

# Piano Operativo

con variante puntuale al Piano Strutturale

# 2016

## Valutazione Ambientale Strategica: Dichiarazione di sintesi

dicembre 2017

Comune di Bucine



# Piano Operativo

con variante puntuale al Piano Strutturale

# 2016

## Valutazione Ambientale Strategica: Dichiarazione di sintesi

dicembre 2017

ldp [studio]  
Stefania Rizzotti  
Luca Gentili

Sindaco: Pietro Tanzini  
Assessore all'Urbanistica: Stefania Valentini  
Responsabile del procedimento: Meri Nocentini

# Comune di Bucine

## Sommario

Il processo di Valutazione	5
Partecipazione	6
Consultazioni a seguito dell'avvio del procedimento	7
Conferenza di copianificazione	10
Consultazioni a seguito dell'adozione	11
Contributi alla Valutazione Ambientale Strategica	11
Altri contributi	20
Controdeduzioni alle osservazioni presentate da cittadini e/o associazioni	27
Conferenza paesaggistica	28
Parere motivato	28
Integrazione delle considerazioni ambientali e dei contributi; motivazioni e scelte di Piano	30

## Il processo di Valutazione

Il Comune di Bucine ha approvato il Piano Strutturale con D.C.C. n. 52/2005 ed il primo Regolamento Urbanistico con D.C.C. n. 26/2008.

La Legge Regionale per il governo del territorio stabilisce che le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione e perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o progetti esecutivi. L'Amministrazione Comunale quindi, in considerazione della scadenza delle previsioni quinquennali del vigente Regolamento Urbanistico avvenuta in data 16/07/2013, con deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 06/03/2014 ha dato indirizzo all'Ufficio di Pianificazione Territoriale per la predisposizione degli atti necessari per la revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico; tale indirizzo è stato integrato con deliberazioni di Giunta Comunale n. 95 del 15/07/2014, n. 109 del 02/09/2014, n. 122 del 23/09/2014 e n. 161 del 27/11/2014.

Le strutture tecniche del Comune hanno redatto un dettagliato rapporto di monitoraggio sullo stato di attuazione del R.U. vigente anche in rapporto ai parametri dimensionali del P.S. del 2005, preliminare all'Avvio del procedimento per la redazione del nuovo strumento operativo (ora Piano Operativo, ai sensi della L.R. 65/2014), con contestuale variante puntuale al Piano Strutturale.

In considerazione delle modifiche ed innovazioni nelle normative e nella pianificazione sovraordinata la revisione degli strumenti ha compreso inoltre l'adeguamento alla nuova legge regionale sul governo del territorio ed ai relativi regolamenti, anche per quanto riguarda gli studi geologici ed idraulici, e ha tenuto conto dell'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), per la conformazione del Piano Operativo.

Il percorso di valutazione è così delineato:

1. avvio del procedimento e redazione del Documento Preliminare di V.A.S. e trasmissione ai soggetti pubblici competenti in materia ambientale per la consultazione;
2. recepimento di pareri, contributi, apporti, nei successivi 90 giorni;
3. redazione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica;
4. adozione da parte del Consiglio Comunale del nuovo Piano Operativo con variante puntuale al Piano Strutturale e pubblicazione degli strumenti adottati;
5. svolgimento delle consultazioni con recepimento entro 60 giorni dalla pubblicazione di osservazioni e pareri;
6. istruttoria delle osservazioni e dei contributi ed espressione del parere motivato su di essi da parte dell'Autorità competente entro 90 giorni dalla scadenza del termine per la loro presentazione;
7. approvazione da parte del Consiglio Comunale del nuovo Piano Operativo con variante puntuale al Piano Strutturale, eventualmente modificato a seguito di osservazioni e pareri, comprensivo del Rapporto Ambientale, delle osservazioni e del parere motivato ed accompagnato dalla Dichiarazione di sintesi;
8. pubblicazione del provvedimento di approvazione degli strumenti.

All'interno di tale percorso a seguito dell'approvazione del PIT/PPR va considerata anche la Conferenza paesaggistica che si svolge dopo l'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni da parte del Consiglio Comunale; il

punto 7 è pertanto articolato in un passaggio intermedio - approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni con conseguente eventuale modifica degli elaborati di piano, compreso il Rapporto Ambientale - e, dopo l'ulteriore eventuale aggiornamento dei documenti alle conclusioni della Conferenza paesaggistica, in un passaggio finale - approvazione definitiva da parte dell'Amministrazione Comunale, previa espressione del parere motivato da parte dell'Autorità Competente e accompagnata dalla Dichiarazione di sintesi -.

Per sua natura l'attività di valutazione non si chiude comunque con l'approvazione ma si estende al monitoraggio degli effetti indotti dalle azioni previste dal piano.

I soggetti e gli organi che partecipano al processo di valutazione ed i relativi ruoli sono definiti come di seguito indicato:

- Proponente: Giunta Comunale
- Autorità procedente: Consiglio Comunale
- Autorità competente: Funzionario Responsabile del Settore Staff edilizia, Urbanistica e Pianificazione Territoriale che si avvale del supporto tecnico di una Commissione interna formata da architetti dipendenti dell'Ufficio di Pianificazione Territoriale
- Enti interessati e soggetti competenti in materia ambientale, che hanno il compito di esprimere pareri e fornire contributi:
  - Regione Toscana
  - Province di Arezzo e di Siena
  - Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed e Etnoantropologici per la Provincia di Arezzo
  - ANAS
  - Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (ATO6) Toscana Sud
  - Autorità Idrica Toscana - Conferenza 4 - Alto Valdarno
  - Autorità di Bacino del Fiume Arno
  - ARPAT
  - ASL 8 Arezzo
  - TERNA
  - ENEL
  - SNAM
  - Soggetto gestore servizio idrico integrato (Publiacqua spa, Nuoveacque spa)
  - Comuni confinanti (Castelnuovo Berardenga, Civitella in Val di Chiana, Gaiole in Chianti, Monte San Savino, Montevarchi, Pergine Valdarno e Rapolano).

## Partecipazione

L'Amministrazione Comunale in vista della redazione del Piano Operativo e della revisione puntuale del Piano Strutturale, ha avviato un processo partecipativo finalizzato a coinvolgere i cittadini nella fase di riflessione sul bilancio dell'attività di trasformazione in essere e sulle linee programmatiche per lo sviluppo futuro, allo scopo di fornire contributi costruttivi sui temi di interesse urbanistico che costituiscano un valido supporto alla redazione degli atti di governo del territorio. Il processo valutativo è inquadrato all'interno del più generale percorso di elaborazione degli strumenti di pianificazione, durante il quale sono stati previsti anche incontri per assicurare la più ampia condivisione delle attività in corso e delle proposte.

## Consultazioni a seguito dell'avvio del procedimento

Nella fase Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica - a seguito dell'Avvio del procedimento approvato a fine dicembre del 2014 - sono pervenuti i seguenti contributi:

**Regione Toscana/Direzione Generale Politiche Ambientali, Energia e cambiamenti climatici - Settore energia, tutela della qualità dell'aria e dall'inquinamento elettromagnetico e acustico**

Contributo relativo alle componenti ambientali di carattere generale.

Componente atmosfera: Bucine non rientra tra i Comuni sottoposti agli obblighi derivanti dalla deliberazione 1025/2010 che suddivide il territorio regionale in base ai livelli di qualità rilevati dalla rete di monitoraggio; occorre comunque garantire che nelle trasformazioni del territorio vengano adottate le necessarie misure per preservare la migliore qualità dell'aria ambiente.

Si fa presente che il PAER individua aree non idonee e criteri per gli impianti a biomasse.

Componente energia: punto della situazione a livello generale sugli obiettivi di medio-lungo periodo (risparmio energetico e modifica delle fonti verso le rinnovabili), rispetto ai quali i piani, soprattutto se strutturati su un orizzonte oltre il 2020, devono orientare le loro politiche. Si ricordano le normative vigenti:

- efficienza energetica degli edifici (la disciplina non deve impedire la realizzazione delle opere con tale finalità);
- dotazione minima di impianti che utilizzano fonti rinnovabili (con obblighi sostitutivi nel caso di impossibilità tecnica); nei centri storici gli obblighi si applicano con riduzione del 50% e i piani possono individuare ulteriori immobili oltre a quelli già notificati da escludere dall'obbligo; si ipotizza la possibilità per i piani di inserire anche nel caso di ristrutturazioni con SUL inferiore a 1.000 mq;
- incentivi;
- reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento;

• impianti non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio, ricordando che i Comuni non possono inserire divieti specifici in determinate aree, rinviando alla legge regionale, limitandosi semmai a fornire criteri di installazione e inserimento; i Comuni possono invece individuare aree in cui dovrebbero concentrarsi determinati impianti grandi o medi.

Industrie a rischio di incidente rilevante: si deve fare una valutazione di compatibilità rispetto agli insediamenti e alle risorse vulnerabili presenti. (R.I.R.); al momento non sono presenti industrie di questo tipo nel territorio comunale.

Componente rumore: si ricorda la necessità di adeguamento ai PCCA.

Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti: per le fasce di rispetto degli elettrodotti si deve fare riferimento alle fasce di prima approssimazione fornite dai gestori delle linee elettriche; per gli impianti di radiocomunicazione si fa riferimento alla legge 49/2011; per il radon Bucine non è tra i Comuni a maggior rischio ma si ricordano in ogni caso le misure da inserire a livello edilizio.

**Regione Toscana/Direzione Generale Governo del Territorio - Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio**

Si ricordano innanzitutto le misure di salvaguardia del PIT con valenza di piano paesaggistico e si invita a prendere visione degli elaborati del piano.

**Regione Toscana/Direzione Generale Competitività del Sistema Regionale e Sviluppo delle competenze - Settore disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie**

Si fa presente che Bucine non è interessato da concessioni o permessi di ricerca di acqua minerale o termale in essere.

**Regione Toscana/ Direzione Generale Politiche Ambientali, Energia e cambiamenti climatici - Settore rifiuti e bonifiche dei siti inquinati**

Si segnala che nel documento preliminare di VAS relativamente alla parte rifiuti sono presenti riferimenti non aggiornati, sia per la normativa sia per il piano regionale sia per i dati di produzione di rifiuti.

Bucine rientra nell'ATO Toscana Sud, per il quale gli atti di pianificazione vigenti sono il Piano della Provincia di Arezzo (2000) e il Piano straordinario (2008). Il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani è stato affidato al gestore unico di ambito, ai sensi della L.R. 61/2007. Il Piano interprovinciale è stato adottato nel 2014. Il nuovo Piano regionale è stato approvato nel 2014. I dati più aggiornati sulla produzione di rifiuti sono relativi al 2013.

Per quanto riguarda i siti interessati da provvedimento di bonifica si rimanda alla consultazione della banca dati SISBON, dalla quale risultano presenti alcuni siti nel territorio comunale. Si richiamano inoltre le normative vigenti in materia.

**Regione Toscana/ Direzione Generale Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale - Area di coordinamento mobilità e infrastrutture - Settore infrastrutture di trasporto strategiche e cave nel governo del territorio**

Si fa presente che la Provincia di Arezzo ha approvato il PAERP con D.C.P. 48 del 14/04/2009, al quale si deve fare riferimento ed adeguarsi per quanto riguarda le attività estrattive. Il PAERP ha individuato un'area di "risorsa" e "giacimento" a nord i Perelli (codice 105 I 6), da recepire nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale per una corretta tutela della risorsa estrattiva.

Con DD6610 del 22/12/2009 è stata rilasciata autorizzazione per cava di prestito in località Campitello (per la variante alla S.R.T. 69).

Con D.G.P. 201/2013 è stato approvato il progetto per la realizzazione di un impianto di stoccaggio e trattamento di rifiuti non pericolosi in località Le Valli - zona Cave Levane.

Il Comune ha potestà di individuare le cave dismesse per le quali non ci sia preventivo impegno alla risistemazione e disciplinarle nel piano (v. allegato 1 del PRAER) (quella di Perelli è già individuata con il numero 9).

**Regione Toscana/ Direzione Generale Politiche Ambientali, Energia e cambiamenti climatici - Settore tutela e gestione delle risorse idriche**

Si ricordano le disposizioni normative vigenti e che:

- in fase di formazione del PS si deve richiedere all'Autorità Idrica Toscana il parere sul previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile

- si devono individuare le zone di sofferenza idrica dove non si possono prevedere interventi che aggravino la situazione e si possono prevedere nuovi interventi edificatori solo nel rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione oltre a misure più di dettaglio.

**Regione Toscana/Direzione Generale Competitività del Sistema Regionale e Sviluppo delle competenze - Settore forestazione, promozione dell'innovazione e interventi comunitari per l'agroambiente**

L'avvio del procedimento non comporta nessuna problematica di competenza.



**Regione Toscana/Direzione Generale della Presidenza - A.C. Programmazione - Valutazione Impatto Ambientale  
Valutazione Ambientale Strategica OO.PP. di interesse strategico regionale**

La valutazione degli effetti attesi dovrà focalizzarsi maggiormente sulle trasformazioni e previste dal nuovo PO., mentre le valutazioni di livello strategico dovranno essere maggiormente orientate agli obiettivi della variante al PS. Si danno inoltre indicazioni specifiche per il Rapporto Ambientale.

**Regione Toscana/Direzione Generale Competitività del Sistema Regionale e Sviluppo delle competenze - A.C.  
Sviluppo rurale - Settore produzioni agricole vegetali**

Non si rilevano particolari problematiche per le materie di competenza. Si fa presente comunque di evitare l'inserimento di norme che possano determinare ingiustificate limitazioni all'esercizio delle attività agricole.

**ARPAT/Settore agenti fisici AV SUD**

Rumore: si fa presente quanto previsto dalla normativa vigente in merito ai rapporti tra piani urbanistici e PCCA ed i vincoli di inedificabilità lungo le principali infrastrutture stradali e ferroviarie, ricordando anche il tema della compatibilità acustica nelle aree con promiscuità residenziale/produttivo.

Campi elettromagnetici (elettrodotti): si ricorda di individuare le fasce di rispetto degli elettrodotti.

Campi elettromagnetici (impianti radiotelevisivi e telefonia cellulare): si fa riferimento ai contenuti della L.R. 49/2011; per il quadro conoscitivo si fornisce un elenco di siti esaminati, da validare a cura del Comune rispetto all'effettiva autorizzazione.

**ARPAT/Settore centro regionale tutela della qualità dell'aria**

Si riepilogano i dati più recenti disponibili e le classificazioni relative al territorio comunale, con considerazioni che possono valere anche per Bucine, pur in mancanza di dati effettivamente rilevati in loco. Si ritiene che comunque in base ai valori degli indicatori di riferimento per la zona Bucine si trovi in condizione di conformità ai valori limite. È auspicabile però che il Rapporto Ambientale individui almeno un indicatore ambientale specifico per la matrice aria, per il quale vengono date precise istruzioni.

**Autorità di Bacino del Fiume Arno**

Contributo di carattere generale in merito alle normative ad agli strumenti sovraordinati vigenti e in corso di redazione/approvazione, come nel caso del Piano di Gestione Alluvioni.

**Ministero dei Beni e delle attività Culturali e del Turismo/Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici, etnoantropologici di Arezzo**

Contributo di carattere generale, anche con riferimento al PIT con valenza di piano paesaggistico.

Si confermano inoltre contributi ed osservazioni prodotti alla Provincia di Arezzo riguardo al PAERP (2008 e 2009).

**Terna Rete Italia**

Il contributo fornisce le distanze di prima approssimazione degli elettrodotti presenti sul territorio di proprietà Terna, appartenenti alla Rete di Trasmissione nazionale. Per le altre linee si suggerisce di contattare RFI.

### **Nuove Acque**

Non si evidenziano interventi di espansioni antropiche di dettaglio dove porre particolari attenzioni.

Si forniscono dati aggiornati sul consumo di acqua, relativi al 2013 e precisazioni in merito ai sistemi acquedottistici minori (Montebenichi, Duddova e San Pancrazio), dove nei periodi estivi particolarmente siccitosi si integra la risorsa con servizio sostitutivo con autobotti, e sulla conformità dell'acqua alla normativa vigente in tutti gli acquedotti.

### **Publiacqua**

Contributo di carattere generale. L'azienda gestisce peraltro solo la parte del Comune nelle immediate adiacenze del confine con Montevarchi.

### **SNAM rete gas**

Viene inviata la cartografia relativa al metanodotto "Allacciamento Comune di Bucine" DN 100 (4"), aggiornata al 27/01/2015, da utilizzare esclusivamente per fini istituzionali.

## **Conferenza di copianificazione**

Nel documento di Avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo, come previsto dall'art. 17 della L.R. 65/2014, sono state indicate le ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportano impegno di suolo non edificato; tali ipotesi hanno riguardato l'ambito delle cave di Santa Maria (dove l'attività di escavazione non è più attiva), il complesso sportivo per il gioco del polo in località Ripaltella, l'espansione della zona produttiva di Levane e la realizzazione di un nuovo centro sportivo ad Ambra.

Sulla base degli elaborati esplicativi delle previsioni da esaminare trasmessi dall'Amministrazione Comunale con la richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 74793 del 30/03/2016, la conferenza di copianificazione si è svolta il 29/04/2016, alla presenza dei rappresentanti della Regione Toscana e del Comune di Bucine, nonché del Comune di Montevarchi, invitato a partecipare in quanto Comune interessato da effetti territoriali sovracomunali, mentre la Provincia di Arezzo ha inviato un proprio contributo.

La Conferenza, visti anche i pareri pervenuti dai Settori regionali competenti, ha ritenuto che le previsioni di nuovo consumo di suolo, esterno al territorio urbanizzato e relative agli interventi proposti, risultano rispondere alle prerogative di cui all'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014 per il livello di approfondimento con il quale sono stati descritti e valutati in sede di avvio del Procedimento, raccomandando che nella redazione degli atti necessari all'adozione della Variante si tenga conto delle considerazioni espresse nel parere della Provincia e delle prescrizioni indicate nel parere Settore regionale Tutela e valorizzazione del Paesaggio.

Inoltre la Conferenza, in relazione all'intervento relativo alla nuova area produttiva a Levane, ha ritenuto necessario che vengano approfonditi gli aspetti relativi alla intensificazione dei flussi di traffico che si immettono sulla S.R. 69 ed alla dotazione di nuovi parcheggi così come indicato dal parere della Provincia di Arezzo e come espresso dal Comune di Montevarchi. Tali argomenti sono stati oggetto di successivi incontri tra i Comuni interessati al fine di individuare le opportune misure da assumere per ovviare alle problematiche evidenziate, già in fase di studio.

## Consultazioni a seguito dell'adozione

### Contributi alla Valutazione Ambientale Strategica

Nella fase di consultazione a seguito dell'adozione del Piano Operativo e della variante al Piano Strutturale a ottobre del 2016 – sono pervenuti i seguenti contributi, specificamente riferiti alla Valutazione Ambientale Strategica:

#### **ARPAT - Area Vasta Sud, Dipartimento di Arezzo**

Il contributo valuta positivamente gli obiettivi generali di Piano, in particolare relativamente al contenimento del consumo di suolo, privilegiando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e trasferimenti di volumetrie. Si richiama però l'opportunità di condurre una revisione/integrazione complessiva degli elaborati del Piano sulla base delle osservazioni riportate nel documento trasmesso da ARPAT in fase di valutazione

del rapporto preliminare di VAS, del quale si afferma essere stato dato riscontro solo relativamente ai contenuti degli allegati (allegato 1: contributo settore Agenti Fisici; allegato 2 contributo del settore qualità dell'aria).

Si evidenzia inoltre che:

- le cartografie dovrebbero riportare le fasce di tutela assoluta e rispetto per le fonti di approvvigionamento idrico e che dovrebbe essere trovata una forma per darne comunicazione ai soggetti interessati (proprietari o utilizzatori del suolo) in modo avere certezza del loro rispetto;
- per le reti fognarie il quadro conoscitivo dovrebbe essere completato con il censimento degli scarichi, depurati e liberi, identificati con la relativa sigla, articolati per potenzialità (< 200 ab. eq; > 200 ab.eq e < 2.000 ab eq; > 2.000 ab eq), per stato autorizzato o meno e per relativo recapito, compresi, tra quelli > 200 ab eq, anche quelli oggetto di accordo di programma, trovando riscontro anche nella cartografia oltre a costituire riferimento per la valutazione degli interventi previsti dal PO, valutando l'opportunità di normare specificatamente;
- relativamente agli impatti sul suolo, si dovrebbe valutare la possibilità di regolare la dismissione di insediamenti industriali dismessi e dei serbatoi interrati; per i serbatoi nuovi andrebbero inoltre definite norme di buona tecnica da seguire in fase di installazione, in modo da prevenire perdite (serbatoio di alloggiamento, doppia camicia ecc.);
- sempre con riferimento al suolo, tenuto conto di quanto disposto dalla normativa sulla gestione delle terre di scavo al di fuori del regime dei rifiuti, risulta utile che vengano identificate sul territorio comunale le aree secondo la classificazione prevista dalla tabella n. 1 (A o B) dell'allegato n. 5 al titolo V della parte IV del D.lgs. 152/06, quanto meno per le aree miste.

Con specifico riferimento ai singoli ambiti d'intervento si rileva inoltre che:

- per l'intervento AT1\_05 (Levane, Via Gramsci), considerato che l'espansione dell'area produttiva è prevista in approssimazione alla zona residenziale, le tipologie di attività da localizzare saranno da valutare anche con specifico riferimento alle lavorazioni condotte e ai relativi carichi emissivi in atmosfera; medesime cautele si raccomandano in contesti analoghi quali AT2\_18, AT2\_19, AT2\_20 e AT2\_21 (Bucine, Via S. Salvatore), AT3\_07 (Ambra, Via Vespucci) e AT4\_02 (Badia Agnano, Via l° Maggio);
- in riferimento all'area a destinazione mista AT2\_09 (Bucine, Via Poggio Amaro) si fa presente che commistioni fra attività residenziali e produttive sono spesso all'origine di contenziosi che risultano spesso di difficile gestione; pur rilevando che le norme tecniche di attuazione del piano operativo prevedono, nello specifico, per questo intervento, solo "attività commerciali", saranno comunque da valutare le caratteristiche di ciascuna di

- queste in relazione alle possibili interferenze con il concomitante uso residenziale dell'area;
- fatta eccezione per gli interventi AT2\_18, AT2\_19, AT2\_20 e AT2\_21, non si dà conto di previsioni di realizzazione dei servizi di rete, in particolare di quelle fognarie, ricordando che è fatto obbligo di prevedere sistemi fognari anche relativamente agli interventi con destinazione residenziale; non si ritiene comunque conforme alla norma l'adozione di sistemi di smaltimento diretti singoli in presenza di "agglomerato";
  - con riferimento al monitoraggio si ritiene necessario che sia individuato un set di indicatori ambientali, corredati dalle relative modalità di calcolo, derivanti dall'attuazione delle varie linee di attività; si ritiene altresì che detti indicatori debbano essere il più possibile coerenti con quelli individuati per il monitoraggio della pianificazione regionale, al fine di armonizzare la raccolta di dati, suggerendo di tenere conto del Catalogo obiettivi-indicatori disponibili nel sito di Ispra.

Il settore Agenti fisici evidenzia aspetti di carattere generale, in particolare per la congruenza tra strumento urbanistico e Piano Comunale di Classificazione Acustica, e aspetti specifici, riferiti alla compatibilità tra zone produttive o terziarie ed aree vicine a prevalente funzione residenziale - AT1\_05 (Levane via Gramsci), AT2\_18, AT2\_19, AT2\_20 e AT2\_21 (Bucine, Via S. Salvatore), AT3\_07 (Ambra, Via Vespucci) e AT4\_02 (Badia Agnano, Via 1° maggio), AT2\_09 (Bucine, Via Poggio Amaro) - oppure all'impatto acustico di interventi quali la nuova area sportiva ad Ambra, l'area per il tempo libero nelle cave dismesse e la nuova area produttiva a Levane.

Per quanto riguarda la rappresentazione sulle cartografie del Piano Operativo delle fasce di tutela assoluta e di rispetto delle fonti di approvvigionamento idrico si ritiene che ciò non rappresenti un elemento essenziale dei contenuti del piano, pur costituendo - così come numerosi altri vincoli ed ambiti di rispetto - aspetto conoscitivo di notevole importanza, del quale tenere conto nella progettazione e gestione degli interventi edilizi e delle altre opere sul territorio. Il Comune dispone di un Catasto dei pozzi fornito dalla Provincia di Arezzo nel 2011.

Non è al momento fattibile da parte dell'Amministrazione dare comunicazione dell'esistenza del vincolo ai soggetti interessati (proprietari o utilizzatori del suolo), i quali sono comunque tenuti al rispetto delle norme.

Il Comune non dispone di un censimento degli scarichi.

In merito alla regolamentazione della dismissione di insediamenti industriali e dei serbatoi interrati si ritiene sufficiente quanto già stabilito da normative sovraordinate, mentre è da ritenersi non pertinente al livello di pianificazione generale la definizione di norme di buona tecnica da seguire in fase di installazione per i nuovi serbatoi. Quanto al successivo punto, analogamente, non risulta possibile nell'ambito della redazione del Piano Operativo identificare sul territorio comunale le aree secondo la classificazione prevista dalla tabella n. 1 (A o B) dell'allegato n. 5 al titolo V della parte IV del D.lgs. 152/06 cioè in base alla concentrazione soglia di contaminazione nel suolo e nel sottosuolo riferiti alla specifica destinazione d'uso dei siti da bonificare; tali analisi saranno eventualmente svolte nel caso di interventi relativi ad aree potenzialmente contaminate.

Per quanto concerne le considerazioni riferite ad aree specifiche:

- l'intervento AT1\_05 (Levane, Via Gramsci) non è in approssimazione a zone residenziali, ponendosi quale modesta espansione della zona industriale, anche se nelle vicinanze sono presenti alcuni edifici rurali che comprendono qualche alloggio (dai dati catastali risultano 3 unità immobiliari destinate a residenza), di conseguenza si ritiene che non sia necessario disporre specifiche limitazioni alle tipologie di attività da localizzare, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti sui carichi emissivi in atmosfera;
- per gli interventi AT2\_18, AT2\_19, AT2\_20 e AT2\_21 (Bucine, Via S. Salvatore), in parte prossimi a zone resi-

denziali, già è imposto il divieto di insediare industrie insalubri che producano o facciano uso di COV (Composti organici volatili), comprese le emissioni odorogene, o svolgano lavorazioni con possibile impiego di acidi, ovvero di materiali organici con possibilità di fenomeni putrefattivi; tale divieto può essere esteso alle aree appartenenti a contesti analoghi AT3\_07 (Ambra, Via Vespucci) e AT4\_02 (Badia Agnano, Via l° Maggio); è da segnalare comunque che in sede di controdeduzione alle osservazioni l'intervento AT2\_21 viene eliminato;

- per l'area a destinazione mista AT2\_09 (Bucine, Via Poggio Amaro) la preoccupazione manifestata appare ingiustificata considerando che non è prevista alcuna attività di tipo industriale o artigianale - sempre vietata nel sottosistema R1 al quale l'area appartiene - ma solo funzioni commerciali o direzionali; la disciplina urbanistica in ogni caso non può basarsi sull'eventualità del verificarsi di contenziosi, che possono nascere in qualsiasi situazione; è da segnalare comunque che in sede di controdeduzione alle osservazioni l'intervento AT2\_09 viene eliminato;
- indicazioni specifiche sui servizi a rete sono riferite in particolare agli interventi AT2\_18, AT2\_19, AT2\_20 e AT2\_21 in quanto complessivamente interessano l'ambito di maggiore consistenza destinato ad espansione per attività produttive ma all'art. 106 sono riportate anche una serie di disposizioni generali, valide per tutti gli interventi e fermo restando il rispetto della normativa sovraordinata; va anche considerato che generalmente gli interventi sono localizzati in aree già urbanizzate o comunque in continuità con esse oppure in contesti dove già sono presenti degli insediamenti, ad eccezione della nuova area sportiva di Ambra (da realizzare vicino al nuovo depuratore) e dell'area delle ex cave; si ritiene in ogni caso utile integrare la normativa su questi aspetti in tutti i contesti dove ciò assume particolare rilevanza;
- per quanto riguarda il monitoraggio si provvede ad integrare gli indicatori sulla base del suggerimento, sottolineando comunque la difficoltà di raccolta/elaborazione di dati puntuali specifici in un contesto così limitato e senza poter disporre di adeguate strumentazioni e risorse; non si esclude quindi che alcuni dati non siano reperibili o che non lo siano con frequenza tale da permettere la valutazione dell'andamento locale.

Per quanto concerne la congruenza tra strumento urbanistico e Piano Comunale di Classificazione Acustica, si fa presente che il DPGR 2/R del 2014 e l'Allegato 3 stabiliscono che le previsioni degli strumenti urbanistici comunali e quelle del PCCA debbano essere coerenti tra di loro e che, in caso di contrasto, debbano essere coordinate tra di loro mediante apposite varianti; il quadro conoscitivo del PCCA concorre alla formazione del quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici, che ne devono tenere conto nella definizione progettuale, ma resta confermato che le scelte di localizzazione degli interventi e delle funzioni spettano alla pianificazione urbanistica, nelle rispetto delle procedure disposte dalla normativa che comprendono la Valutazione Ambientale Strategica e attraverso le quali ne saranno vagliate la sostenibilità rispetto alle risorse ed alle caratteristiche anche di sensibilità acustica dei contesti. L'Amministrazione dovrà in ogni caso provvedere all'allineamento tra lo strumento urbanistico e il piano di settore a valle della definitiva approvazione del Piano Operativo.

In riferimento alle singole aree di intervento richiamate dal contributo si fa presente che nelle valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale gli effetti delle previsioni non sono definiti nulli ma compatibili con l'obiettivo di tutela dell'ambiente e della salute, sono quindi ammissibili a condizione che siano rispettate le normative vigenti sull'impatto acustico, non esplicitamente richiamate nel Piano Operativo, in quanto sovraordinate e comunque valide. Ciò può essere ulteriormente ribadito facendone esplicita menzione nelle disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti individuate dalla V.A.S. e riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del PO.

Nel caso della nuova area produttiva a Levane (AT1\_05), così come per le altre aree destinate a nuovi insediamenti

industriali e/o artigianali, sono inoltre stabilite misure di mitigazione specifiche attraverso la predisposizione di elementi di filtro per l'inquinamento acustico e/o atmosferico prodotti dal traffico carrabile piuttosto e/o dalle attività produttive. Misure particolarmente cogenti sono richieste nel caso dell'area per il tempo libero alle ex cave di S. Maria, oggetto di ulteriore precisazione a seguito dell'integrazione della disciplina derivante dal recepimento anche di altri contributi ed osservazioni. Non si ritiene invece necessario introdurre prescrizioni più stringenti rispetto alle normative sovraordinate sull'impatto acustico nel caso della nuova area sportiva di Ambra in quanto si tratta di un impianto comunque di interesse locale e non di utilizzo costante a pieno regime.

#### **Publiacqua S.p.A.**

Ribadendo che la società gestisce solo le reti idriche per la parte ricadente nelle immediate adiacenze del confine con Montevarchi, il contributo esprime parere favorevole a condizione che al concretizzarsi dei singoli interventi e prima del rilascio delle relative autorizzazioni Publiacqua esprima il parere di competenza con riferimento alle linee guida della delibera 4/08 approvata il 29/12/2008 dall'assemblea dell'AATO n. 3 (ora A.I.T.).

#### **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo**

Il contributo evidenzia in primo luogo un aspetto di carattere procedurale in quanto il documento di Avvio del Procedimento e il Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica non sono stati trasmessi all'allora Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana. Ricordando come il territorio di Bucine sia da tempo noto per le sue evidenze archeologiche, si sottolinea come sia necessario considerare interferenze ed impatti, sia negativi che positivi, sui beni archeologici per una corretta valutazione degli interventi.

Si ritiene che negli strumenti urbanistici adottati il quadro conoscitivo in materia di beni archeologici non sia stato considerato. In particolare non si tiene conto delle zone di interesse archeologico tutelate per legge, visto che ci sono interventi programmati entro tali zone senza che siano stati considerati il vincolo e gli obiettivi per la tutela e la valorizzazione e la disciplina d'uso delle schede del PIT/PPR. Inoltre altri interventi si trovano in aree archeologicamente sensibili. Conseguentemente si richiede che la documentazione sia integrata in tal senso e ci si riserva di esprimere parere in una fase più approfondita, avendo modo di conoscerne gli effetti non solo sull'ambiente in generale ma soprattutto in relazione alle zone interessate da provvedimenti di tutela ai sensi della parte seconda e terza del D.lgs. 42/2004.

Si chiede quindi di produrre:

- cartografia con riportati i vincoli ai sensi della parte seconda e terza del D.lgs. 42/2004 e tutti gli interventi previsti;
- individuazione su foto area delle zone di intervento ed individuazione delle aree dove è prevista nuova edificazione o ampliamento con relative motivazioni correlate alle schede della sez. 4 e all'allegato 8B del PIT/PPR e specificazione delle altezze massime dei nuovi fabbricati;
- verifica di coerenza di tutti gli interventi con i contenuti citati del PIT/PPR;

vengono infine analizzate nel dettaglio le verifiche da svolgere per i piani attuativi.

Quanto sostenuto nel contributo non risulta condivisibile visto che tutti gli interventi di trasformazione sono stati esaminati dal punto di vista dell'eventuale appartenenza ad ambiti di tutela paesaggistica (così come ad altri tipi

di tutela), dandone puntualmente conto nel Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e conseguentemente nella disciplina attraverso disposizioni specifiche e/o prescrizioni per gli aspetti ambientali, con riferimento alla normativa del PIT/PPR; peraltro tali casi sono assai poco numerosi avendo privilegiato contesti urbani o di margine all'urbano che non presentassero elementi di valore di notevole valore a rischio di compromissione. È vero invece che tale disamina non è stata riportata nelle "Schede normative di edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, edifici di valore storico artistico in ambito urbano, aggregati extraurbani ed urbani" (allegate alle Norme): si deve fare presente però che questi ambiti individuano appunto edifici e complessi di valore-storico documentale e/o di pregio e pertanto gli interventi ammessi sono esclusivamente di recupero; nella generalità dei casi anzi le categorie previste sono il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia conservativa, mentre solo per pochi fabbricati è prevista la ristrutturazione edilizia ricostruttiva o - nel caso di manufatti totalmente incongrui - la demolizione con ricostruzione comunque configurata e con diversa collocazione. Si provvede comunque ad integrare in tal senso le Schede normative.

Analogamente si completa la documentazione al fine dello svolgimento della procedura di conformazione ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR.

Per quanto riguarda il procedimento seguito nella formazione del Piano Operativo e variante puntuale al Piano Strutturale, si ritiene che la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana sia stata comunque coinvolta in quanto destinatario del contributo in fase di Avvio del procedimento da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici, Etnoantropologici di Arezzo e che gli aspetti specifici siano in ogni caso compresi nello svolgimento della Conferenza Paesaggistica.

#### **Regione Toscana - Direzione "Ambiente ed Energia" - Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti"**

Il contributo di settore riveste carattere generale.

Per la componente atmosfera e per la componente energia vengono in sostanza riepilogati gli obiettivi e le azioni generali per perseguirli individuati a livello nazionale/europeo o da strumenti sovraordinati. A proposito dell'efficienza energetica si sottolinea come negli strumenti urbanistici debbano essere richiamati gli obblighi di legge (sia per edifici esistenti che nuovi edifici) e si debbano inserire opportuni criteri progettuali. Per quanto riguarda le fonti rinnovabili si ricorda che i piani possono individuare gli ulteriori

immobili, oltre a quelli già notificati, il cui valore storico-artistico li sottrae agli obblighi del D.lgs. 28/11, oltre ad ulteriori casistiche per gli obblighi sulle FER (v. ristrutturazioni integrali degli immobili <1000mq.), e si segnala la possibilità di definire specifici interventi incentivati.

Per la componente rumore si ricorda che strumenti urbanistici e piani di classificazione acustica devono essere coerenti.

Per la componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti si segnala che i piani dovrebbero riportare le Distanze di Prima Approssimazione quali fasce di rispetto degli elettrodotti e definire criteri localizzativi ed aree idonee per gli impianti di radiocomunicazione.

Per la componente rifiuti si richiamano varie disposizioni normative, alcune delle quali non direttamente pertinenti alla pianificazione urbanistica, tra cui l'individuazione delle aree per la raccolta differenziata e i siti oggetto di procedimento di bonifica.

Per la componente risorse idriche si fa presente che il Comune di Bucine ha aree classificate di crisi idropotabile attesa, è prossimo a Comuni totalmente classificati di crisi potabile attesa in provincia di Siena ed ha nel ver-

sante sud una zona ZVN da analisi pressioni e impatti (zone vulnerabili nitrati). Sugli aspetti relativi al fabbisogno idropotabile ed allo smaltimento dei reflui si riporta un riepilogo delle disposizioni per la pianificazione e per gli interventi.

Sul punto che richiama l'opportunità di criteri progettuali guida già a livello urbanistico per la promozione dell'efficienza energetica si fa presente che tali criteri sono già integrati nella disciplina per le aree di trasformazione, sia a livello generale, con le disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti (art. 106), sia nelle disposizioni per i singoli interventi.

Sugli altri punti riguardanti le prestazioni energetiche e le fonti di energia rinnovabili si ritiene pertinente integrare piuttosto il Regolamento Edilizio - per il quale le Norme del PO prevedono l'adeguamento entro dodici mesi dall'adozione dello stesso PO -, anche per permettere un più agevole aggiornamento alla rapida e continua evoluzione normativa; lo stesso ragionamento vale per le misure di protezione dal radon.

Per quanto concerne la congruenza tra strumento urbanistico e Piano Comunale di Classificazione Acustica, si fa presente che il DPGR 2/R del 2014 e l'Allegato 3 stabiliscono che le previsioni degli strumenti urbanistici comunali e quelle del PCCA debbano essere coerenti tra di loro e che, in caso di contrasto, debbano essere coordinate tra di loro mediante apposite varianti; il quadro conoscitivo del PCCA concorre

alla formazione del quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici, che ne devono tenere conto nella definizione progettuale, ma resta confermato che le scelte di localizzazione degli interventi e delle funzioni spettano alla pianificazione urbanistica, nelle rispetto delle procedure disposte dalla normativa che comprendono la Valutazione Ambientale Strategica e attraverso le quali ne saranno vagliate la sostenibilità rispetto alle risorse ed alle caratteristiche anche di sensibilità acustica dei contesti. L'Amministrazione dovrà in ogni caso provvedere all'allineamento tra lo strumento urbanistico e il piano di settore a valle della definitiva approvazione del Piano Operativo.

Per quanto riguarda la rappresentazione sulle cartografie del Piano Operativo delle fasce di rispetto degli elettrodotti si ritiene che ciò non rappresenti un elemento essenziale dei contenuti del piano, pur costituendo - così come numerosi altri vincoli ed ambiti di rispetto - aspetto conoscitivo di notevole importanza, del quale tenere conto nella progettazione e gestione degli interventi edilizi e delle altre opere sul territorio. Per la disciplina degli impianti di radiocomunicazione si rinvia ad un eventuale successivo studio specifico, non ritenendo peraltro questi aspetti strettamente pertinenti alla disciplina urbanistica.

Quanto ai rifiuti il Piano Operativo riporta nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" le aree destinate allo smaltimento dei rifiuti, e quanto ai siti da bonificare, indicati nel quadro conoscitivo del Rapporto Ambientale, il distributore carburanti di Ambra è confermato mentre per l'Ex Latina tabacchi Greggi Italiani, sempre ad Ambra, non sono previsti interventi di riconversione.

Per quanto riguarda le risorse idriche, il Rapporto Ambientale già evidenzia le criticità che si sono verificate in alcune parti del territorio nei periodi estivi particolarmente siccitosi ed a tale proposito è comunque utile integrare le informazioni con i contenuti forniti dal contributo. Nella definizione del progetto di Piano si è del resto tenuto conto della situazione esistente anche in base ai contributi degli Enti gestori alla fase preliminare, come confermato dal parere favorevole di Publiacqua. Rispetto al Regolamento Urbanistico vigente il dimensionamento è significativamente inferiore e non ci sono previsioni di incremento del carico urbanistico che possano aggravare le condizioni critiche già rilevate.

Sono in ogni caso prescritte la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con



eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui e la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa. Ulteriori disposizioni in sintonia con quanto evidenziato dal contributo sono definite dalle Norme di PO, mentre per aspetti di pertinenza più propriamente esecutiva si rimanda ad eventuali integrazioni del Regolamento Edilizio.

**Regione Toscana - Direzione "Ambiente ed Energia" - Settore "Valutazione Impatto Ambientale, Valutazione Ambientale Strategica, opere pubbliche di interesse strategico regionale"**

Quadro Conoscitivo - Strategia Piano Strutturale e Piano Operativo

Il quadro conoscitivo contenuto nel Rapporto Ambientale (RA) descrive lo stato attuale ma le informazioni non permettono di valutare se, a fronte del nuovo quadro previsionale individuato dal PS e attuato dal nuovo PO, ne sia garantita la sostenibilità. Quindi si ritiene che sarebbe opportuno che le NTA del PS contenessero specifici riferimenti normativi per il PO, a garanzia della valutazione da parte del PO stesso dei nuovi fabbisogni connessi ai carichi urbanistici previsti, al consumo di suolo e alle superfici impermeabilizzate. Il PO dovrebbe stimare i diversi fabbisogni individuando così gli effetti attesi in modo tale da prevedere già in questa fase le azioni, le regole e le misure per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente, senza rimandare a una successiva fase attuativa della pianificazione.

In relazione ai dimensionamenti da attuare per il prossimo quinquennio dal nuovo PO lo studio demografico contenuto nel RA non sembra giustificare l'esigenza edificatoria assunta per le funzioni residenziale, turistico ricettiva, commerciale e produttiva, che determinerà trasformazioni urbanistiche, come nuove urbanizzazioni (e conseguenti impatti ambientali, consumo di risorse e carichi urbanistici).

Valutazione degli effetti e analisi degli impatti significativi sull'ambiente

Al fine di prevedere efficaci misure per contrastare l'impermeabilizzazione del suolo e per approfondire tale tematica, si suggerisce di consultare il documento "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo", Commissione Europea, 2012, in cui si trovano enunciate le migliori tecniche sperimentate che possono essere adottate.

A proposito del progetto di adduzione e distribuzione dell'acqua proveniente dall'invaso di Montedoglio per il Valdarno aretino, citato dal RA, si chiede di chiarire se questa sia una previsione ancora da attuare o se sia già in corso di realizzazione e come il territorio comunale di Bucine ne sia interessato. A tal proposito sarebbe opportuno condurre, prima dell'approvazione (e non rimandare alle fasi attuative), ulteriori e specifiche stime e indagini che documentino la sostenibilità degli interventi attuati dal PO sia dal punto di vista ambientale che da un punto di vista tecnico-economico in accordo con l'Ente Gestore.

Si ritiene opportuno, al fine di limitare nuovo consumo di suolo, in fase attuativa valutare alternative alle proposte individuate sia per le aree destinate alla funzione residenziale, industriale ed artigianale, produttiva e commerciale, turistica che per quelle destinate a standard, che consentano il risparmio di suolo ineditato e la migliore integrazione nel contesto, limitando al massimo gli impatti sulle componenti paesaggistiche presenti da preservare. In linea generale, ai fini della salvaguardia e tutela delle risorse naturali, agro-ambientali e paesaggistiche presenti e maggiormente sollecitate si ritiene utile svolgere, per ciascuna componente ed elemento da tutelare e preservare (risorsa idrica, assetto del suolo, risorsa paesaggistica ecc.), una valutazione dell'efficacia del quadro prescrittivo di misure/interventi di mitigazione e compensazione implementato a seguito dell'esito dell'attuale fase di consultazione con gli SCA, in modo da fornire maggiori tutele a garanzia della sostenibilità ambientale futura

dell'intervento proposto.

In relazione a tutte le nuove previsioni, si ritiene che la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e paesaggistiche dovrebbe considerare la globalità degli interventi previsti ed essere approfondita in considerazione degli effetti cumulativi generati dalle previsioni, nell'ottica di operare in modo unitario e coordinato individuando le migliori opzioni/soluzioni e gli indirizzi specifici per la pianificazione e progettazione al fine della compatibilità e sostenibilità al consumo ed uso delle risorse presenti.

Aree di trasformazione: Piani attuativi vigenti

Si chiede di integrare la valutazione degli effetti sulle risorse per gli interventi riferiti alle previsioni del Regolamento Urbanistico ancora efficaci al momento della redazione del Piano Operativo ed ai Piani Attuativi vigenti in corso di realizzazione, in modo da supportarne la riconferma con la previsione di specifiche misure di mitigazione previste al pari delle aree di trasformazione di nuovo impianto.

Aree di trasformazione: Piani attuativi di nuovo impianto

Considerando che le aree di trasformazione AT1\_05, AT1\_06, AT1\_07 e AT2\_18, AT2\_19, AT2\_20, AT2\_21 sono limitrofe ed insieme comprendono un'ampia porzione di territorio ineditato così come le aree destinate ad impianti sportivi AT2\_01 e AT5\_01, si ritiene necessario valutarle in modo complessivo supportando la SUL massima prevista con valutazioni sulla capacità di carico delle aree interessate anche in relazione agli effetti cumulati; in particolare in riferimento al ciclo delle acque (margini risorsa idropotabile, nuovi fabbisogni e modalità di approvvigionamento, sistemi di depurazione ed interventi connessi), al consumo ed impermeabilizzazione del suolo, alla gestione della mobilità e della sosta, alle pressioni del traffico veicolare e agli ulteriori interventi necessari per la loro sostenibilità. Si suggerisce di indirizzare la pianificazione e progettazione degli interventi all'assunzione dei criteri e requisiti ambientali previsti per le aree APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata).

Si ricorda poi che gli interventi da attuarsi tramite Piani Attuativi potranno essere esclusi dalla VAS se nell'ambito della VAS in oggetto saranno valutati e definiti "l'assetto localizzativo delle nuove previsioni delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni".

Monitoraggio integrato PS/PO e VAS

Si ritiene utile sistematizzare le misure di monitoraggio proposte nel RA, per ciascuna componente ambientale, in un programma integrato e pianificato per step e verifiche intermedie successive in cui garantire il costante flusso informativo, indicando il set prioritario di indicatori di contesto, di risultato ed ambientali prescelti. Gli indicatori previsti nel paragrafo relativo al sistema di monitoraggio dovrebbero essere meglio definiti in termini di unità di misura, responsabilità amministrative nella raccolta e nell'archiviazione, target e performance di riferimento.

Per le aree di trasformazione, in base agli esiti della VAS e alle misure di mitigazione previste, si suggerisce di predisporre una tabella con un set di indicatori specifici da utilizzare per la redazione delle schede di monitoraggio da allegare ai piani/progetti di trasformazione che determinano un impatto significativo sulle risorse interessate.

Innanzitutto è necessario ribadire che la Variante al Piano Strutturale deriva dalla necessità di garantire la coerenza interna tra lo strumento operativo, redatto in coerenza con la L.R. 65/2014, e lo strumento di livello statutario e strategico, redatto ai sensi della precedente legge urbanistica regionale (L.R. 1/2005), oltre ad integrare ed aggiornare gli studi geologici ed idraulici alla normativa vigente; la Variante, che riguarda solo la normativa di piano, si configura come una "correzione" dei contenuti per renderli adeguati e coerenti alle disposizioni sovraordinate

attualmente vigenti, senza alcuna revisione della struttura del piano, dell'impostazione programmatica e delle scelte fondamentali che ne costituiscono il progetto; per il dimensionamento steso si è proceduto solo con un'opera di riordinamento. Per questi motivi non si è ritenuto opportuno intervenire su aspetti sostanziali quali quelli proposti dal contributo, pur condividendone gli obiettivi.

Va però ribadito anche che sia il Piano Strutturale che il primo Regolamento Urbanistico sono stati oggetto di valutazione, dalla quale non sono emersi elementi di criticità di rilievo pur con un dimensionamento contenuto ma comunque sensibilmente più consistente rispetto al Piano Operativo, soprattutto per quanto concerne la destinazione residenziale.

In ogni caso si provvede ad integrare il Rapporto Ambientale con le informazioni reperibili per la stima dei fabbisogni per il livello di dettaglio progettuale dello strumento urbanistico generale. Per quanto riguarda la risorsa idropotabile si fa presente comunque che nella definizione del progetto di Piano si è tenuto conto della situazione esistente anche in base ai contributi degli Enti gestori alla fase preliminare, come confermato dal parere favorevole di Publiacqua. A proposito del progetto legato all'invaso di Montedoglio, esso risulta inserito tra gli interventi strategici previsti dal Piano d'Ambito dell'Autorità Idrica Toscana (Comuni interessati: Arezzo, Capolona, Castiglion Fibocchi, Laterina, Pergine Valdarno, Bucine), da attuare in sette anni. Al momento le opere realizzate non risultano ancora interessare il territorio di Bucine.

Le integrazioni al Rapporto Ambientale hanno anche lo scopo di restituire un quadro più chiaro degli effetti cumulativi e complessivi, in modo da fornire strumenti più completi per dimostrare la compatibilità e sostenibilità del progetto di piano. Il quadro prescrittivo di misure/interventi di mitigazione e compensazione implementato a seguito dell'esito della fase di consultazione con gli SCA potrà quindi essere valutato nella sua efficacia ai fini della salvaguardia delle risorse naturali, agro-ambientali e paesaggistiche presenti e maggiormente sollecitate. Le integrazioni sono estese alle aree di trasformazione del Regolamento Urbanistico ancora efficaci al momento della redazione del Piano Operativo, mentre rimangono esclusi i Piani attuativi in corso di realizzazione.

Non è però chiaro il suggerimento relativo alla valutazione di alternative in fase attuativa; una volta definiti gli ambiti di intervento e, per ciascuno di essi, gli obiettivi, il programma funzionale ed i parametri, il Piano Operativo già permette margini di flessibilità entro i quali sviluppare i progetti di dettaglio, fermo restando il rispetto di eventuali disposizioni specifiche e prescrizioni per gli aspetti ambientali indispensabili al raggiungimento delle prestazioni e dei requisiti oggetto di valutazione nella redazione del piano. Con esclusione degli interventi più modesti e meno complessi (da attuare con permesso di costruire convenzionato), i progetti di trasformazione saranno successivamente oggetto di Valutazione Ambientale Strategica in sede di Piano Attuativo, dove sarà possibile disporre di un più appropriato dettaglio informativo in particolare nel caso di insediamenti a destinazione produttiva (ad esempio settore merceologico, tipo di attività, numero di addetti...); in quella stessa sede sarà possibile inserire più adeguatamente molti dei requisiti prestazionali riferiti ad aspetti edilizi e/o esecutivi che possono concorrere alla caratterizzazione delle APEA, ad esempio.

Quanto alla consistenza del dimensionamento del Piano Operativo rispetto allo studio demografico si deve osservare come risulti ormai difficile instaurare una stretta correlazione tra di essi, sia per la poca affidabilità delle proiezioni demografiche in presenza di fenomeni estemporanei di mobilità sul territorio sia per la particolare situazione socio-economica derivante dall'ondata di crisi. Sul secondo punto, l'Amministrazione ha il compito di creare condizioni adatte a sostenere le attività presenti e a favorire la creazione di nuove iniziative attraverso scelte di pianificazione basate anche sulle proposte avanzate dagli operatori (sollecitate proprio dall'Amministrazione nella fase iniziale

della procedura di redazione del nuovo piano) ma certo vagliate per garantirne la compatibilità complessiva e la sostenibilità. D'altra parte negli ultimi anni il numero di residenti è sempre cresciuto, con un incremento medio delle famiglie di circa 22 all'anno, ed il numero totale di 244 nuovi alloggi previsto dal PO adottato, di per sé non insostenibile (corrisponde al 6% del numero totale delle famiglie residenti e 4% del numero totale di alloggi risultanti ad oggi all'Agenzia delle Entrate - 5.667 al 27/02/2017 -), tiene conto anche della possibilità di scelta tra più contesti diversi (capoluogo piuttosto che Ambra o Mercatale ecc.), andando comunque sempre a consolidare i centri principali e gli insediamenti già urbanizzati e dotati di accessibilità.

Per quanto riguarda il monitoraggio si provvede ad integrare gli indicatori sulla base del suggerimento, sottolineando comunque la difficoltà di raccolta/elaborazione di dati puntuali specifici in un contesto così limitato e senza poter disporre di adeguate strumentazioni e risorse; non si esclude quindi che alcuni dati non siano reperibili o che non lo siano con frequenza tale da permettere la valutazione dell'andamento locale.

Come richiesto, degli approfondimenti si darà conto anche nella Dichiarazione di Sintesi.

## Altri contributi

La Regione Toscana ha inoltre fornito ulteriori contributi/osservazioni sulla base delle indicazioni dei vari Settori, che possono essere così riassunti:

### **Regione Toscana - Direzione Generale - Urbanistica e Politiche abitative - Settore pianificazione del territorio**

Il documento è articolato in riferimento alle quattro invarianti strutturali del PIT-PPR.

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Si segnala la necessità di integrare opportunamente la norma per le aree E1b, in quanto, forse a causa di un refuso, non sono chiare le condizioni per la realizzazione di nuove costruzioni rurali, laddove indispensabili alla conduzione del fondo.

Si conferma che per un errore materiale nell'articolo non è stato riportato correttamente nel testo adottato. Si provvede quindi a ripristinare il testo completo. A tale proposito si fa presente che nel PO non ci sono aree classificate come E1b e pertanto tale sigla e la corrispondente campitura nella legenda della tavola di progetto saranno eliminate.

I caratteri ecosistemici del paesaggio

Le norme non contengono misure specifiche, in particolare per l'area di Levane, interessata da criticità ecologica, come evidenziato nella scheda di Paesaggio 11, dovuta all'eccessiva artificializzazione delle aree urbanizzate a scopo industriale. Nel PO non si rilevano misure di compensazione volte a migliorare lo stato dei luoghi, coerentemente con l'obiettivo 2 della Disciplina di Ambito. In particolare, per quanto riguarda le aree di trasformazione a scopo industriale, si ritiene necessaria, ai fini della conformazione del PO al PIT-PPR, una attenta valutazione degli impatti che possono generare ulteriori processi di consumo di suolo, prefigurando un possibile contrasto anche con le "direttive correlate" all'obiettivo di qualità sopra citato.

La zona produttiva di Levane è costituita da un tessuto consolidato per il quale si prevedono alcuni limitati

interventi di completamento (coincidenti peraltro a lotti residui di ambiti pianificati) e più in generale opere di ristrutturazione e riqualificazione, anche attraverso sostituzione edilizia, con ampliamento dove è possibile incrementare la densità entro adeguati limiti massimi di impermeabilizzazione, in modo da ottimizzare al meglio le dotazioni e le infrastrutture esistenti in un'area già totalmente urbanizzata e molto accessibile (il che la rende la zona più appetibile e richiesta per questo tipo di funzioni, rappresentando così il principale sbocco per nuove iniziative imprenditoriali). Oltre a questo il Piano prevede una sola modesta espansione, in continuità con il tessuto esistente e del tutto compatibile con le caratteristiche anche ambientali e paesaggistiche del contesto nel quale si inserisce, anche in considerazione ad esempio del Rapporto di Copertura che non può superare il 50%; l'estensione prevista peraltro non determina alcuna interferenza con la trama ecologica seppur critica dell'ambito ma anzi può contribuire a rafforzare la connessione verde lungo la variante alla S.R. 69 in corrispondenza del cimitero con la predisposizione di fasce piantumate lungo la viabilità e nelle aree di sosta, utili come filtro per l'inquinamento acustico e/o atmosferico oltre che come elementi di ambientazione; in ogni caso non viene compromesso il varco parzialmente ineditato esistente. Resta naturalmente un intervento che comporta una quota di consumo di nuovo suolo all'esterno del territorio urbanizzato (ma in continuità con esso), motivo per il quale è stato sottoposto alla Conferenza di Copianificazione, che ha ritenuto rispondesse alle prerogative di cui all'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014, prescrivendo opportuni approfondimenti sul tema dei flussi di traffico e dei parcheggi; in quella sede non sono emersi profili di incoerenza con il PIT/PPR.

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali

Per quanto concerne gli interventi interni al perimetro del territorio urbanizzato ma collocati a confine con il territorio rurale e pertanto posti a definire il margine urbano, secondo la Regione è necessario che essi concorrano a perseguire l'obiettivo 1 della disciplina della scheda di Paesaggio 11 (Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale). Non dovranno, pertanto, avere caratteristiche tali da risultare "lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici", ma dovranno essere "coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva". Si evidenzia inoltre che alcune delle previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato sono interessate dalla presenza di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (v. contributo istruttorio del Settore Paesaggio).

Ai sensi dell'art. 10 della Disciplina del PIT-PPR è necessario integrare le NTA del PO di cui al Titolo

IX - Il territorio rurale, relative ai Sistemi e Sottosistemi ambientali (V1-V5) e quelle riferite alle zone destinate ad usi agricoli (E1-E6), al fine di definire l'"intorno territoriale e area di pertinenza" di centri, nuclei, aggregati storici, per garantirne la tutela percettiva oltre che l'identità materiale e multifunzionale, assicurando la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici.

Tutti gli interventi individuati dal PO sono orientati a integrare le dotazioni di interesse pubblico e collettivo ed a completare i tessuti urbani esistenti, assecondando i principi insediativi riconosciuti attraverso la definizione di parametri (altezze, rapporto di copertura) e le disposizioni specifiche riferiti al singolo contesto. Ciò vale in particolare per le aree di margine, dove in progetto ha proprio il compito di intervenire per ricucire e riqualificare spazi di edificazione recente e contemporanea spesso esito di un'urbanizzazione priva di unitarietà e coordinamento e

scarsamente contestualizzata; i nuovi interventi del resto sono anche dimensionalmente poco rilevanti (e quindi si configurano come completamenti), visto che per la maggior parte prevedono la realizzazione di 6-8 alloggi. Non si tratta in alcun caso di lottizzazioni isolate né di addizioni a ridosso di aggregati storici (ad esempio nel caso di Torre di Mercatale il progetto prevede individua un'ampia fascia verde tra il piccolo centro antico e l'abitato recente, all'interno del quale è prevista la nuova edificazione residenziale). Alcuni contesti sono parzialmente interessati da vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004: di questo si è tenuto conto nella definizione del progetto e negli indirizzi per i successivi approfondimenti in fase attuativa e realizzativa.

Per quanto riguarda l'individuazione dell'intorno territoriale e area di pertinenza di centri, nuclei e aggregati storici si fa presente che il Piano Operativo assume e conferma gli ambiti di tutela paesistica dei centri antichi, degli aggregati delle ville e degli edifici specialistici, così come individuati dal Piano Strutturale sulla base delle disposizioni del PTCP di Arezzo, rinviando la definizione degli ambiti di cui all'art. 66 della L.R. 65/2014 alla prossima complessiva revisione (e conformazione) dello stesso Piano Strutturale.

In riferimento agli interventi esterni al territorio urbanizzato, già oggetto di conferenza di copianificazione, la Regione evidenzia quanto segue:

Levane, via A. Gramsci (AT1\_05)

In sede di conferenza di copianificazione sono state evidenziate alcune criticità che attengono principalmente ai flussi di traffico già presenti nell'area. Per quanto di competenza, in merito alla verifica di conformità al PIT-PPR, dopo una più attenta valutazione, si evidenzia che l'area presenta criticità anche dal punto di vista ecologico. La scheda di Ambito 11 individua, tra le misure più adeguate a contrastare tale fenomeno, la riduzione dei processi di consumo di suolo. Si ritiene pertanto necessario individuare misure compensative al fine di garantire la sostenibilità ecologica dell'intervento, conformemente a quanto prescritto dall'art. 56 comma 6 delle NTA dello stesso PO, oltre che suggerire l'eventuale collocazione dell'edificio in area pianeggiante.

Santa Maria, ex cave (AT2\_01), Ambra, nuova area sportiva, via Dante Alighieri (AT3\_01), Ripaltella (AT5\_01)

Si rileva che sono state recepite tutte le prescrizioni evidenziate in sede di conferenza di copianificazione al fine di renderli compatibili con lo stato dei luoghi e con i vincoli presenti nelle aree e pertanto conformi al PIT-PPR.

Per quanto riguarda la nuova area produttiva di Levane si fa presente che, pur comportando il consumo di suolo attualmente non urbanizzato - motivo per il quale è stato oggetto di conferenza di copianificazione con esito comunque positivo, sulla base di valutazioni evidentemente adeguate a formulare il parere vincolante espresso -, essa rappresenta una limitata estensione di un insediamento consolidato, con un incremento della superficie territoriale pari a circa 11% del totale, compresi gli spazi di parcheggio e le fasce verdi di mitigazione e filtro. L'intervento peraltro non comporta la saturazione del varco ineditato in corrispondenza del cimitero di Levane, anche se è chiaro che la presenza del tracciato della nuova S.R. 69 costituisce di per sé una rilevante barriera dal punto di vista della rete ecologica pur avendo rappresentato di fatto l'elemento principale che ha impedito la saldatura dell'edificato sia nel territorio di Bucine che di Montevarchi.

In merito alla collocazione dei fabbricati si sottolinea che il P.O. già dispone che "L'impianto di progetto dovrà essere coerente all'andamento orografico del terreno per limitare al minimo il rimodellamento del terreno, concentrando l'edificazione nella parte posta alle quote inferiori e disponendo i nuovi volumi con l'asse principale parallelo alle curve di livello attuali, anche su più pianori raccordati da terrazzamenti o ciglionamenti"; del resto l'area interes-

sata presenta una morfologia del tutto compatibile con l'edificazione ed analoga ad altre parti insediate lungo la vicina via Valiani, trattandosi comunque di un terreno posto al piede della collina.

In relazione alle criticità riferite al traffico in sede di conferenza di copianificazione si rinvia analogamente alle misure già inserite nella disciplina dell'area (disposizioni specifiche) dal piano adottato.

I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali

Anche al fine di perseguire l'obiettivo 3 della disciplina della scheda di Ambito 11, la Regione ritiene opportuno integrare le norme relative ai Sottosistemi V1, V2, V3, V4, V5, con azioni riferite alle zone caratterizzate da colture tradizionali, quali l'olivo e la vite (morfotipi 11, 12), dai coltivi intorno ai nuclei abitati, anche immersi nei boschi, che rischiano l'abbandono (morfotipo 21), dal mosaico colturale complesso di pianura e delle prime pendici collinari (morfotipo 20), al fine di preservarne la presenza, ove possibile.

La disciplina del P.O. già comprende disposizioni, articolate in relazione alle specificità dei differenti contesti (individuati da sottosistemi ed ambiti), per la tutela delle sistemazioni agrarie e l'assetto tradizionali, in particolare gli ambiti caratterizzati in prevalenza da terrazzamenti e ciglionamenti e dalla tessitura agraria a maglia fitta, fermo restando l'articolo 69 della L.R. 65/2014, che stabilisce che gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale non possono contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomico-culturali delle aziende. Pur senza fare riferimento ai morfotipi del PIT/PPR le discipline di piano interessano gli aspetti di governo del territorio rurale specifici nell'ambito del Comune di Bucine, che è quindi dettagliatamente suddiviso in aree con differenti caratteristiche morfologiche, agrarie, di uso del suolo ecc.

Le disposizioni del P.O. assumono ed integrano i contenuti del Piano Strutturale e del Piano Territoriale di Coordinamento di Arezzo sul sistema ambientale, sui tipi di paesaggio e sugli elementi di tutela paesaggistica, dovendo necessariamente rinviare l'eventuale ridefinizione ed implementazione della parte statutaria alla prossima complessiva revisione (e conformazione) dello stesso Piano Strutturale.

Art. 37. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

La Regione chiede chiarimenti circa la previsione di trasferimenti volumetrici di edifici demoliti in territorio agricolo, da collocarsi in aggregazione ad insediamenti residenziali consolidati definiti "aggregati edilizi" posti ad una distanza massima di 500 ml dal sedime originario del manufatto incongruo demolito. Si ritiene opportuno evidenziare che gli "aggregati edilizi" presenti in territorio rurale, se non hanno caratteristiche tali da configurarsi come "aree urbanizzate", sono soggetti alle norme di cui al Capo III della L.R. 65/2014. Inoltre si segnala l'opportunità di valutare, in base all'entità delle trasformazioni, se tali interventi siano riconducibili alla sostituzione edilizia oppure alla ristrutturazione urbanistica, che con cambio di destinazione d'uso in territorio rurale, è soggetta alla conferenza di copianificazione.

L'intervento di sostituzione edilizia così come previsto dal Piano Operativo è puntualmente disciplinato, in particolare, quando la sua realizzazione comporta un trasferimento del manufatto esistente fino a 500 ml.

Il cambio di destinazione può avvenire solo quando il luogo della ricostruzione sia costituito da insediamenti residenziali consolidati, e nel rispetto della specifica normativa che disciplina la preesistenza delle opere di urbanizzazione.

Il consumo di nuovo suolo non è previsto dalla norma e dunque non si rende necessario il procedimento dinanzi alla Conferenza di Copianificazione. Tuttavia la norma viene modificata come di seguito:

“Ai fini dell’applicazione delle norme contenute nel presente piano e ad ogni effetto fatta salva la disciplina contenuta nell’art. 65 della L.R.T. n° 65/2014, per insediamento residenziale consolidato deve intendersi la concentrazione stabile, in un determinato contesto territoriale, di edifici legittimamente esistenti con destinazione d’uso anche diversa fra loro, in numero non inferiore a tre, risalente ad epoca anteriore alla data di adozione del Piano Operativo, con adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria”.

Titolo IX - Il territorio rurale

L’articolazione del territorio rurale in sottozone E3a e E3b, presente negli elaborati grafici, secondo la Regione non trova riscontro al comma 8 dell’art. 58.

Per un errore materiale nell’articolo non è stato riportato correttamente nel testo adottato. Si provvede quindi a ripristinare il testo completo, con le specifiche discipline per le sottozone E3a e E3b.

Titolo XII - Il Sistema della Residenza/Titolo XIII - Il Sistema dei luoghi centrali/Titolo XIV - Sistema della Produzione/Titolo XVI - Aree di trasformazione

Nelle aree in cui sono consentite “attività commerciali, con esclusione delle grandi strutture di vendita” la Regione ritiene opportuno segnalare che, laddove tali attività abbiano le caratteristiche delle medie strutture di vendita in forma aggregata, anche all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell’art. 26 della L. R. 65/2014, si rende necessaria la convocazione della conferenza di copianificazione di cui all’art. 25.

Sulla base di quanto segnalato si provvede ad integrare la normativa introducendo il divieto di introdurre attività che abbiano le caratteristiche delle medie strutture di vendita in forma aggregata ove non sono ammesse le grandi strutture di vendita.

#### **Regione Toscana - Direzione Generale - Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale Settore programmazione viabilità di interesse regionale**

Il tracciato di variante alla strada regionale è interessato dalla nuova area produttiva in località Levane con destinazione a commercio, attrezzature pubbliche e di interesse collettivo e residenziale. Secondo quanto dettato dal Comune la definizione specifica del progetto sarà presentata nell’ambito di un Piano Complessivo di Intervento. Al momento dell’elaborazione del progetto dell’area si dovrà esprimere in primo la Provincia di Arezzo in quanto ente gestore della strada regionale. Si sottolinea la necessità di valutare in modo opportuno i riflessi sul traffico indotto dalle nuove previsioni, con particolare riferimento alla sostenibilità degli accessi e delle uscite sulla rete stradale regionale esistente, evitando nuove intersezioni.

Per i nuovi interventi posizionati in adiacenza alle strade regionali andrà comunque garantita la fascia di rispetto secondo quanto disposto dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR 495/92. Per quanto riguarda in particolar modo la destinazione residenziale dell’area andrà valutata anche la fascia di pertinenza acustica e si ricorda che secondo l’art. 8 del DPR 142/2004, per le infrastrutture stradali esistenti in esercizio, gli interventi di risanamento sono a carico del titolare della concessione edilizia o del permesso a costruire.



Analoghe considerazioni vengono svolte per l'area di nuova edificazione in fregio alla rotatoria lungo sempre la variante alla S.R. 69.

In merito a quanto evidenziato dalla Regione, si devono fare le seguenti precisazioni:

- le destinazioni previste sono quelle caratterizzanti il sottosistema P1, cioè le attività industriale 3ed artigianali e le attività commerciali all'ingrosso e depositi; le altre funzioni ammesse in P1 - attività direzionali e servizi ed attrezzature di uso pubblico - non sono da prevedersi in questo caso, in considerazione delle specifiche finalità di sostegno alle attività produttive, e pertanto si provvede ad esplicitarlo nella disciplina di piano; resta confermato che la residenza non è consentita;
- la modalità di attuazione prevista è il Piano Attuativo, non essendo più contemplato dalla legge regionale lo strumento del Piano Complesso di Intervento;
- non sono previsti accessi dalla strada regionale: il nuovo insediamento e il parcheggio pubblico saranno accessibili esclusivamente attraverso il prolungamento di via Gramsci ed è in ogni caso vietata l'apertura di nuovi accessi sulla S.R. 69; le eventuali problematiche legate al traffico sono state considerate, anche in base agli esiti della conferenza di copianificazione, e sono state definite specifiche condizioni per migliorare l'intersezione di via Valiani sulla viabilità principale;
- il progetto della AT5\_01, così come l'intervento di nuova edificazione, tiene conto delle fasce di rispetto previste per la classe stradale attribuita alla nuova S.R. 69.

Per quanto riguarda le indicazioni di previsione piantumazioni arboree in fregio alla strada regionale poi la Regione evidenzia che ostacoli indeformabili a margine della strada costituiscano un peggioramento della sicurezza stradale e pertanto è necessario non posizionarle. Ai sensi della normativa relativa alle barriere stradali "D.M. 21.06.2004" in particolare quanto dettato all'art. 3 ed all'art. 6 per quanto riguarda posizionamento di eventuali alberature in fregio alla strada extraurbana secondaria in caso di fuoriuscita o urto di veicoli e la loro distanza dal sedime stradale.

Sulla base di quanto evidenziato, si provvede ad integrare la disciplina dell'intervento AT1\_05 esplicitando l'obbligo di rispetto delle prescrizioni sugli ostacoli indeformabili lungo la viabilità principale e si conferma che tutti gli interventi saranno attuati nel rispetto delle normative vigenti anche per quanto riguarda la sicurezza stradale, anche dove non esplicitamente richiamate nella disciplina di P.O.

#### **Regione Toscana - Direzione Generale - Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale Settore Infrastrutture di Trasporto Strategiche e Cave**

Il contributo fornisce in sintesi un quadro delle normative sovraordinate vigenti per quanto riguarda le attività estrattive - in particolare P.A.E.R.P. di Arezzo approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 48 del 14/04/2009 e L.R. 35/2015 - e le disposizioni per i piani comunali in materia.

Per quanto riguarda la Linea Ferroviaria "Firenze - Arezzo - Chiusi - Chianciano" che interessa il territorio comunale il PRIIM non ha previsioni in essere; non sussistono, pertanto, elementi di incoerenza, fermo restando la necessità di salvaguardare le aree adiacenti alle infrastrutture per le fasce di rispetto imposte dalla normativa nazionale.

Nel territorio comunale non sono individuate aree destinate ad attività estrattive, mentre sono già previste discipline specifiche per le cave dismesse. Si provvederà in ogni caso ad aggiornare le Norme tecniche del Piano Strutturale (analogamente a quanto già fatto per il Piano Operativo adottato) in merito ai corretti riferimenti normativi. Per quanto riguarda le fasce di rispetto restano ferme le disposizioni sovraordinate, richiamate nell'articolo relativo alle distanze da osservare.

#### **Regione Toscana - Settore Agroambiente e sostegno allo sviluppo delle attività agricole**

In riferimento all'art. 53 "Sottosistema V2: aree di transizione pedecollinari" dove viene prescritto, per gli assetti agricoli, l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi, la Regione segnala che la L.R. 65/2014 dispone che gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale non possono contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomico-colturali delle aziende e classifica quali opere prive di rilevanza edilizia "la realizzazione di impianti di colture stagionali o poliennali".

In relazione a quanto evidenziato si provvede a rettificare la disciplina del sottosistema V2.

Con riferimento alla previsione di assoggettare all'approvazione di PPMAA con valore di Piano Attuativo la realizzazione di serre per superfici superiori ai 5.000 mq la Regione segnala che, ai sensi della L.R. 65/2014, la realizzazione di serre fisse è ricondotta ad attività edilizia soggetta a permesso di costruire in assenza di Programma Aziendale Pluriennale.

In relazione a quanto evidenziato si provvede a rettificare la disciplina per la realizzazione di serre fisse.

La Regione fa presente che per "manufatti aziendali di durata superiore a due anni e serre" la L.R. 65/2014 prevede il mantenimento "...per il solo periodo per cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola" con conseguente impegno alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi "una volta cessata la necessità di utilizzo" senza specifici limiti temporali.

In relazione a quanto evidenziato si provvede a rettificare la disciplina per l'installazione di manufatti aziendali di durata superiore a due anni e serre.

#### **Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio**

Il contributo presenta un quadro della procedura di conformazione al PT/PPR e delle discipline pertinenti al territorio di Bucine in considerazione dei beni paesaggistici risultanti dalla ricognizione, che saranno oggetto di valutazione nell'ambito della Conferenza Paesaggistica.

In merito ai contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O. si segnalano alcune incongruenze tra questi e la classificazione degli Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione: in particolare l'art. 41 "Le attività industriali ed artigianali" riferisce di alcune funzioni (sigle: la, le) non presenti nella legenda e, viceversa, la funzione li indicata nella tavola non trova riscontro nell'art. 41 citato.

L'art. 58 "Articolazione del territorio rurale" contiene la disciplina degli interventi nelle zone omogenee E e nelle aree

a trasformazione limitata E3 ma, a differenza di quanto specificato nella legenda della suddetta Carta (ove sono presenti le sottozone E3a ed E3b) le Norme del PO. non introducono disposizioni specifiche per le due sottozone.

Rinviando alla documentazione per la Conferenza Paesaggistica l'analisi di conformità del piano al PIT/PPR, si provvede alla correzione delle incongruenze riscontrate tra tavole e norme.

Si precisa che le destinazioni specifiche "la" ed "le" non sono attribuite ad alcuna area cartografata nel Piano Operativo e pertanto non sono riportate in legenda; non essendo individuate aree destinate ad attività estrattive e di escavazione si ritiene comunque opportuno eliminare tale funzione specifica dall'articolo relativo alle attività industriali ed artigianali. Va invece inserita nello stesso articolo (ed in legenda) la destinazione "aree per stoccaggio temporaneo di rifiuti inerti da demolizione, di terre e rocce da scavo, rifiuti nocivi o pericolosi, per lavorazione e frantumazione del rifiuto inerte per la realizzazione di inerte riciclato, per stoccaggio di aggregato riciclato e di inerte vergine" (sigla li), con relativa disciplina (introdotta nel R.U. vigente a seguito di variante corrispondente a presa d'atto dei contenuti della deliberazione di Giunta Provinciale n. 201 del 15/04/2013 che approva il progetto per la realizzazione di un impianto di stoccaggio e di trattamento dei rifiuti non pericolosi in località Le Valli). Per le sottozone E3a e E3b per un errore materiale nell'articolo non è stato riportato il testo completo, con le specifiche discipline, che verrà quindi ripristinato correttamente.

### Controdeduzioni alle osservazioni presentate da cittadini e/o associazioni

Si rinvia allo specifico documento di istruttoria la disamina puntuale delle osservazioni presentate da soggetti privati. Si tratta complessivamente di 137 istanze, alcune articolate in più punti per complessive 204 richieste che attengono sia ad aspetti specifici e puntuali, riferiti a situazioni localizzate, sia a temi più generali o comunque ricorrenti. La maggior parte delle osservazioni sono state presentate da soggetti privati (184 istanze), in minima parte da enti e da associazioni (20 istanze).

Nessuna osservazione riguarda la variante puntuale al Piano Strutturale.

La proposta tecnica di controdeduzione alle osservazioni ha ritenuto accoglibili o parzialmente accoglibili quasi la metà di esse. Le modifiche conseguenti all'eventuale accoglimento non modificano sostanzialmente le previsioni del Piano Operativo, confermando l'impostazione e gli obiettivi assunti per la sua formazione; per quanto riguarda il dimensionamento esse comportano una riduzione dei valori massimi ammissibili per il quadro previsionale strategico quinquennale.

RESPONSO	N°	%
accolta	39	19,1%
parzialmente accolta	56	27,5%
non pertinente	33	16,2%
non accolta	76	37,3%
TOTALE	204	100,0%

Alcune piccole modifiche/integrazioni normative e correzioni derivano anche dall'osservazione dell'Ufficio Urbanistica del Comune. Tra queste ultime è inserita la modifica cartografica esito delle verifiche presso il Genio Civile, che ha

comportato l'annullamento di una previsione di trasformazione ad Ambra (via della Casina, AT3\_06), non attuabile in assenza di opere di messa in sicurezza idraulica.

Va fatto presente infine che nella seduta di Consiglio Comunale dedicata alle controdeduzioni alle osservazioni è stato proposto e votato un emendamento che modifica ulteriormente la disciplina per l'area di trasformazione AT2\_01 Ex cave di Santa Maria, escludendo la possibilità di utilizzo di qualsiasi veicolo a motore nell'ambito delle attività ricreative e sportive previste nell'area dopo la fase di sistemazione generale.

## Conferenza paesaggistica

Per la Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR si sono svolte due sedute presso gli uffici regionali del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, in data 16 ottobre e 17 novembre 2017.

In base alle richieste formulate in sede di Conferenza l'Amministrazione ha provveduto alle modifiche ed integrazioni che consistono in:

- riclassificazione dell'area verde esterna al territorio urbanizzato posta l'abitato di Mercatale e il nucleo di Torri, in parte compresa nell'intervento AT2\_17, destinata a garantire il mantenimento di un'ampia fascia ineditata e coltivata a tutela del centro storico, e sua rappresentazione nelle tavole di "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione - il territorio extraurbano" (foglio a04) in scala 1:10.000 invece che nelle tavole relative alle aree urbane in scala 1:2.000;
- integrazione dell'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione per quanto attiene alla tutela dei corsi d'acqua e relative pertinenze oggetto di tutela paesaggistica ex lege;
- redazione di un nuovo elaborato cartografico riguardante la situazione vincolistica in particolare per la rappresentazione delle aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. m) del Codice, finora non riportate in altre tavole degli strumenti urbanistici comunali, con conseguente aggiornamento dell'elenco degli elaborati nelle N.T.A. del P.O.;
- modifica delle tavole di "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione - il territorio urbanizzato" in scala 1:2.000 (foglio b06) limitatamente alla localizzazione della zona verde nell'intervento di trasformazione AT2\_10, in conformità alle valutazioni espresse dal documento inviato dalla Soprintendenza, fermo restando il valore indicativo di tale rappresentazione in quanto nella disciplina del Piano Operativo in questo caso specifico non si danno prescrizioni vincolanti per il posizionamento delle aree verdi tranne che l'obbligo di accessibilità diretta al verde pubblico da via dell'Amicizia tra i popoli.

La Conferenza ha ritenuto che il Piano Operativo e la variante puntuale al Piano Strutturale non presentino profili di contrasto con il PIT/PPR e che pertanto si possa procedere all'approvazione definitiva, a seguito della quale potrà tenersi la seduta conclusiva dell'iter procedurale di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

## Parere motivato

Le modifiche apportate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e della Conferenza paesaggistica non alterano significativamente le valutazioni stimate dal P.O. adottato per le singole U.T.O.E. e per l'intero territorio comunale,

fermo restando il rispetto dei criteri e delle condizioni definite per la sostenibilità e la compatibilità ambientale. In nessun caso sono state introdotte variazioni alle previsioni proposte nel PO. adottato che possano determinare una differente valutazione degli impatti stimati sugli indicatori ed in particolare una valutazione che non sia di compatibilità, escludendo dunque qualsiasi modifica che possa avere effetti critici sulla disponibilità delle risorse, sulla qualità dell'habitat o sulle condizioni di sicurezza; nessuna nuova previsione di trasformazione è stata inserita.

L'Autorità competente ha pertanto espresso in data 28/11/2017 parere positivo sul Rapporto ambientale, sulle valutazioni e sulle controdeduzioni alle osservazioni ed ai contributi pervenuti con le motivazioni riportate nella relazione istruttoria, nonché sulle modifiche agli elaborati di piano conseguenti all'accoglimento delle istanze, riportati nella medesima relazione.

## Integrazione delle considerazioni ambientali e dei contributi; motivazioni e scelte di Piano

Gli obiettivi che l'Amministrazione comunale si è data inizialmente per la formazione del nuovo Piano Operativo sono così sintetizzabili a livello generale:

- non prevedere incrementi di nuova edificazione residenziale rispetto al R.U. 2008;
- promuovere interventi di riqualificazione delle aree urbanizzate con particolare attenzione alle aree industriali e/o artigianali dismesse e alle aree degradate;
- incentivare operazioni di trasferimento volumetrico derivanti da demolizione di manufatti dismessi e/o fortemente degradati, anche su U.T.O.E. diverse, favorendo interventi di riqualificazione del territorio urbanizzato;
- promuovere e favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, del risparmio energetico e del corretto impiego delle risorse;
- favorire la valorizzazione del territorio agricolo e delle attività ad esso connesse;
- valorizzare il ruolo sociale ed ambientale delle aziende agricole e dell'agricoltura tradizionale nella salvaguardia del suolo e del paesaggio, nella costruzione dell'identità paesaggistica e culturale del territorio, anche attraverso forme sostenibili di multifunzionalità;
- rivedere la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ai fini del miglioramento delle condizioni attuative di riordino e riqualificazione degli abitati e dei loro elementi qualitativi;
- contenere il consumo di suolo agricolo in favore dell'utilizzo delle aree urbane e della riqualificazione del tessuto edilizio esistente e limitazione del fenomeno della dispersione urbana;
- introdurre nuove previsioni insediative solo se giustificate sotto il profilo urbanistico e della sostenibilità ambientale;
- seguire il principio che in aree non urbanizzate possono essere ipotizzati nuovi insediamenti produttivi, ma non residenziali; le nuove aree possono essere ipotizzate solo se non sono presenti tessuti o morfotipi pregiati come boschi, vigneti ed uliveti, aree prospicienti alvei di torrenti o corsi d'acqua; individuare nuove aree produttive nell'area industriale di Levane servita dalla variante provinciale;
- aggiornare le previsioni di capacità turistico ricettiva del territorio.

I medesimi obiettivi sono assunti per la revisione del Piano Strutturale che però, come precedentemente esplicitato, ha carattere puntuale e, se si eccettuano le modifiche da apportare in adeguamento alle nuove disposizioni sovraordinate, consiste esclusivamente nel riallineamento del dimensionamento necessario a seguito delle verifiche delle previsioni in corso di attuazione e della riconsiderazione delle altre destinazioni d'uso.

Da tale elenco di obiettivi sono qui esclusi quelli di carattere prettamente normativo che non hanno in sé effetti ambientali diretti cioè l'adeguamento al PIT/PPR, la riorganizzazione del dimensionamento secondo le categorie funzionali del regolamento n. 3/R/2007, la correzione delle incoerenze nei prospetti del dimensionamento, le modifiche delle modalità attuative e l'eliminazione dello strumento del Piano Complesso di Intervento, posto che la complessiva revisione delle aree di trasformazione - e dunque delle Aree Strategiche di Intervento - è implicita nella definizione del nuovo progetto di piano alla luce delle attuali strategie.

Gli obiettivi generali sono stati così schematicamente riformulati anche a seguito degli approfondimenti svolti

durante la redazione del Piano Operativo:

- A. contenere il consumo di suolo agricolo e salvaguardare elementi o morfotipi pregiati (boschi, vigneti ed oliveti, aree a ridosso di corsi d'acqua), ammettendo nuove previsioni in aggiunta solo se sostenibili dal punto di vista ambientale, in particolare escludendo incrementi di nuova edificazione residenziale rispetto al R.U. vigente;
- B. privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione delle aree urbanizzate, dismesse e/o degradate, anche attraverso incentivi al trasferimento volumetrico;
- C. individuare nuove aree e spazi per sostenere le attività produttive;
- D. incrementare le dotazioni di posti letto in conformità alla vocazione del territorio, soprattutto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale;
- E. valorizzare il territorio rurale e le attività agricole;
- F. promuovere e favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili, il risparmio energetico e il corretto impiego delle risorse.

Tutti questi aspetti hanno attinenza con le considerazioni di carattere ambientale e sono strettamente correlati tra loro da tale punto di vista. Le azioni conseguentemente assunte dal Piano Operativo, descritte nel dettaglio nel Rapporto Ambientale, sviluppano gli obiettivi citati e traducono nella disciplina operativa le scelte orientate alla salvaguardia delle risorse ed alla sostenibilità ambientale, sia attraverso le prescrizioni e gli indirizzi stabiliti nelle norme di carattere generale sia attraverso le regole e le indicazioni per gli interventi specifici. Gli obiettivi sono stati infatti confrontati con lo stato delle risorse delimitato nel Quadro conoscitivo e con le criticità riscontrate per mettere a punto azioni conseguenti che risultino compatibili, dove necessario individuando opportuni condizionamenti e mitigazioni. Il Rapporto ambientale restituisce il percorso di valutazione evidenziando gli effetti attesi rispetto alle azioni, sia a livello di disciplina generale che a livello di interventi di trasformazione, sia rispetto alle singole U.T.O.E.

Il Piano Operativo prevede poi che sia attivato il monitoraggio dell'attuazione degli interventi, con la redazione di un rapporto annuale di sintesi degli esiti; alla scadenza del quinquennio il rapporto conclusivo, insieme con la relazione sul monitoraggio degli effetti, sarà parte integrante della revisione del piano. L'attività di monitoraggio sarà svolta dai Servizi dell'Amministrazione, secondo le specifiche competenze; gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale sono in relazione agli indicatori utilizzati per la valutazione e sono selezionati tra quelli rilevanti in relazione alla situazione attualmente presente ed alle criticità evidenziate per le azioni previste dal PO.; molti di essi sono normalmente oggetto di rilevazione per l'aggiornamento delle conoscenze sullo stato dell'ambiente nel territorio comunale o sovracomunale e permettono quindi più circostanziati confronti con lo stato attuale o precedente.

Gli aspetti di carattere ambientale sono stati totalmente integrati nella formazione del Piano Operativo, a partire dal Quadro conoscitivo messo a punto ed aggiornato per quanto riguarda lo stato delle risorse, le tendenze in atto e le fragilità riscontrate. Le considerazioni di carattere ambientale non hanno costituito un livello di verifica successivo alla redazione del piano quanto elementi fondanti per le scelte progettuali e la disciplina del Piano Operativo. In particolare attraverso il procedimento di valutazione è stato possibile esaminare le proposte di piano, singolarmente e nel loro insieme, dal punto di vista degli effetti ambientali, introducendo elementi correttivi e di attenzione per i successivi passaggi di attuazione delle previsioni.

In questo modo si sono anche prese in considerazione possibili alternative, avendo comunque sempre sullo sfondo

sia la coerenza con quanto stabilito nel P.S. e la piena compatibilità con i piani ed i programmi sovraordinati, sia la rispondenza agli obiettivi sopra richiamati.

Il progetto tiene conto della necessità di tutelare le parti del territorio e i manufatti di più elevato pregio e di maggiore delicatezza dal punto di vista ambientale ma allo stesso tempo contiene azioni mirate a dare soluzione alle problematiche presenti o perlomeno a migliorare le criticità pregresse.

Contestualmente anche gli interventi più rilevanti sono disciplinati in modo risultare compatibili, riducendo al minimo gli impatti derivanti e, dove necessario, imponendo il rispetto di prescrizioni vincolanti sulle misure di mitigazione o di compensazione da adottare nell'attuazione.

Il bilancio generale porta ad una valutazione positiva del nuovo Piano Operativo: dai diversi punti di vista emerge un progetto che porta avanti le strategie dell'Amministrazione e della comunità locale, in sintonia con gli altri strumenti di pianificazione territoriale, ai fini di uno sviluppo sostenibile del territorio.

Anche la disciplina "ordinaria", cioè quella principalmente tradotta nelle azioni diffuse, è da considerare valida ai fini di una gestione corretta e sostenibile del territorio.

Nel Rapporto Ambientale sono affrontati nel dettaglio gli effetti indotti dalle singole azioni previste dal Piano Operativo; gli effetti sono espressi in una scala di valori di tipo qualitativo (per omogeneità) che ha soprattutto lo scopo di evidenziare eventuali casi comportanti impatti ambientali critici o negativi. È molto importante sottolineare però che sono rilevanti ed assolutamente prevalenti gli effetti di valore positivo, dimostrando un elevato livello di coerenza con gli obiettivi assunti.

Per quanto riguarda possibili impatti di segno non positivo sull'ambiente, nessuno di essi è valutato come negativo, non avendo riscontrato alcuna situazione nella quale si possano innescare effetti significativamente negativi; come sopra anticipato, si rilevano però alcuni casi di possibili effetti che richiedono l'adozione di misure mitigative e/o compensative oppure il rispetto di specifici condizionamenti per fare in modo che l'effetto non si produca.

A livello aggregato, nell'insieme del progetto del Piano Operativo così come per il dimensionamento complessivo del Piano Strutturale oggetto di contestuale revisione, per i nuovi carichi urbanistici non sono stimabili impatti significativi sull'ambiente.

Le misure di mitigazione e/o compensazione ed i condizionamenti imposti a seguito della valutazione del piano sono comunque da considerarsi integrative delle norme di carattere generale ed estensivo che riguardano la gestione sostenibile delle risorse e l'integrità fisica ed ambientale del territorio.

Tali misure e/o condizioni, così come le indicazioni contenute nelle schede di valutazione, hanno esse stesse valore prescrittivo quale parte integrante della disciplina di Piano.





