

ORIGINALE

C O M U N E        D I        B I B B I E N A

(Provincia di Arezzo)

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N.    14

DEL 28/01/2011

---

---

O G G E T T O:

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO -  
MODIFICHE ED INTEGRAZIONI - AVVIO DEL PROCEDIMENTO

---

---

Oggi, 28/01/2011 alle ore 10,30 ed in prosieguo nella sala delle adunanze della sede comunale, si e' riunita la Giunta Comunale.

Presiede la seduta il sig. BERNARDINI Daniele, nella sua qualità di Sindaco.

Fatto l'appello nominale risultano presenti ed assenti:

BERNARDINI Daniele	P
CONTICINI Luca	P
CAPORALI Matteo	P
NASSINI Renato	P
PIANTINI Fabrizio	P
PAPERINI Mara	P
LORENZONI Federico	P

-----  
presenti

7

assenti

0

Assiste il dott. Liberto Giuseppe, nella sua qualità di Segretario Comunale incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

ESECUZIONE IMMEDIATA        SI

ALLEGATI                                SI

**OGGETTO:** Variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico riferita a porzioni del territorio comunale con modifiche ed integrazioni all'apparato normativo del territorio aperto e modifiche alle schede di compatibilità paesistica ed ambientale, riequilibrio e rettifiche alla perimetrazione delle U.T.O.E ed al corpo normativo, aggiornamento e correzioni del quadro conoscitivo: avvio del procedimento.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **RICHIAMATE:**

- la Legge Regionale n.1 del 03.01.2005, "*Norme per il governo del territorio*" e relativi regolamenti di attuazione;
- il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, come implementato dalla D.C.R. n°32 del 16 giugno 2009, avente ad oggetto l'adozione del piano paesaggistico di cui all'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- il D.Lgs n.267/2000 e successive modifiche;
- lo Statuto comunale vigente;

### **PREMESSO:**

- che, con deliberazione C.C. n. 114 del 24.11.2005, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il "Piano Strutturale" ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/95 e successive modificazioni ed integrazioni;
- che, con deliberazione C.C. n. 2 del 13/02/2009, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Regolamento Urbanistico ai sensi della LR n.1/2005;
- che, in conformità agli strumenti sovraordinati si è verificata la necessità di adeguare il R.U. ed il P.S.;
- che la stessa variante urbanistica è strettamente commisurata per dimensionamento ed efficacia alle necessità in atto ed ha carattere di urgenza.

### **CONSIDERATO:**

- che il procedimento di formazione della variante è avviato dal Comune con apposita comunicazione a tutti i soggetti interessati, ai sensi dell'art.15 della L.R. n. 1/2005;
- che l'avvio del procedimento deve contenere:
  - la definizione degli obiettivi del piano, delle azioni conseguenti, e degli effetti ambientali e territoriali attesi,
  - il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo dell'accertamento delle risorse interessate e delle ulteriori ricerche da svolgere,
  - l'indicazione degli enti ed organismi pubblici eventualmente tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini dell'effettuazione della valutazione integrata,
  - l'indicazione degli enti e degli organi pubblici eventualmente competenti all'emanazione di pareri e nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione del piano,
  - l'indicazione dei termini entro i quali devono pervenire gli apporti e gli atti di assenso;

**VISTA** la relazione programmatica predisposta dall'Ufficio urbanistica comunale corrispondente agli indirizzi programmatici del Consiglio Comunale;

### **RITENUTO:**

- di avviare il procedimento di formazione delle varianti in oggetto ai sensi dell'art.15 della L.R. n. 1/2005 e di approvare la suddetta relazione programmatica quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

- di sottoporre la presente variante al processo di valutazione integrata dopo l'acquisizione degli eventuali apporti conoscitivi, da parte dei soggetti interessati (enti ed organismi pubblici) idonei ad incrementare il quadro conoscitivo;
- in applicazione della L.R. 12/02/2010, n. 10 inerente il procedimento di VAS che la variante in oggetto non rientri nella casistica dei piani per i quali l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione effettuata dall'autorità competente sulla significatività degli effetti ambientali;

**DATO ATTO** che, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.1/2005, il Garante della comunicazione è il Segretario Generale di questo Comune, che è tenuto ad assicurare la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali e di formazione e adozione degli atti di governo del territorio e a promuovere l'informazione ai cittadini;

**RICHIAMATO** il vigente Regolamento comunale per la disciplina del Garante della comunicazione in materia urbanistica, approvato con deliberazione C.C. n.25 del 06/04/2005, esecutiva ai sensi di legge;

**ACCERTATO** che in fase istruttoria è stato acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000, parere allegato;

### **DELIBERA**

1. che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di avviare il procedimento di formazione delle varianti in oggetto e di approvare la relazione programmatica allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
3. di individuare quale responsabile del procedimento il Geom. Graziano binozzi in qualità di responsabile del servizio e di incaricare lo stesso di comunicare formalmente l'avvio del procedimento con le modalità e contenuti di cui agli artt. 15 e 16 della L.R. n°1/2005;
4. di dare atto che Garante della comunicazione è il Segretario Generale di questo Comune per gli adempimenti di cui all'art.20 della L.R. n°1/2005, ai sensi del vigente Regolamento comunale per per la disciplina del Garante della comunicazione in materia urbanistica;
5. di dichiarare il presente atto, con successiva votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

GB/tc



# COMUNE di BIBBIENA

(Provincia di Arezzo)

## SERVIZIO URBANISTICA

### OGGETTO DELLA DELIBERAZIONE

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO RIFERITA A PORZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE CON MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALL'APPARATO NORMATIVO DEL TERRITORIO APERTO E MODIFICHE ALLE SCHEDE DI COMPATIBILITA' PAESISTICA ED AMBIENTALE , RIEQUILIBRIO E RETTIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DELLE U.T.O.E ED AL CORPO NORMATIVO, AGGIORNAMENTO E CORREZIONI DEL QUADRO CONOSCITIVO : AVVIO DEL PROCEDIMENTO

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art. 49, comma primo, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, per quanto concerne la regolarità tecnica, esprime parere: **FAVOREVOLE**

Si segnala che la sopra indicata proposta di deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata o, comunque, gli effetti finanziari e contabili saranno oggetto di apposita determina del Responsabile del Servizio.

Bibbiena, 25 Gennaio 2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Geom. Graziano Binozzi)

**COMUNE DI BIBBIENA**  
PROVINCIA DI AREZZO

L.R. 03.01.2005, n.1, art.15

**VARIANTE AL P.S E R.U**  
**RIFERITA A PORZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE CON**  
**MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALL'APPARATO NORMATIVO DEL**  
**TERRITORIO APERTO E MODIFICHE ALLE SCHEDE DI**  
**COMPATIBILITA' PAESISTICA ED AMBIENTALE , RIEQUILIBRIO E**  
**RETTIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DELLE U.T.O.E ED AL CORPO**  
**NORMATIVO, AGGIORNAMENTO E CORREZIONI DEL QUADRO**  
**CONOSCITIVO**

*RELAZIONE di avvio del procedimento*

Allegato alla deliberazione N° *14* del *28-01-2011*

Il Segretario ~~Dirigente~~ Generale  
Dott. LIBERTO GIUSEPPE



# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

## TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

Variante riferita a porzioni limitate del territorio che non incide sulle linee generali e strategiche della pianificazione vigente.

### INDICE

- 1 Premessa
- 2 **Definizione ed integrazione degli obiettivi generali e strategici della variante**
  - 2.1 Azioni conseguenti ed effetti ambientali e territoriali attesi
- 3 **Quadro conoscitivo di riferimento ed elementi da aggiornare**
  - 3.1 Le risorse del territorio e le conoscenze contenute nel Piano Vigente
- 4 **Ulteriori ricerche da svolgere**
- 5 **Descrizione della variante – modifiche da apportare al quadro progettuale**
  - 5.1 Indicazione dei temi da trattare
- 6 **Enti e organismi tenuti a fornire apporti e ad emanare pareri, nulla osta o atti di assenso denominati**
  - 1.1 Enti e organismi tenuti a fornire apporti conoscitivi
  - 1.2 Enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati
- 7 **Termini entro i quali gli apporti e gli atti di assenso comunque denominati devono pervenire**
- 8 **Linee guida essenziali inerenti le attività valutative**

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

## 1 - PREMESSA

Il Comune di Bibbiena dispone di un Piano Strutturale approvato con deliberazione di C.C n. 114 del 24/11/2005 e di un Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C. n. 2 del 13/02/2009 di cui alla pubblicazione sul BURT n.13 del 02/04/2009.

Successivamente con deliberazione del C.C n. 62 del 27/09/2010 è stata approvata una variante al R.U di riequilibrio, adeguamento normativo e riordino di piccole porzioni territoriali riferita all'intero territorio comunale.

Il P.S ed il R.U sono stati anche integrati in ambito infrastrutturale i con la localizzazione della elisuperficie; tale variante è stata approvata con deliberazione del C.C n.35 del 30/04/2010;

Con il P.S. vengono definiti livelli di disciplina che interessano tutto il territorio per tipologie di risorse (aria, acqua, suolo, paesaggio, insediamenti storici, valori della cultura) per sistemi territoriali (montagna, collina, pianura, territorio urbanizzato) o funzionali (ambiente insediamenti, infrastrutture e servizi). In tale ambito il Piano persegue la tutela e la valorizzazione delle risorse essenziali del paesaggio agrario e la qualità specifica dei luoghi.

Il patrimonio urbanistico ed edilizio, comprendente edifici e costruzioni di qualsiasi natura e per qualunque uso realizzate, sia quello storico che quello recente è oggetto di tutela.

Il Piano, basandosi sulla premessa fondamentale che per ogni intervento sostenibile è prioritaria la conoscenza dei parametri naturali, la realizzazione o riuso degli edifici esistenti è condotta attraverso azioni e criteri di ecosostenibilità.

Le porzioni di territorio per le quali possono essere sistematicamente definite problematiche ed azioni di natura territoriale, funzionale ed insediativa sono individuate quali Unità Territoriali Organiche Elementari; queste vengono concepite in una logica di integrazione fra vari fattori considerati nel loro insieme (patrimonio edilizio storicizzato e non, assetto della viabilità, del verde, dei parcheggi, valori del paesaggio, recupero e sviluppo edilizio, qualità dei servizi e della vita con speciale considerazione del tema del miglioramento della qualità della vita per i bambini e gli utenti deboli ); ad ogni UTOE viene affidato un dimensionamento massimo di crescita considerato compatibile, vengono indicati livelli prestazionali ritenuti necessari, qualità degli interventi in rapporto alle risorse presenti, livelli di compatibilità ecosostenibile e paesistica.

La specificità dei sistemi e sottosistemi territoriali e dei sistemi funzionali del territorio aperto consente e rende opportuno che gli assetti urbanistici di rilevanza eminentemente locale vengano affrontati singolarmente al fine di meglio affrontare, nell'analisi e negli esiti progettuali, le principali peculiarità dei luoghi.

Gli obiettivi strategici definiti all'interno del P.S attraverso una adeguata disciplina urbanistico – territoriale trova formalizzazione nel Regolamento Urbanistico attraverso specifiche azioni progettuali.

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

## 2 – DEFINIZIONE ED INTEGRAZIONE DEGLI OBIETTIVI GENERALI E STRATEGICI DELLA VARIANTE

Secondo i principi dettati all'art.15 della L.R. 03/01/05, si prevede:

- Partecipare allo sviluppo sostenibile attraverso l'utilizzo delle risorse presenti, senza riduzione in modo significativo e irreversibile delle stesse, in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui sono componenti;
- Garantire la qualità ambientale degli insediamenti e la sicurezza rispetto al rischio ambientale, in particolare dal punto di vista idrogeologico, prevedendone il degrado e prevedendone il riordino funzionale e ambientale e la coerente distribuzione sul territorio, in modo da consentire la valorizzazione delle risorse umane, di quelle territoriali l'organizzazione dei tempi di vita e di lavoro, in modo da non indurre necessità di mobilità;
- Utilizzare territorio per cui già esistono, od occorrono con limitatezza, nuove infrastrutture, comunque con la previsione di contestuale realizzazione di quelle mancanti che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio, garantendo l'approvvigionamento idrico e la depurazione, la difesa del suolo rispetto ai rischi di inondazione e di frana, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia e la mobilità, tutelare l'identità culturale e l'integrità fisica del territorio, riconsiderare l'armatura insediativa, riconoscere i punti di crescita e/o riqualificazione, definire le condizioni della trasformazione.

Nell'ambito dei suddetti principi gli obiettivi strategici che la variante parziale al piano Strutturale intende perseguire, tenuto conto degli elementi e delle indicazioni che possono emergere dall'aggiornamento del relativo quadro conoscitivo sono:

- Perseguire la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie legate alla più generale funzione di necessario presidio territoriale dei piccoli centri contenendo l'esodo della popolazione residente e limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative. Nell'ambito del riconoscimento quale risorsa primaria il sistema insediativo storico, dei centri antichi, ville, aggregati o nuclei storici minori e relative aree di tutela paesistica, nuove addizioni nelle aree di tutela paesistica sono valutate nell'ambito di schede di compatibilità paesistica allegate al P.S da considerare quali scostamenti parziali alle direttive del P.T.C.P e che hanno valore prescrittivo per il Regolamento Urbanistico.
- L'efficace e attiva risposta, in termini tecnico amministrativi al recupero architettonico ed alla valorizzazione dei manufatti non censiti ad uso promiscuo collocati nel territorio aperto anche al fine del contenimento dei carichi infrastrutturali in altre aree del territorio comunale, mediante la prioritaria concentrazione delle attività presenti e il miglioramento delle prestazioni funzionali ed architettoniche degli stessi e delle aree e dei servizi esistenti. Il miglioramento degli standards qualitativi è perseguita anche attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e di tecniche e materiali riferibili alla bio – edilizia. Sono incentivate nelle aree del frazionamento periurbano, la tutela ed il mantenimento della destinazione d'uso agricola.
- Il recupero di una specifica identità locale per edifici collocati nel territorio rurale mediante la creazione di specifiche opportunità che favoriscano l'insediamento di residenti stabili, l'aumento della mixità funzionale, l'inserimento di nuove funzioni ed attività attraverso la prioritaria riconversione e recupero del patrimonio edilizio esistente e dei manufatti dimessi

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

indicando specifiche regole edilizie e la prioritaria valutazione dello stato dei servizi, delle infrastrutture e del contesto rurale di riferimento.

- Rettifiche di minima entità al perimetro delle UTOE al fine di garantire ampliamenti ad insediamenti esistenti necessari ad impedire la delocalizzazione delle attività produttive.

Tali obiettivi strategici si intendono perseguire con la definizione, all'interno del P.S vigente, di una adeguata disciplina urbanistico – territoriale che preveda la formalizzazione nel Regolamento Urbanistico di specifiche azioni progettuali tra le quali si riconoscano come essenziali le seguenti:

- Revisione delle quote del dimensionamento residenziale nelle U.T.O.E di Freggina e Marciano e rielaborazione delle schede di compatibilità urbanistica e paesistica redatte per le aree di tutela paesistica degli stessi aggregati per consentire piccoli interventi di trasformazione urbanistica e per addizioni in adiacenza da riferirsi ad esigenze meramente funzionali alle famiglie residenti.
- Rielaborazione entro le quote di dimensionamento assegnato alla UTOE n. 1 di Bibbiena delle schede di compatibilità urbanistica e paesistica redatte per le aree di tutela della struttura urbana per consentire il miglioramento del livello infrastrutturale, miglioramento della mobilità degli standards urbanistici anche attraverso una modesta implementazione del carico residenziale.
- Definizione di una specifica normativa da redigersi anche ai sensi dell'art. 12 comma 3 ed art. 15 comma 1 del Regolamento 09/02/2007 n. 3/R, in materia di interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, per il recupero e la valorizzazione dei fabbricati foto identificati dall'agenzia del territorio di Arezzo, mediante interventi edilizi capaci di garantirne l'adeguamento tipologico qualitativo e la compatibilità paesaggistica.
- Integrazione delle norme speciali per particolari ambiti collocati nel territorio rurale in aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria per consentire il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli esistenti e legittimati oltre che tipologicamente coerenti con i nuovi usi consentiti e con il contesto rurale di riferimento.

Dare attuazione alle previsioni infrastrutturali anche attraverso l'adeguamento delle stesse alla nuova situazione in atto e ad esigenze immediatamente operative nel rispetto dei seguenti obiettivi di carattere generale:

- a) inquadrare prioritariamente eventuali invarianti strutturali del territorio da sottoporre a tutela, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile;
- b) partecipare allo sviluppo sostenibile attraverso l'utilizzo delle risorse presenti, senza riduzione in modo significativo e irreversibile delle stesse, in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui sono componenti;
- c) limitare nuovi impegni di suolo, privilegiando il riuso e la riorganizzazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali esistenti e/o già programmati, concorrendo alla loro riqualificazione;
- d) garantire la qualità ambientale degli insediamenti e la sicurezza rispetto al rischio ambientale, in particolare dal punto di vista idraulico, prevenendone il degrado e il riordino funzionale e ambientale e la coerente distribuzione sul territorio, in modo da consentire la valorizzazione delle risorse umane, di quelle territoriali e l'organizzazione dei tempi di vita e di lavoro, in modo da non indurre necessità di mobilità;
- e) utilizzare il territorio per cui già esistono, od occorrono con limitatezza, nuove infrastrutture, comunque con la previsione di contestuale realizzazione di quelle mancanti che consentano la tutela delle risorse essenziali del territorio, rispetto ai rischi di inondazione e di frana, tutelare l'identità culturale e l'integrità fisica del territorio, riconsiderare l'armatura insediativa, riconoscere i punti di crescita e/o riqualificazione, definire le condizioni alla trasformazione.

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

## 2.1 AZIONI CONSEGUENTI ED EFFETTI AMBIENTALI E TERRITORIALI

La valutazione dovrà essere effettuata secondo quanto disposto dal Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata.

Nella procedura di valutazione delle azioni di trasformazione conseguenti alla stesura del progetto di variante si terrà conto:

- della tutela e conservazione dei valori storico culturali presenti all'interno del paesaggio rurale adiacente ai centri storici e agli aggregati
- della verifica dell'idoneità e della conseguente accessibilità infrastrutturale e dei rapporti con la viabilità esistente, in modo da non aggravare eventuali situazioni di congestione
- della conoscenza dei caratteri morfologici e paesaggistici dei luoghi ove si prevede di intervenire
- delle ricadute sulle risorse : aria, acqua, suolo ed ecosistemi della flora e della fauna , paesaggio e documenti della cultura, sistemi infrastrutturale e tecnologici individuando, ove necessario, le eventuali integrazioni in termini di approvvigionamento idrico, depurazione, smaltimento dei rifiuti solidi, approvvigionamento dell'energia e le opportune opere di mitigazione ambientale.

Costituisce integrazione, della valutazione degli effetti ambientali il deposito, prima dell'adozione dello strumento urbanistico presso l'Ente competente per territorio, delle indagini geologiche di supporto e degli elaborati prescritti dalle direttive tecniche Regionali corredati delle certificazioni previste.

In applicazione della L.R 12/02/2010, n. 10 inerente il procedimento di VAS la variante in oggetto non rientra nella casistica dei piani per i quali l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione effettuata dall'autorità competente sulla significatività degli effetti ambientali.

Le procedure di attività valutativa ( valutazione integrata ) potrà convenientemente essere espletata dopo l'approvazione del documento programmatico di supporto all'avvio del procedimento redatto ai sensi dell'art. 15 L.R 1/2005 ad avvenuta acquisizione degli apporti conoscitivi comunicati dagli enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di variante.

## **3 – QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO ED ELEMENTI DA AGGIORNARE**

La strategia dello sviluppo territoriale comunale, individuata negli obiettivi e negli indirizzi del Piano Strutturale di Bibbiena non ha ad oggi subito modifiche, pertanto si possono considerare tuttora validi gli elaborati costituenti il quadro conoscitivo facente parte del Piano strutturale vigente, prevedendo l'aggiornamento e l'approfondimento, anche con ulteriori ricerche, dei soli aspetti che nel frattempo hanno subito specifiche evoluzioni e/o trasformazioni;

In particolare dovranno essere adeguate le tematiche relative PAERP ed al Piano del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi istituito con L. n. 394/94 ed approvato dalla Regione Toscana con deliberazione del Consiglio Regionale n. 86/2009;

Fanno parte delle conoscenze immediatamente disponibili il P.T.C.P. della provincia di Arezzo, approvato con delibera del Consiglio Provinciale del 16 maggio 2000, n. 72 e P.I.T. adottato con delibera del Consiglio Regionale de 4 aprile 2007, n. 45;

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

## 3.1 RISORSE DEL TERRITORIO E LE CONOSCENZE CONTENUTE NEL PIANO VIGENTE

Dall'esame della Carta della morfologia fisica del P.T.C.P. e dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale si rileva che l'area oggetto di variante ricade nei rilievi della struttura appenninica e, in base alla Carta della morfologia insediativa, la campitura oca dei rilievi appenninici rileva coltivi e sistemazioni agronomiche con grande varietà di forme fra le quali quelle particolarmente significative: *la piccola proprietà contadina, in genere terrazzate e in continuità con gli aggregati; sistemi appoderati della mezzadria, continui (medio e basso Casentino) ... ; uso del suolo misto anche con permanenza della maglia tradizionale e, talora della coltura promiscua.*

Nei Rilievi collinari della conca Casentinese vi sono prati-pascoli con residui della coltura promiscua .

Le campiture rossa e grigio-scuro indicano rispettivamente gli insediamenti di matrice storica e l'edificato recente.

Rispetto agli atti del Piano Strutturale, si rileva che Bibbiena, ricade nell'ambito geografico dell'Unità di Paesaggio "Piano Colle Centrale Casentinese" e ricade parzialmente nell'Area a Forte Valenza Paesaggistica.

I sistemi che interessano il territorio comunale di Bibbiena, definiti dalla unione delle singole Unità di paesaggio, sono i seguenti:

- per le zone montane : Pratomagno/ Falterona/Catenaria
- per le zone collinari e altocollinari : Alta valle dell'Arno
- per le zone di pianura dell'Arno dell'Arno e del Tevere : Piano Colle Centrale Casentinese

Il P.S rafforza e specifica le relative prescrizioni per sub. sistema territoriale ed all'interno dei sub. sistemi agricoli il Piano Strutturale perimetra e definisce particolari ambiti con norme speciali.

Per quanto attiene gli interventi specifici di variante si rileva che per le aree poste in Lo. Freggina e Marciano sono individuate in schede di compatibilità paesistica allegata al Piano Strutturale, in quanto compresa dal PTCP in un'area di tutela paesistica degli aggregati aventi valore medio per l'aggregato di Freggina e valore eccezionale per l'aggregato di Marciano" che assumono valore prescrittivi per il Regolamento Urbanistico.

Le aree poste in adiacenza del centro storico di Bibbiena sono classificate come aree di pertinenza della struttura di Bibbiena e conseguentemente gli interventi sono disciplinati da relative schede di compatibilità paesistica;

Le aree poste in adiacenza di Villa Bocci a Soci sono classificate come aree di pertinenza e tutela della villa.

## **4 – ULTERIORI RICERCHE DA SVOLGERE**

Per quanto riguarda le attività necessarie alla formazione dei quadri conoscitivi, propedeutico alla redazione della variante parziale al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, si possono delineare, in prima approssimazione le seguenti tematiche:

- a) analisi dello stato di attuazione delle previsioni del P.S e R.U con particolare riferimento alle UTOE Marciano –Poggiolo e Partina Freggina con verifica del dimensionamento di carattere residenziale ed alla verifica degli standards urbanistici e alla dotazione di infrastrutture tecnologiche;
- b) analisi delle schede di compatibilità urbanistica e paesistica redatte per le aree di tutela della struttura urbana di Bibbiena e di villa Bocci a Soci ed in particolare del livello infrastrutturale, della mobilità e degli standards urbanistici e del carico residenziale;

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

- c) analisi e rilievo urbanistico della “consistenza” ( dimensioni, uso, valore, degrado, ecc) dei manufatti edilizi e degli spazi aperti di pertinenza, fotoidentificati dall’agenzia del territorio;
- d) analisi, rilievo urbanistico e verifica delle dotazioni infrastrutturali degli edifici collocati nel territorio rurale per i quali è richiesto il cambio di destinazione d’uso;
- e) analisi generale dello stato delle risorse focalizzate sulle aree interessate dalla variante;
- f) adeguamento delle indagini a carattere idrogeologico e geologico-tecnico relativamente alle aree interessate dalla variante;
- g) Verifica della consistenza e della perimetrazione delle are di tutela paesistica e dei vincoli sovraordinati;

In base alla normativa vigente ogni ulteriore ricerca può limitarsi alla Valutazione degli Effetti Ambientali e paesaggistici oltre gli aspetti geologici ed idraulici con l'esecuzione dei prescritti studi e l'individuazione degli interventi eventualmente conseguenti, nonché agli indirizzi previsti dalle Norme di Attuazione del Piano di Indirizzo Territoriale

## **5 – DESCRIZIONE DELLA VARIANTE – MODIFICHE DA APPORTARE AL QUADRO PROGETTUALE**

Stante quanto indicato ai paragrafi precedenti la variante non prevede sostanziali modifiche agli elaborati costituenti la parte propositiva del vigente Piano Strutturale.

Si prevedono quindi esclusivamente integrazioni che indicativamente possono così essere elencate:

- a) relazione di variante integrativa della relazione generale, con sintesi degli elementi del quadro conoscitivo realizzato; descrizione del quadro progettuale e sintesi della valutazioni;
- b) integrazioni alle norme generali ( con evidenziazione dei testi modificati)
- c) integrazioni alla disciplina delle schede redatte per le aree di tutela paesistica del sistema insediativo storico con nuove schede norma relative agli ambiti oggetto di variante
- d) estratti delle tavole del sistema territoriale aperto con le nuove perimetrazioni ed individuazione degli ambiti speciali soggetti a speciale disciplina
- e) estratti delle tavole con le nuove eventuali rettifiche alle perimetrazioni oggetto di variante e quadro tecnico di raffronto

Il progetto di variante al PS conterrà inoltre:

- f) le indagini geologiche tecniche di dettaglio, limitatamente alle aree in variante;
- g) aggiornamento cartografico e normativo al Piano del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi
- h) aggiornamento cartografici e normativo al PAERP ( Piano Cave Provinciale)
- i) gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali limitatamente alle aree in variante (previa implementazione del quadro conoscitivo ambientale a scala comunale)
- j) il documento di conformità al P.I.T e al P.T.C.

### 5.1 INDICAZIONE DEI TEMI DA TRATTARE

Nel rispetto degli obiettivi strategici definiti, all’interno del P.S ed integrati dalla presente variante, si prevede la formalizzazione nel Regolamento Urbanistico delle seguenti azioni:

- Elaborazione di nuove schede di compatibilità urbanistica e paesaggistica relative agli aggregati di Freggina ( valore medio) , Marciano ( valore rilevante ) e Candolesi; la riqualificazione del sistema degli insediamenti è perseguita attraverso l’indicazione di regole tipo morfologiche ed implementazione degli standards urbanistici; sono consentite modestissime nuove volumetrie e addizioni in funzione di esigenze familiari o strettamente

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

- legate alla funzione di presidio territoriale. Le addizioni insediative sono verificate rispetto agli elementi identitari locali nonchè rispetto alla consistenza dell'insediamento esistente.
- Elaborazione di nuove schede di compatibilità urbanistica e paesaggistica per interventi da realizzarsi entro le aree di pertinenza della struttura urbana di Bibbiena nel centro abitato ed in adiacenza a recenti sviluppi urbani; interventi sul sistema locale delle infrastrutture e modeste addizioni volumetriche consentono di assicurare nella zona considerata il miglioramento qualitativo del sistema infrastrutturale ed in particolare della viabilità locale; sono indicate regole tipo morfologiche tese ad assicurare un livello progettuale degli assetti urbani coerente con le regole insediative tradizionali.
  - Elaborazione di nuove schede di compatibilità urbanistica e paesaggistica per interventi posti in adiacenza di Villa Bocci a Soci ed in area soggetta a Piano di recupero complessivo.
  - Individuazione di ambiti speciali per edifici collocati nel territorio rurale, caratterizzati da condizioni di degrado e/o sottoutilizzo ma posti in aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria; gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica sono realizzati senza necessità di modifiche al sistema infrastrutturale e nel rispetto delle volumetrie esistenti o già assegnate fatti salvi eventuali integrazioni volumetriche funzionali; alcune nuove previsioni potranno altresì consentire il recupero di aree di tutela e conservazione dei valori storico culturali o naturalistici presenti all'interno del paesaggio rurale quali filari arborei e terrazzamenti anche erroneamente considerate ai fini edificatori nel R.U vigente.
  - Elaborazione di norme in funzione della riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni, diffusi nel territorio rurale, per il recupero e la valorizzazione dei fabbricati foto identificati dall'agenzia del territorio di Arezzo, mediante regole edilizie ed urbanistiche capaci di garantirne l'adeguamento tipologico qualitativo e la compatibilità paesaggistica.
  - Adeguamento cartografico e normativo al Piano del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi ed al PAERP.
  - Riequilibrio di alcune previsioni nel capoluogo e nelle frazioni anche attraverso rettifiche di minima entità alla perimetrazione delle U.T.O.E
  - Modifiche alle N.T.A. del RU a correzione di incongruenze o lacune interpretative riscontrate nel periodo di attuazione

## 6 – ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI COINVOLTI NELLA PROCEDURA DI VARIANTE

Tenendo conto degli obiettivi strategici indicati in precedenza , gli Enti e gli Organismi Pubblici a cui richiedere di fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento sono:

- Ente Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi
- Regione Toscana
- Provincia di Arezzo
- Soprintendenza per i beni Architettonici, per il paesaggio e per il patrimonio Artistico, Storico ed Etnoantropologico
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- A.A.T.O 4
- Ufficio Regionale del Genio Civile

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

## 7 – INDICAZIONE DEI TERMINI ENTRO I QUALI DEVONO PERVENIRE GLI APPORTI E GLI ATTI DI ASSENSO

Si ritiene che il necessario espletamento delle procedure valutative di cui al Regolamento 4/R (attuazione dell'articolo 11, comma 5, L.R. n. 1/2005 possa essere convenientemente prodotto dopo l'approvazione del documento programmatico di supporto all'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 15 L.R. 1/2005 ad avvenuta acquisizione degli apporti conoscitivi comunicati dagli enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di variante.

Tenuto conto di quanto sopra è richiesto che gli apporti conoscitivi giungano al protocollo del comune entro il 28/02/2011.

## 8 – LINEE GUIDA ESSENZIALI INERENTI LE ATTIVITA' VALUTATIVE

In base al Regolamento approvato con DPGR n. 4/R/2007 in attuazione dell'art. 11 della L.R. n. 1/2005, la variante è soggetta a valutazione integrata in modalità semplificata ai sensi dell'art.11 comma 1 del Regolamento .

Sono quindi da prendere in considerazione solo gli effetti territoriali, ambientali, economici , sociali e sulla salute umana che possono derivare dalla variante stessa (comma 2).

La valutazione degli effetti ambientali si esplica indicativamente attraverso le seguenti fasi procedurali:

- a) l'individuazione delle aree e dei beni di rilevanza ambientale;
- b) l'analisi delle risorse soggette a modificazione ( contenente di norma un rapporto sullo stato dell'ambiente e/o analisi di stato delle risorse con l'articolazione in strutture, valori e criticità );
- c) l'indicazione delle finalità degli interventi previsti e dei motivi delle scelte rispetto ad altre alternative;
- d) la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente (individuazioni degli obiettivi, delle previsioni – anche con diverse alternative – delle conseguenti azioni, nonché delle possibili interferenze sulle risorse essenziali precedentemente individuate – matrice componenti / azioni e definizione degli impatti);
- e) la individuazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate ( valutazione e descrizione del livello di vulnerabilità delle risorse allo stato attuale e di quello prevedibile in conseguenza della realizzazione delle previsioni);
- f) l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente, individuando la disponibilità delle risorse economiche da impiegare (valutazione e descrizione di specifiche prescrizioni, anche per categorie di risorse, di mitigazione alle previsioni, ovvero da inserire per migliorare e qualificare complessivamente lo stato del territorio e dell'ambiente interessato);
- g) l'accertamento del rispetto delle norme igienico-sanitarie in funzione delle destinazioni e delle previsioni individuate, anche avvalendosi del parere preventivo delle strutture competenti per i controlli ambientali.

Per quanto stabilito dal comma tre, nella valutazione con modalità semplificata si applicano le disposizioni di cui agli articoli 5,6,7,8,9, e 10.

Il processo di valutazione integrata si svolge in due fasi, una iniziale con i contenuti dell' art. 5, specificati dall'art.6, e una intermedia, con i contenuti dell'art.7, specificati dagli articoli 8 e 9 .

Al termine del processo una Relazione di sintesi, con i contenuti dell'art. 10, è allegata agli atti da adottare.

# COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

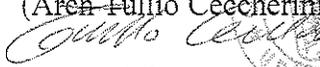
In base al regolamento che disciplina le funzioni del Garante della Comunicazione, art. 4, comma 5, il Responsabile del Procedimento prima di iniziare l'iter procedimentale è tenuto comunque a concordare con il Garante della Comunicazione il livello di informazione da assicurare ai cittadini. La variante non è soggetta a procedura di VAS in quanto non rientra nella casistica di cui all'art. 5 della L.R. 10.

Bibbiena, li 25 Gennaio 2011

SETTORE URBANISTICO

Il progettista

(Arch. Tullio Ceccherini)

  
Il responsabile del procedimento

(Geom. Graziano Binozzi)



**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO - MODIFICHE ED INTEGRAZIONI - AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
D. BERNARDINI



IL SEGRETARIO  
G. LIBERTO



---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione e' pubblicata in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32 c. 1 della legge 18 giugno 2009, n. 69) ed affissa all'Albo Pretorio e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1 del D. Lgs. 18/08/2000, N. 267

N. 284

Reg. di Pubblicazione

Bibbiena, li' 04/02/2011

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

L. BOSCHI



---

**COMUNICAZIONE AI CAPOGRUPPO**

Prot. n. 2584 del 04/02/2011 ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267

---

**CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione e' stata pubblicata in data **04/02/2011** per 15 giorni consecutivi fino al **19/02/2011** nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32 c. 1 della legge 18 giugno 2009, n. 69) ed affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1 del D. Lgs. 18/08/2000, N. 267 e contro di essa non sono state presentate opposizioni.

Li'

N. 284 Reg. Pubb.

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il **15/02/2011** essendo trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267

-è stata pubblicata per 15 giorni consecutivi a partire dalla data suddetta sul sito web istituzionale di questo Comune e all'Albo Pretorio e che contro di essa non sono pervenute opposizioni

Bibbiena, li' \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE