita dal Sub-Comparto B1, è stata determinata al fine di rimuovere le difficoltà di compartecipazione tra diverse proprietà che ne hanno determinato la mancata realizzazione dell'intero comparto B.

## **Gli obiettivi di piano**

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

### **Sistema ambientale**

#### Sistema acqua

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

#### Sistema aria

- Progetto di mobilità con particolare attenzione alla dotazione di parcheggi
- Efficienza della viabilità privata di distribuzione interna. Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili;

#### Sistema suolo e sottosuolo

- Minimizzare le modifiche al piano quotato esistente
- Rispetto per la presenza di risorse naturali
- Dotare il comparto di aree verdi in completamento al piano già realizzato
- Garantire una permeabilità al suolo il maggiore possibile

#### Sistema flora e fauna

- Integrazione della dotazione boschiva;

#### Sistema energia

- Risparmio energetico attraverso il ricorso a fonti rinnovabili di energia
- Progetto di un corretto deflusso delle acque meteoriche;

### **Sistema degli insediamenti**

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

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

### **Sistema paesaggio**

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

### **Sistema attrezzature servizi e infrastrutture**

#### Sistema dei servizi pubblici

- Realizzazione di adeguate quantità di standard

### **Sistema Mobilità e infrastrutture**

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

### **Sistema dei saperi tradizionali**

Segnalare la memoria locale legata al territorio urbano ed aperto attraverso la conservazione della ciminiera e della torretta elettrica opportunamente restaurate a memoria del vecchio opificio.

## 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 già realizzate nel precedente piano di recupero di iniziativa pubblica.

La relazione geologica mostra una fattibilità geomorfologica rispetto alla proposta progettuale di realizzare un piano interrato destinato ad autorimessa; il Piano di Recupero ed successivi Permessi a Costruire si dovranno attenere a quanto indicato nella relazione allegata al Piano a firma del Geol. Menchetti Gabriele di Arezzo e si rimanda ad essa per qualsiasi elemento di maggior dettaglio ed approfondimento.

Il progetto delle tipologie edilizie risponde alle esigenze insediative sostanzialmente riproponendo quanto era presente nel vecchio piano di iniziativa pubblica.

### La fattibilità giuridico amministrativa

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

Le aree che andranno a servizio della collettività sono aree a verde ed a parcheggio che vanno a completare il disegno generale impostato nel piano di recupero di iniziativa pubblica ad oggi rimasto incompiuto.

Verificate le condizioni istituzionali, amministrative, organizzative ed operative necessarie affinché si possa procedere all'effettiva realizzazione delle previsioni di piano.

### La fattibilità economica

L'intervento, prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione.

La fattibilità economica dipenderà molto dalla possibilità di scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione alle infrastrutture realizzate.

## Indicatori

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

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

Gli indicatori sono articolati in sistemi di risorse.

### Sistema ambientale

#### Sistema acqua

- Disponibilità idrica e stato dell'acquedotto;
- Numero di contatori per il consumo installati;
- Collegamento a reti duali;
- Dotazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile;

- Dotazione di specifici sistemi di depurazione;
- Presenza di opere idrauliche e loro manufatti;
- Presenza di corsi d'acqua;
- Formazioni arboree di ripa e di golena;
- Presenza di pozzi;
- Presenza di sorgenti.

#### Sistema aria

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

#### Sistema suolo e sotto suolo

- Emissioni inquinanti liquide o solide;
- Dotazione di strutture per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- Presenza di risorse naturali;
- Dotazioni di spazi verdi
- Impiego di pavimentazioni permeabili.

#### Sistema flora e fauna

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

#### Sistema energia

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

#### Sistema degli insediamenti

- Considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del Progetto degli edifici
- Equilibrio delle funzioni e razionale distribuzione ,degli impianti a rete;
- Dotazione di aree verdi, alberate, di uso pubblico in connessione ad altre aree di verde urbano vicine;
- Presenza di strade, percorsi pedonali e/o ciclabili corredati da alberature di alto fusto;
- Allestimenti utili alla fruizione di aree (strade, piazze, marciapiedi, ecc.) destinate ai veicoli e ai pedoni;
- Decoro e qualità esteriore degli edifici e in particolare delle soluzioni affaccianti su strade e aree di suo pubblico;
- Corretto uso della segnaletica di informazione e delle insegne commerciali;
- Presenza di isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti;
- Riutilizzo di volumi esistenti;

- Densità delle aree edificate;
- Dotazione di servizi e opere di urbanizzazione;
- Qualità dello spazio pubblico.
- Presenza di valori ambientali;
- Presenza di centralità;
- Presenza di degrado;
- Presenza di sistemi vegetali atti a migliorare il microclima;
- Presenza di strade alberate ed a struttura assorbente.
- Presenza di edifici ad elementi continui e tessuti compatti;
- Vicinanza a zone già urbanizzate;
- Incidenza volumetrica nel rispetto del dimensionamento complessivo sostenibile previsto dal R.U.
- Rapporto dimensionale tra tessuto urbano esistente e tessuto in ampliamento

#### Sistema paesaggio

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

#### Sistema attrezzature servizi e infrastrutture

- Quantità di standard presenti;
- Manutenzione e decoro degli spazi aperti,

#### Sistema Mobilità e infrastrutture

- Presenza di misure di moderazione del traffico;
- Presenza di sistemi di protezione delle zone residenziali dal traffico automobilistico;
- Presenza e stato delle strutture legate al sistema della mobilità;
- 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;

#### Sistema delle strutture tecnologiche

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

#### Sistema delle comunità locali

- Progetti di integrazione culturale fra comunità straniere e locali;
- Stato della qualità della vita per i bambini e per gli utenti deboli in generale.
- Sistema dell'economia locale
- Consistenza della rete commerciale di vendita al dettaglio nelle aree di recente costruzione;
- Stato dell'integrazione delle funzioni compatibili con la residenza nei tessuti della città
- consolidata e di nuova costruzione.

#### Sistema dei saperi tradizionali

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

## Salute Umana

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

## COERENZA DEGLI OBIETTIVI CON LE AZIONI DI PIANO

Prendendo in considerazione gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana che possono derivare dal piano di recupero si rilevano i seguenti elementi che supportano la coerenza degli obiettivi rispetto agli indicatori ed alle azioni di piano.

Tenuto conto di quanto illustrato in merito ai contenuti del piano possono essere fatte le seguenti considerazioni:

- l'atto di governo del territorio in oggetto PR6D3-Sub-Comparto B1, è un Piano di Recupero che interessa un'area, rimasta ineditata, già compresa in un precedente piano approvato con Deliberazione C.C n. 103 del 30/10/1995;
- il Piano di Recupero PR6D3-Sub-Comparto B1, prevede interventi di completamento al tessuto già edificato in attuazione del piano del 1995. Quindi, tenuto conto di quanto già realizzato, si inserisce in un tessuto esistente consolidato.
- le scelte sostanziali sono state fatte in sede di approvazione del precedente piano del 1995 e non sono modificate nel piano in oggetto.
- non ha rapporti o interrelazioni con altri piani e progetti se non con il piano del 1995 di cui era parte;
- non provoca effetti cumulativi;
- non ha natura sovra comunale;
- non esistono problematiche ambientali relativamente al piano in oggetto (non sono presenti vincoli ambientali/idrogeologici)
- non ha rilevanza ambientale rispetto alla normativa comunitaria in materia di tutela dell'ambiente;
- non presenta rischi, anche in relazione alle destinazioni d'uso, per la salute umana o per l'ambiente;
- non comporta impatti sull'area interessata dal punto di vista paesistico e non insiste su area soggetta a vincolo paesaggistico.
- il piano è coerente con le previsioni del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale vigenti.

Per quanto riguarda gli effetti territoriali si rileva infine che il piano svolge un ruolo importante per la valorizzazione ed il completamento del tessuto urbano attraverso il recupero e la riqualificazione di una porzione territoriale con degrado prevalentemente fisico e funzionale.

La coerenza degli obiettivi rispetto agli indicatori ed alle azioni di piano è sostanzialmente verificata.

I tecnici

Arch. Stefano Benatti

Arch. Rino Cappelletti