

COMUNE DI BIBBIENA

Piano di Recupero Area Ex Tannino (PR 6D3) - Sub-Comparto B1

Novembre 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 INTERMEDIA

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

Con il nuovo Piano di Recupero, ovviamente coerente con il piano di iniziativa pubblica approvato con la deliberazione di C.C n. 50 del 29/04/1996, è proposta, rispetto alle previsioni del precedente strumento attuativo, 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.

E' 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 modificazioni rispetto all'originario assetto precostituito:

- 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;
- Integrazione normativa per utilizzo di spazi interrati in funzione di standard di parcheggio pubblico e/o privato;
- Ulteriore divisione del Comparto in due sub-compartimenti B1 e B2 per favorire tempi e modi di attuazione;

Con il nuovo Piano di Recupero 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.

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 Norme Tecniche di Attuazione.

Il nuovo quadro normativo, individua le condizioni che regolano il processo di trasformazione con indicazione dei volumi, delle altezze, dei sistemi infrastrutturali, 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 definito 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.

Azioni per conseguire gli obiettivi di Piano:

La proposta progettuale si inserisce all'interno di un contesto già definito da un Piano di Recupero di iniziativa Pubblica che ha definito la disposizione planivolumetrica generale dell'intervento nel suo complesso e la disposizione delle aree pubbliche, sia di verde attrezzato sia di parcheggio sia di viabilità pubblica.

Il progetto pertanto si pone rispetto al contesto in continuità, per andare a completare un sistema più ampio che, nel suo insieme, può in gran parte andare ad ottenere tutta una serie di obiettivi che sono stati elencati precedentemente.

Il progetto rispetto alle varie risorse propone le seguenti azioni:

Sistema acqua

- La permeabilità del lotto viene mantenuta da ampie zone di verde e di superfici permeabili oltre a convogliare e modulare il drenaggio delle acque superficiali;

Sistema aria

- La viabilità di progetto e le nuove aree di sosta consentono un utilizzo del mezzo auto minore attraverso una dotazione di parcheggi importante;

Sistema suolo e sottosuolo

Il progetto rispetto a questo tema si pone nella massima continuità con il realizzato al contorno, pertanto non ci sono modifiche sostanziali all'orografia e delle quote esistenti, che comunque per dare continuità all'intero sistema dovranno essere ricongiunte con quanto già realizzato ad esclusione dell'area definita dal Sub-Comparto B2 fino a che non sarà terminato. Non essendoci risorse naturali preesistenti all'interno del comparto la realizzazione del progetto andrà significativamente a migliorare la condizione del suolo e la dotazione di aree verdi permeabili;

Sistema flora e fauna

- Il progetto andando a completare le aree di verde pubblico integra il sistema della flora in maniera consistente;

Sistema energia

Il sistema delle reti di scarico delle acque meteoriche, congiungendosi con le reti di smaltimento già in funzione dei comparti circostanti, consentiranno un corretto deflusso delle acque meteoriche;

Sistema degli insediamenti:

La proposta progettuale in continuità con il realizzato circostante ha inteso trattare gli spazi esterni come elemento qualificante e determinante nella qualificazione dello spazio urbano; il completamento delle aree verdi di uso pubblico, la realizzazione dei percorsi pedonali rimasti incompiuti e la piantumazione di nuove essenze arboree consentono al comparto di conseguire tutta una serie di obiettivi, che vanno dal decoro e qualità esteriore degli edifici, ad un corretto utilizzo delle aree pubbliche carrabili e pedonali, in particolare, insieme agli edifici ed alle tipologie proposte, costituiranno un sistema compiuto in cui lo spazio pubblico e lo spazio privato troveranno un loro equilibrio ed una loro conclusione in rapporto al contesto urbanizzato.

Il progetto vuol mantenere viva la memoria dell'attività industriale un tempo presente e legata al territorio urbano ed aperto, attraverso la conservazione della ciminiera e della torretta elettrica opportunamente restaurate a memoria del vecchio opificio, elementi qualificanti l'intervento e l'intera area di Bibbiena stazione.

Giudizio di fattibilità :

Il progetto illustrato negli elaborati di Piano di Recupero, 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 possibilità di realizzare un piano interrato destinato ad autorimessa, 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 tecnica è ampiamente dimostrata nei progetti allegati e parte sostanziale del Piano di Recupero.

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

La fattibilità economica dipenderà molto dalla possibilità di scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione alle infrastrutture da realizzare da parte dei lottizzanti.

Valutazione dei livelli di Coerenza Interna:

La proposta progettuale avanzata, in riferimento a quanto riportato nella scheda Norma "Area ex Tannino (PR 6D3)" del Regolamento Urbanistico Comunale, in merito alla coerenza interna di questa con gli strumenti di programmazione territoriale Comunali, Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, si ritiene verificata in quanto:

La (PR 6D3) in oggetto è già stata redatta in conformità con le prescrizioni e le direttive poste dal Regolamento Urbanistico pertanto risulta essere coerente con il RU.

Valutazione dei livelli di Coerenza Esterna:

Coerenza Esterna- modello logico di valutazione:

In riferimento alla Coerenza esterna, il Piano di Recupero verifica la coerenza rispetto al RU ed agli strumenti ad esso sovraordinati o di stesso livello approvati successivamente al Regolamento Urbanistico, tra questi in particolare il PIT.

Rispetto alle indicazioni presenti nel RU il Piano prevede in conformità con questo che:

La volumetria massima realizzabile è di 8728 mc prevista nel Sub-Comparto B1 di proprietà dei F.lli Chisci;

L'altezza massima non dovrà essere superiore a 12.00 ml;

Il Piano di Recupero, pubblico o privato, prevede la possibilità di realizzarsi anche per stralci funzionali;

le destinazioni ammesse sono quelle previste dalla scheda norma ossia: Residenziale, servizi di interesse generale e terziario;

le distanze dai confini, nel caso di stralci funzionali come proposto, dovrà essere mantenuta la distanza di 5 m. dal confine a comune salvo diverso accordo le proprietà, come da scheda norma;

La proposta progettuale, così come previsto dalla scheda di Regolamento Urbanistico dovrà valorizzare l'unicità del luogo e dovrà permettere i giusti raccordi con l'intorno al fine di riqualificare complessivamente un'area fortemente degradata e marginale, anche attraverso il recupero di elementi che appartengono al passato recente.

Nella progettazione degli edifici si dovrà tenere conto delle tipologie edilizie e dei materiali di finitura già presenti nelle aree contermini facenti parte del piano di recupero dell'ex Tannino;

Coerenza esterna in rapporto al PIT

La coerenza è valutata in relazione a quanto riportato nella scheda Ambito 10 Casentino Allegato A elaborato 4 delle "Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" all'interno del Piano di Indirizzo territoriale della regione Toscana (PIT).

		PIT PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE DELLA REGIONE TOSCANA		
		OBIETTIVI DI PRIORITA'-QUALITA'		
		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.	Tutela delle visuali panoramiche percepite delle strade di particolare interesse paesistico e dai principali punti vista legati al sistema insediativo 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.	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
PIANO DI RECUPERO	La proposta progettuale va a completare quanto iniziato con il precedente piano di recupero e quindi a definire un importante elemento di identità nel contesto urbano di Bibbiena stazione	FORTE	FORTE	INDIFFERENTE
	Utilizzo dell'intera superficie ai fini residenziali e commerciali	MEDIO	MEDIA	INDIFFERENTE
	Disposizione planovolumetrica in continuità con gli edifici realizzati e con gli spazi pubblici. (verde, Parcheggi)	FORTE	FORTE	INDIFFERENTE

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. 50 del 24/04/1996;
- il Piano di Recupero PR6D3-Sub-Comparto B1, prevede interventi di completamento al tessuto già edificato in attuazione del piano del 1996, 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 1996 e non sono modificate nel piano in oggetto.
- non ha rapporti o interrelazioni con altri piani e progetti se non con il piano del 1996 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 di Recupero 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.

VALUTAZIONE IN MODO INTEGRATO DEGLI EFFETTI (Valutazione ambientale ai sensi 2001/42 CE)

Valutazione qualitativa sintetica della classe di sensibilità paesaggistica:

Modi di valutazione		
1. Sistemico	<ul style="list-style-type: none"> ● Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di : <ul style="list-style-type: none"> - Interesse geo-morfologico (leggibilità della forme naturali del suolo) - Interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale) - interesse storico insediativo legato al paesaggio agrario ed al rapporto che nel tempo si è sviluppato con l'Area tannino. ● Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico). ● Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale: <ul style="list-style-type: none"> - di interesse geo-morfologico - di interesse storico-agrario. - di interesse naturalistico - di interesse storico-artistico - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) ● Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine 	<p>Molto bassa Bassa Medio</p> <p>Medio</p> <p>Molto bassa Bassa Bassa Bassa</p> <p>Media</p> <p>Medio</p>
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> ● Percebilità da un ampio ambito territoriale ● interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale ● Inclusione in una veduta panoramica ● interferenza con punti di vista panoramici ● interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico/ambientale ● interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali 	<p>Alta Molto bassa Media Bassa Bassa Bassa</p>
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> ● Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche, storiche ● Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico) ● Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale) 	<p>Molto bassa Bassa Bassa</p>

Sulla base delle valutazioni sintetiche riportate nella tabella si esprime per il territorio in oggetto una classe di sensibilità paesistica BASSA (2)

Criterio di valutazione		
1. Incidenza morfologia e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> ● Coerenza del progetto rispetto: <ul style="list-style-type: none"> -alle forme naturali del suolo -alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico -alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti ● Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo ● Adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali ● Conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico culturali o tra elementi naturalistici 	<p>Bassa Bassa Media</p> <p>Media Alta</p> <p>Media</p>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> ● Coerenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale ● Coerenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato 	<p>Media Alta</p>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> ● Ingombro visivo ● Contrasto cromatico ● Alterazione dei profili dello skyline ● Occultamento di visuali rilevanti ● Prospetto su spazi pubblici 	<p>Media Bassa Media Molto bassa Alta</p>
4. Incidenza ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ● Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico ambientale 	<p>Molto bassa</p>
5. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> ● Adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo ● Capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato) 	<p>Alta</p> <p>Media</p>

Sulla base delle valutazioni sintetiche riportate nella tabella si esprime per il territorio in oggetto una classe di incidenza paesistica MEDIA (3)

Rapporto di Valutazione:

Come abbiamo già anticipato nella definizione generale degli obiettivi di progetto, il Piano di Recupero vuole, attraverso la nuova conformazione dello spazio urbano che crea, generare un sistema che, prendendo la sua origine dalle preesistenze significative, quali gli edifici già realizzati previsti dal vecchio piano di iniziativa pubblica, gli spazi pubblici sempre previsti da questo e le nuove aree edificate nel comparto "C", generi un aggregato urbano che vada a completare, anche se rimarrà un'area definita dal Sub-Comparto B2 da realizzare, il forte segno definito dalla quinta edilizia sulla ferrovia e che completi attraverso le nuove funzioni immesse quel tessuto a terra di collegamento tra i singoli episodi che nel tempo si sono succeduti.

Per quanto riguarda la sensibilità paesistica del progetto, sintetizzata nella tabella precedente, occorre mettere in evidenza alcuni aspetti che diventano fondanti per il progetto.

Il progetto vista la sua collocazione e vista anche la zona nel suo complesso, ha le caratteristiche per porsi in un dialogo a scala paesaggistica ampia, esso va a completare un intervento che era stato previsto nel vecchio piano di recupero dell'opificio Tannino che voleva costituire un limite ed un fronte verso la valle, ben evidente dal centro di Bibbiena e che diventasse elemento di riferimento strutturante per l'intera area di bibbiena stazione.

Il progetto nel suo insieme influisce già oggi, anche se incompleto, nel paesaggio urbano di Bibbiena, il suo parziale completamento andrà a confermare questo oltre che a completare e restituire al decoro un'area attualmente lasciata a se stessa.

Per quanto riguarda l'incidenza paesistica del Piano di Recupero, occorre stabilire in maniera completa ed articolata quello che è stato il percorso seguito per arrivare al giudizio complessivo finale.

Il progetto si inserisce in un contesto come detto poc'anzi con alcune caratteristiche ben definite da interventi precedenti che hanno caratterizzato il contesto urbano sul quale andrà ad inserirsi;

Queste caratteristiche sono rappresentate da un ambiente edificato forte e caratterizzato, da spazi pubblici ampi che legano le varie singolarità e da un'azione di chiusura verso la ferrovia e verso la valle che ne fanno una soglia, una quinta del tessuto urbano verso il territorio naturale periurbano.

Rimangono a testimonianza del precedente stabilimento industriale alcuni elementi di archeologia industriale come la vecchia ciminiera e la cabina elettrica restaurati e inglobati nel progetto come elementi qualificanti per l'intera area.

La proposta urbanistica si pone in linea con quanto riportato all'interno della scheda norma Area Ex Tannino (PR 6D3) di Regolamento Urbanistico:

La proposta progettuale, così come previsto dalla scheda di Regolamento Urbanistico dovrà valorizzare l'unicità del luogo e dovrà permettere i giusti raccordi con l'intorno al fine di riqualificare complessivamente un'area fortemente degradata e marginale, anche attraverso il recupero di elementi che appartengono al passato recente.

Nella progettazione degli edifici si dovrà tenere conto delle tipologie edilizie e dei materiali di finitura già presenti nelle aree contermini facenti parte del piano di recupero dell'ex Tannino;

Rispetto alle preesistenze costruite di valore, il piano agisce su vari fronti.

Il primo è quello di tipo planivolumetrico, infatti la disposizione delle volumetrie in pianta ed in alzato consente di ricucire con gli edifici realizzati dal vecchio piano, mentre la parte al piano terra a piastra cerca di aprire un collegamento con il comparto "C" in maniera da avere una continuità e non una cesura tra le imponenti volumetrie dei due interventi; lo spazio a terra trova una sua definitiva conclusione rispettando il disegno originario del vecchio piano ma organizzando gli spazi a parcheggio e di collegamento anche in funzione delle nuove attività immesse dal Piano di Recupero oltre che per la valorizzazione degli elementi storici recuperati (Ciminiera, Cabina)

Sulla base di queste valutazioni e delle scelte fatte si è proceduto quindi alla valutazione dell'incidenza paesistica che a nostro avviso risulta essere rilevante a causa comunque della dimensione quantitativa dell'intervento determinato dalla scheda norma di Piano e da quanto previsto dal Piano precedente che ne faceva un suo elemento distintivo; l'intervento nel suo complesso va a ricostituire un'area fortemente deteriorata nelle sue caratteristiche e potenzialità urbane e sociali.

Il Piano di Recupero, completando il tessuto urbano rimasto inedito ed attraverso una serie di servizi, di potenzialità riscoperte, sarà in grado di restituire vivibilità all'intera zona.

Impatto paesistico del Piano di Recupero						
		Grado di incidenza del progetto				
		1	2	3	4	5
Classe di sensibilità del sito	5	5	10	15	20	25
	4	4	8	12	16	20
	3	3	6	9	12	15
	2	2	4	6	8	10
	1	1	2	3	4	5

L'impatto paesistico del Piano di Recupero è di 6, quindi compreso tra 5 e 15, definito come impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza.

Da 1 a 4 impatto paesistico sotto soglia di rilevanza

Da 5 a 15 impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25 impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

AMBIENTE (Valutazione ambientale ai sensi della direttiva 2001/42/CE)

SUOLO E SOTTOSUOLO:

Il Piano di Recupero si pone attraverso le proprie scelte progettuali in una linea di riduzione dell'utilizzo del suolo, riduzione soprattutto di superfici impermeabili, questo grazie al largo utilizzo di aree verdi pubbliche previste all'interno del comparto.

Aspetti geologici, geomorfologica e sismici:

Gli interventi previsti rispondono pienamente a quanto previsto dalla Relazione Geologica allegata a firma del Dott. Gabriele Menchetti di Arezzo.

Riduzione delle superfici impermeabilizzate:

Rispetto all'utilizzo del suolo il piano di recupero come detto in molti punti della presente relazione si pone all'interno di uno schema precedentemente definito da un altro Piano di Recupero, pertanto l'utilizzo delle superfici a verde o impermeabili è stato determinato da questo schema iniziale che ne ha connotato il suo sviluppo; si evidenzia comunque che detto Piano risalente al 1996 prevedeva già esso stesso un largo utilizzo di aree a verde pubblico rispetto alle aree edificate.

Uso razionale delle materie prime:

La proposta progettuale sotto l'aspetto dell'utilizzo delle materie prime, non porta un effetto significativo in quanto il fabbricato oggetto del piano di recupero è già stato demolito da anni e quindi risulta impossibile un recupero dei materiali ed un loro riciclo.

Gestione dei rifiuti:

In riferimento alla proposta progettuale, il sistema di gestione dei rifiuti si pone all'interno delle reti di raccolta Comunale.

ACQUA:

Rispetto ad un utilizzo corretto e sostenibile della risorsa acqua, il progetto di Piano Attuativo si pone in linea con quanto già realizzato al contorno dagli altri comparti; eventuali sistemi di riduzione della risorsa idrica potranno essere inseriti con i singoli Permessi a Costruire.

ATMOSFERA:

Ambiente acustico:

Il clima acustico è rispetto alla ipotesi progettuale di intervento coerente, in quanto il piano va a sostituire la presente attività produttiva (anche se demolita) con edifici residenziali e commerciali che si pongono all'interno di quanto previsto dalla classe IV (Aree di intensa attività umana).

Questo sarà ulteriormente sostanziato anche da alcuni accorgimenti di tipo progettuale per la mitigazione acustica al fine di rendere l'intervento sotto questo profilo ulteriormente migliorativo.

Questi accorgimenti sono la presenza dell'area verde pubblica sul fronte stradale e la presenza di nuove alberature in grado di ridurre la produzione del rumore. Ulteriore elemento positivo di mitigazione del rumore potrebbe essere, di comune accordo con l'Amministrazione Comunale, quello di porre su via Segheria barriere deceleranti su entrambi i sensi di marcia, per ottenere una velocità in prossimità del nuovo centro abitato di gran lunga minore rispetto allo stato attuale.

Protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climialteranti

L'inquinamento atmosferico può essere mitigato dalla presenza ed il posizionamento di un area verde alberata sul fronte stradale, questo andrà a costituire un filtro naturale in grado di assorbire parzialmente gli elementi inquinanti.

Il posizionamento dei nuovi edifici in posizione distanziata rispetto alla viabilità principale e la velocità ridotta nella viabilità interna sul quale si inseriscono le uscite carrabili degli edifici, consentiranno di ridurre notevolmente l'emissione di gas climialteranti.

VEGETAZIONE, FAUNA ED ECOSISTEMI:

Il progetto presentato rispetto agli aspetti riguardanti la vegetazione, la fauna e l'ecosistema, si inserisce in un contesto determinato dallo stato attuale che non presenta elementi degni di nota. Il lotto d'intervento non presenta caratteristiche legate alla vegetazione significative e segnalabili, l'area a verde è minoritaria e non legata al territorio agricolo ed alla

vegetazione preminente del luogo. Sono completamente assenti elementi riconducibili alla fauna e ad ecosistemi significativi da conservare. Il lotto attuale è occupato da un'area dimessa precedentemente occupata da un'attività produttiva che azzerò questi ambiti. L'intervento di riqualificazione urbanistica attraverso la realizzazione di nuovi fabbricati, va a costituire nuove aree verdi che, immettendo nuove alberature ed arbusti andranno a instaurare un piccolo ma presente ecosistema, in grado di generare qualità per l'ambiente e per la vita dei futuri abitanti di questa zona.

INSEDIAMENTI E ATTIVITA' ESISTENTI:

Il luogo in cui si va ad inserire la proposta progettuale, come abbiamo avuto modo già di dire, si presenta come un sistema di aggregazione urbana incompiuto all'interno di un tessuto urbano ormai consolidato ancorché di margine rispetto all'ambiente agricolo, margine dettato dalla forte presenza della ferrovia che ne determina in qualche modo la natura di area di confine.

Il completamento dell'area Ex Tannino, limitatamente al Sub-Comparto B1, porterà rispetto all'intera area un elemento di rinvigorismento del tessuto urbano oltre che di vitalità e vivibilità degli spazi urbani di relazione.

QUALITA' DEGLI SPAZI PUBBLICI E/O APERTI:

Il Piano di Recupero definisce, nuovi spazi pubblici consistenti in una nuova area di verde pubblico ed in nuovi parcheggi pubblici definiti peraltro nel Piano di Recupero Pubblico del 1996.

L'impostazione di base che ha portato alla definizione finale del piano trae origine, anche se con alcune piccole modifiche legate all'attacco a terra dove è stata posizionata la piastra commerciale, da tale piano.

I nuovi fabbricati, come i già realizzati, si dispongono a cornice degli spazi aperti, definiti dalla vecchia e nuova viabilità ad anello, con un'entrata ed un'uscita da via Segheria, viabilità che contiene l'area a parcheggio posta in una zona interna e sicura rispetto a via Segheria e in continuità con lo spazio verde.

Nell'insieme gli spazi aperti pubblici cercano di costituire un complesso unitario di opere in grado di valorizzare gli spazi verdi rispetto alla viabilità e cercando di far uscire il meno possibile rispetto all'insieme quelle che sono le aree pavimentate pedonali, anche attraverso un inserimento di nuove alberature.

QUALITA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Le nuove opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero, consistono essenzialmente nella nuova viabilità interna che servirà gli edifici individuati, consentirà l'accesso all'area parcheggio pubblico e delimiterà l'area a verde che si unisce con quanto realizzato dal precedente Piano.

Le nuove infrastrutture si inseriscono nel sito assecondando l'andamento determinato dalle quote del piano già realizzato e dagli edifici realizzati, particolare la viabilità pubblica in continuità con quanto già realizzato sarà asfaltata, le aree pedonali diverse dalla viabilità saranno realizzate in autobloccanti con coloriture a tonalità terrosa, e comunque in continuità con i percorsi già esistenti.

Le aree a verde pubblico andranno a terminare nel disegno quanto in parte realizzato nei comparti limitrofi, in particolare è prevista la piantumazione di essenze arboree di alto fusto tipiche del contesto ambientale, poste a dimora a maglia geometrica, per i filari posti in fregio ai percorsi, sia pedonali che carrabili è prevista la messa a dimora di essenze arboree, quali tiglio, acero e pioppi, mentre le siepi di delimitazione dei parcheggi, delle aiuole e dei percorsi pedonali, dovranno essere costituite da essenze quali lauro e bosso

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE

L'iter definito di partecipazione della cittadinanza e degli enti o privati coinvolti dal presente Piano di Recupero hanno avuto il seguente sviluppo:

1. La proposta del Piano di Recupero Sub-Comparto B1, piano di iniziativa privata è stato presentato in data 03/09/2009 prot.18500;
2. In data 04/09/2009 il responsabile del servizio esprimeva parere favorevole ai contenuti iniziali della Valutazione Integrata, alla richiesta di procedere alla realizzazione di uno stralcio funzionale e delle successive procedure previste per la Valutazione Integrata e per il Piano di Recupero;
3. Parere favorevole della Commissione Comunale per il Paesaggio, in qualità di supporto tecnico dell'autorità competente, espresso nella seduta del 04/09/2009
4. Delibera del Consiglio Comunale n°54 del 10/09/2009 con la quale l'autorità procedente dava avvio al processo di valutazione;
5. In data 14/09/2009 con avviso pubblico, sono stati invitati gli enti di competenza ambientale ai quali chiedere il parere ai fini della verifica di assoggettabilità alla VAS;
6. La fase di consultazione è stata avviata il 10/09/2009, pubblicata con avviso pubblico il 14/09/2009 prot. n°19131 conclusasi il 15/10/2009;
7. Nella fase di consultazione è pervenuto un contributo della società L.D.L srl, in data 14/10/2009 prot.21886;
8. In data 21/10/2009 con Delibera di Giunta Comunale il Piano di Recupero viene escluso dalla assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
9. In data 21/10/2009 la Commissione Comunale per l'esame delle pratiche edilizie ed urbanistiche esprime parere favorevole fatte proprie le richieste come da istruttoria d'ufficio;
10. Sulla base del presente iter, dei contributi pervenuti, si è provveduto ad integrare e modificare il Piano di Recupero, secondo quanto previsto all'interno del procedimento di Valutazione Integrata per i successivi passaggi procedurali;

I tecnici

Arch. Stefano Benatti

Arch. Rino Cappelletti