



CITTÀ DI BIBBIENA

SERVIZIO URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.57 DEL 20-10-2022

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata PA 27C in località Vigna Tavolini, adozione ai sensi dell'art. 111 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

RICHIAMATI

- La Legge 17 agosto 1942, n. 1150, Legge urbanistica e successive modifiche;
- Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici;
- La Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio);
- Il D. Lgs 152/2006 “Norme in materia ambientale”, come modificato con D. Lgs 4/2008;
- La Legge regionale 12 febbraio 2010 n. 10 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)”;
- La Delibera del Consiglio Regionale del 27 marzo 2015, n. 37, Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- La Delibera del Consiglio Provinciale di Arezzo del 16/05/2000 n. 72, Approvazione del PTCP;
- Il D.P.C.M. 6 maggio 2005 “Approvazione del Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico” (GU n. 230 del 3/10/2005);
- Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno con apposizione delle misure di salvaguardia approvato con delibera del Comitato Istituzionale dell’Autorità di bacino del fiume Arno, n. 235 del 3 marzo 2016 e successive integrazioni;
- La Legge regionale 24 luglio 2018, n. 41 “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49”
- DPGR Toscana 30 gennaio 2020, n. 5/R, Regolamento di attuazione dell’articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 in materia di indagini geologiche;
- L’accordo tra MIBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione, sottoscritto il 17 maggio 2018;
- Il Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C n. 114 del 24/11/2004;
- Il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C. n.2 del 13/02/2009 e pubblicato sul BURT il 01/04/2009;
- La variante al Regolamento Urbanistico approvata deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 27/11/2017 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 54 del 20/12/2017;

PREMESSO che il Regolamento Urbanistico, come variato con delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 27/11/2017, disciplina le modalità di attuazione dell'area soggetta a Piano attuativo PA27C e che pertanto la disciplina è ancora efficace;

DATO ATTO che il presente Piano si configura quale "Piano di lottizzazione" ai sensi dell'art. 115 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64;

VISTA la domanda di approvazione del Piano attuativo PA15D2 per i terreni identificati nel Catasto del comune di Bibbiena al foglio n. 27, part. 290 (parte), 614, 615 (parte), 3511, 3512, 3513 (parte) e 3514 (parte), presentata con prot. n. 16067 in data 11/08/2022, comprendente opere fuori comparto nei terreni individuati nel foglio n. 27, partt. 301 (parte), part. 290 (parte) e Strada Provinciale n. 66 dei Guazzi;

CONSIDERATO che

- Il Comune di Bibbiena è proprietario dei terreni inseriti nell'area soggetta a Piano di lottizzazione PA27C e identificati al foglio 27, part. 3512 e 3514 (parte) i quali generano diritti edificatori corrispondenti ad una volumetria edificabile di 32,94 mq e una superficie fondiari di 72,6 mq.
- Non vi è alcuna opportunità nell'edificazione di una così piccola porzione di terreno e che pertanto non vi è interesse da parte dell'amministrazione a procedere in qualità di soggetto attuatore alla edificazione del comparto;

RITENUTO, pertanto, di rinunciare ai diritti edificatori generati dai terreni identificati al foglio 27, part. 3512 e 3514 (parte) e cedere la capacità edificatoria generata dai sopradetti terreni al soggetto promotore in cambio di un adeguato compenso stimato ai prezzi di mercato.

VISTO il progetto presentato con prot. 16067 in data 11/08/2022 e successive integrazioni a firma dell'arch. Donatella Bardì, oltre che alle indagini geologiche a cura del geol. Luca Miani, composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 - Stato attuale e sezioni del terreno;
- Tavola 2 - Zonizzazione e individuazione degli spazi pubblici e privati;
- Tavola 2 bis - Planimetria di progetto con suddivisione in lotti;
- Tavola 3 - Planimetria di progetto superfici e distanza dai confini;
- Tavola 3 bis - Planimetria di progetto degli spazi pubblici;
- Tavola 4 - Planivolumetrico e tipologie edilizie;
- Tavola 5 – particolari costruttivi e sezioni stradali;
- Tavola 6 - Schemi della rete fognaria;
- Tavola 7 - Schemi della rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- Tavola 8 - Schema della rete di adduzione dell'acqua potabile;
- Tavola 9 - Schema della rete di adduzione del gas metano;
- Tavola 10 - Schema della rete di illuminazione pubblica;
- Tavola 11 - Schema della rete di adduzione dell'energia elettrica;
- Tavola 12 - Schema della rete telefonica;
- Documentazione Cartografica;
- Documentazione Fotografica;
- Relazione tecnica;
- Norme tecniche di Attuazione;
- Schema di convenzione;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione di fattibilità geologica e geotecnica.

VISTI altresì:

- Il parere “Preventivo per il progetto di piano di lottizzazione 27/C interessante la fascia di rispetto e gli innesto sulla SP 66 dei Guazzi al km 3-250 in sinistra nel centro abitato di soci” emesso dal Responsabile del servizio Viabilità della Provincia di Arezzo (geom. Carlo Fiordelli) protocollo p_AR/AOOPAR GE/2022/0028213 del 19/10/2022 (allegato);
- La perizia di Stima dei terreni di proprietà del comune di Bibbiena, ubicati in località Vigna Tavolini e censiti al foglio 27, part. 3512 e 3514 (parte per 54 mq), a firma dell'Istruttore Direttivo tecnico del Servizio Lavori Pubblici comunale geom. Lorenzo Dori (allegata);

VERIFICATO che

- il progetto è conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico comunale;
- il progetto disciplina il nuovo insediamento e, in quanto ricadente in ambito già parzialmente urbanizzato, esistono o saranno contestualmente realizzate le infrastrutture atte a garantire:
 - L'approvvigionamento idrico;
 - La depurazione;
 - La difesa del suolo per rendere l'area non soggetta a rischio di inondazione o di frana;
 - Lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - La disponibilità di energia;
 - La mobilità.
- il presente piano di lottizzazione disciplina gli interventi garantendo ai sensi degli artt. 3 e 4 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64, la sussistenza e la riproduzione del patrimonio territoriale ed in particolare assicura:
 - a) La sicurezza idrogeologica;
 - b) L'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
 - c) La disponibilità dell'energia;
 - d) La capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità;
 - e) Un'adeguata qualità degli insediamenti, con riferimento ai requisiti di cui all'articolo 62 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64;
 - f) La gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

STABILITO ai sensi dell'art. 110 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64, che:

- Il presente piano attuativo debba essere realizzato entro il termine temporale massimo di dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione sul Burt di efficacia dello stesso;
- L'approvazione del presente piano conferma la dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate;

DATO ATTO che ai sensi art. 5 bis “Atti di governo del territorio soggetti a VAS” della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

RILEVATO che il territorio comunale è classificato zona sismica con grado di sismicità 2 dalla delibera GRT n. 421 del 26/05/2014.

DATO ATTO che

- Per l'area interessata dal Piano di lottizzazione sono stati debitamente compilati e depositati presso gli uffici del Genio Civile di Arezzo il Modulo n. 1, il modulo n. 2, il modulo n. 3, il modulo n. 4 e il modulo n. 5 di cui al Decreto della direzione difesa del suolo e protezione civile della Regione Toscana, n. 4961 del 03/04/2020, D.P.G.R. 5/R 2020 assieme alle indagini geologiche ed agli elaborati di Piano;

- La documentazione relativa al deposito in oggetto, acquisita al protocollo del Genio Civile Valdarno Superiore con il n. 399891/N.060.060 del 20/10/2022, è stata iscritta nel registro dei depositi con il numero 3925 in data 20 /10/2022;

PRESO ATTO della relazione del Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65;

PRESO ATTO che la Commissione Consiliare, nella seduta del 24/10/2022 ha visionato gli atti;

ESAMINATA la relazione del Garante dell'Informazione e della partecipazione, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, che illustra l'iter del procedimento di adozione del piano attuativo di cui trattasi;

RITENUTO, pertanto di adottare il suddetto Piano attuativo secondo la procedura dell'art. 111 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64.

ACCERTATA la propria competenza all'approvazione del presente atto ai sensi dell'art. 42, comma 2 lettera b) del D.lgs. 18/8/2000 n. 267;

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 3, del D.lgs. n. 267/2000, parere allegato;

DELIBERA

- 1) che le premesse costituiscono parte integrante del dispositivo del presente atto;
- 2) il presente Piano si configura quale "Piano di lottizzazione" ai sensi dell'art. 115 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 6;
- 3) di adottare il Piano attuativo, ai sensi art. 111 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64, costituito dai seguenti elaborati a firma dell'arch. Donatella Bardi, oltre che dalle indagini geologiche a cura del geol. Luca Miani, composto dai seguenti elaborati:
 - Tavola 1 - Stato attuale e sezioni del terreno;
 - Tavola 2 - Zonizzazione e individuazione degli spazi pubblici e privati;
 - Tavola 2 bis - Planimetria di progetto con suddivisione in lotti;
 - Tavola 3 - Planimetria di progetto superfici e distanza dai confini;
 - Tavola 3 bis - Planimetria di progetto degli spazi pubblici;
 - Tavola 4 - Planivolumetrico e tipologie edilizie;
 - Tavola 5 – particolari costruttivi e sezioni stradali;
 - Tavola 6 - Schemi della rete fognaria;
 - Tavola 7 - Schemi della rete di smaltimento delle acque meteoriche;
 - Tavola 8 - Schema della rete di adduzione dell'acqua potabile;
 - Tavola 9 - Schema della rete di adduzione del gas metano;
 - Tavola 10 - Schema della rete di illuminazione pubblica;
 - Tavola 11 - Schema della rete di adduzione dell'energia elettrica;
 - Tavola 12 - Schema della rete telefonica;
 - Documentazione Cartografica;
 - Documentazione Fotografica;
 - Relazione tecnica;
 - Norme tecniche di Attuazione;
 - Schema di convenzione;

- Computo metrico estimativo;
 - Relazione di fattibilità geologica e geotecnica.
- 4) Di rinunciare ai diritti edificatori generati dai terreni identificati al foglio 27, part. 3512 e 3514 (parte) e cedere la capacità edificatoria generata dai sopradetti terreni al soggetto promotore in cambio di un adeguato compenso stimato ai prezzi di mercato con “Perizia di Stima dei terreni di proprietà del comune di Bibbiena, ubicati in località Vigna Tavolini e censiti al foglio 27, part. 3512 e 3514 (parte per 54 mq)” a firma dell’Istruttore Direttivo tecnico del Servizio Lavori Pubblici comunale geom. Lorenzo Dori (allegata);
 - 5) Che ai sensi e per gli effetti degli artt. 33 e 37 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, nel presente procedimento, svolgono le funzioni di Responsabile del Procedimento l’arch. Samuela Ristori e di Garante della Informazione e della partecipazione la sig.ra Silvia Zichella;
 - 6) di allegare al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale:
 - La relazione del Responsabile del procedimento ai sensi dell’art. 33 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65;
 - Il rapporto del Garante dell’informazione e della partecipazione ai sensi dell’art. 36 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65;
 - 7) Di dare atto che il presente piano di lottizzazione disciplina gli interventi nel territorio aperto garantendo ai sensi degli artt. 3 e 4 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64, la sussistenza e la riproduzione del patrimonio territoriale ed in particolare assicura:
 - La sicurezza idrogeologica;
 - L’approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
 - La disponibilità dell’energia;
 - La capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l’accessibilità;
 - Un’adeguata qualità degli insediamenti, con riferimento ai requisiti di cui all’articolo 62 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64;
 - La gestione delle diverse tipologie di rifiuti.
 - 8) Che, ai sensi dell’art. 110 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64, il presente piano attuativo debba essere realizzato entro il termine temporale massimo di dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione sul Burt di efficacia dello stesso;
 - 9) Che l’approvazione del presente piano conferma la dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate;
 - 10) Che per l’area interessata dal Piano di lottizzazione sono stati debitamente compilati e depositati presso gli uffici del Genio Civile di Arezzo il Modulo n. 1, il modulo n. 2, il modulo n. 3, il modulo n. 4 e il modulo n. 5 di cui al Decreto della direzione difesa del suolo e protezione civile della Regione Toscana, acquisiti al protocollo al n. 99891/N.060.060 del 20/10/2022, assieme alle indagini geologiche ed agli elaborati di Piano;
 - 11) Che alla suddetta pratica è stato assegnato il deposito presso il genio Civile n. 3925 in data 20 /10/2022;
 - 12) Di dare atto che degli interventi di cui si fa menzione nel presente verbale è stata effettuata fonoriproduzione su supporto digitale in formato mp3 custodita agli atti dell’ufficio di segreteria comunale in apposito cd e su cartella dedicata del server comunale, così come sono stati registrati tutti gli interventi dell’intera seduta consiliare. La trascrizione integrale della fonoriproduzione costituisce il separato verbale di seduta che sottoscritto dal Presidente del Consiglio Comunale e dal Segretario Generale verrà pubblicato all’Albo Pretorio e conservato agli atti a documentazione della seduta e a disposizione dei consiglieri e degli aventi titolo.

- 13)** di dare atto che la proposta di deliberazione relativa all'adozione del presente Piano di lottizzazione ed i relativi documenti tecnici sono stati pubblicati nel sito del comune in data 20/10/2022 all'indirizzo: <https://www.comunedibibbiena.ar.it/index.asp?s=99&pg=pag>
- 14)** di incaricare l'ufficio urbanistica di eseguire le successive procedure di cui all'art. 111 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65;
- 15)** di dichiarare, con successiva e favorevole votazione, resa per alzata di mano, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267 del 18/08/2000, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, con voti favorevoli _____ e contrari _____, resi dai consiglieri presenti.

SERVIZIO URBANISTICA
OGGETTO DELLA DELIBERAZIONE:

Piano Attuativo di iniziativa privata PA 27C in località Vigna Tavolini, adozione ai sensi dell'art. 111 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65
--

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AMMINISTRATIVA

Il responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 e 147/bis del D.Lgsl. 267/2000, nonché dell'art. 5 del regolamento comunale per i controlli esprime il seguente parere **relativamente agli aspetti legati alla circolazione stradale ed al codice della strada: Favorevole**

Il Responsabile del servizio
ENRICA MICHELINI

Sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24
del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AMMINISTRATIVA

Il responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 e 147/bis del D.Lgsl. 267/2000, nonché dell'art. 5 del regolamento comunale per i controlli esprime il seguente parere **relativamente agli aspetti urbanistici: Favorevole**

Il Responsabile del servizio
SAMUELA RISTORI

Sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24
del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AMMINISTRATIVA

Il responsabile del servizio interessato ai sensi dell'art. 49, c.1 e 147/bis del D.Lgsl. 267/2000, nonché dell'art. 6 del regolamento comunale per i controlli esprime il seguente parere **relativamente agli aspetti legati alla gestione del patrimonio comunale: Favorevole.**

Il Responsabile del servizio
LORENZO CECCONI

Sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24
del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i.