



# CITTÀ DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

URBANISTICA

Via Berni 25 - 52011 BIBBIENA (AR) - Tel. 0575 530601 - P.IVA 00137130514

Bibbiena lì, 16 aprile 2024

## PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

Enunciato l'argomento iscritto al n. \_\_\_ dell'o.d.g., il Presidente mette in approvazione la seguente proposta di deliberazione:

**OGGETTO: Variante al Piano di Recupero PR3D3 (ex Fiat) in Loc. Quattro Vie, adozione ai sensi dell'art. 111 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

#### RICHIAMATI

- La Direttiva Europea 42/2001/CE concernente la "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente";
- La Legge 17 agosto 1942, n. 1150, Legge urbanistica;
- 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 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale";
- 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 Legge Regionale Toscana 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"
- Il DPGR 5 luglio 2017, n. 32/R, "Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)";
- Il DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio".
- Il DPGR 30 gennaio 2020, n. 5/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche";

#### VISTI

#### UNITÀ ORGANIZZATIVA N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

Responsabile dell'Unità Organizzativa  
arch. Samuela Ristori  
[samuella.ristori@comunedibibbiena.gov.it](mailto:samuella.ristori@comunedibibbiena.gov.it)  
[bibbiena@postacert.toscana.it](mailto:bibbiena@postacert.toscana.it)

Responsabile del Procedimento  
arch. Samuela Ristori  
[urbanistica@comunedibibbiena.gov.it](mailto:urbanistica@comunedibibbiena.gov.it)  
[www.comunedibibbiena.gov.it](http://www.comunedibibbiena.gov.it)

- 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;
- 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 di gestione rischio alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Il piano di gestione delle acque dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Il piano assetto idrogeologico dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
- 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 Piano territoriale di coordinamento della provincia di Arezzo approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 37 del 08/07/2022.
- Le delibere di Giunta dell'Unione dei Comuni montani del Casentino n. 123 del 27/12/2022 e n. 51 del 17/05/2023 con le quali è stata approvata la proposta di piano di Piano Strutturale Intercomunale del Casentino sensi dell'art. 23, comma 7 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- La deliberazione di Giunta comunale n. 236 del 29/12/2022 con la quale è stato dato "Avvio del procedimento per la redazione del Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e Avvio del processo di VAS ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale Toscana 12 febbraio 2010 n. 10";
- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 20/06/2023 con la quale è stato adottato dal Comune di Bibbiena il Piano Strutturale Intercomunale del Casentino ai sensi degli artt. 18, 19, 20 e 23 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- Il Piano Strutturale Intercomunale del Casentino della cui adozione è stato preso atto con delibera di Giunta dell'Unione dei Comuni montani del Casentino n. 89 dello 06/10/2023 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 42 del 18/10/2023.

#### **VISTI**

- La delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 11/10/2019 con la quale è stata approvata una variante al Regolamento Urbanistico che ha rinnovato la disciplina del recupero dell'area soggetta a PR3D3 (ex-Fiat) divenuta efficace, ai sensi dell'art. 111, comma 5, della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, a seguito della pubblicazione sul BURT n. 49 del 04/12/2019 dell'avviso che dava atto del fatto che non era arrivata alcuna osservazione;
- Il "Piano di Recupero PR3D3 (ex Fiat) in località Quattro Vie" adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 dello 08/06/2020, ai sensi dell'art. 111 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e divenuto efficace, ai sensi dell'art. 111, comma 5, della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, a seguito della pubblicazione sul Burt n. 35 del 26/08/2020 dell'avviso che dava atto del fatto che non era arrivata alcuna osservazione;
- La convenzione rogata dal Notaio Dott. Francesco Pane in Poppi del 17 settembre 2020, Rep. n. 63.960, Racc. n. 18.983 (registrato ad Arezzo il 22/09/2020 al n. 8166/1T e trascritto ad Arezzo al n.

12492 del Reg. Gen. e al n. 9015 del Reg. Part.), fra il Comune di Bibbiena in persona della sua rappresentante Samuela Ristori e la società LO.CLA.IM spa in persona del legale rappresentante Lorenzo Lori, in attuazione del “Piano di Recupero PR3D3 (ex Fiat) in località Quattro Vie”.

**PRESO ATTO** che

- In data 14/02/2021 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 38 per la “realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in attuazione del PR 3D3 approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 23/20200” i cui relativi lavori sono iniziati in data 08/06/2022;
- In data 14/02/2021 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 39 inerente all’“Intervento di sostituzione edilizia per la realizzazione di un edificio commerciale e direzionale in attuazione del piano di recupero PR3D3 ex Fiat, approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 23 dello 08/06/2020” i cui relativi lavori sono iniziati in data 08/06/2022;
- Con Scia prot. 19000 del 14/10/2021 sono stati iniziati i lavori di “Demolizione del complesso commerciale direzionale denominato Ex-Fiat”, lavori che sono terminati in data 31/05/2022;

**VISTA** la domanda di approvazione della variante al Piano di Recupero Piano di Recupero PR3D3 (ex Fiat), presentata con prot. n. 2952 dello 10/02/2024 dall’arch. Roberto Renzetti per procura del Sig. Lorenzo Lori in qualità legale rappresentante della società LO.CLA.IM. spa detentrica dell’area;

**VISTO** il progetto allegato al prot. n. 2952 dello 10/02/2024 come integrato con prot. 5618 del 20/03/2024 e 6739 dello 09/04/2024 a firma dall’arch. Roberto Renzetti costituito dai seguenti elaborati:

- Fascicolo R1 Relazione Tecnica - Norme Tecniche di Attuazione
- Fascicolo R2 Piano Particolare / Spazi pubblici - Spazi privati
- Fascicolo R3 Relazione Tecnica delle Opere di urbanizzazione
- Fascicolo R4 Computo metrico estimativo
- Tavola A6 Planimetria generale - Spazi pubblici - Spazi privati
- Tavola A9 Viabilità Fognature - Planimetria Particolari
- Tavola A10 Illuminazione pubblica - Planimetria Particolari
- Tavola A11 Impianto di irrigazione - Planimetria Particolari
- Tavola A12 Area verde attrezzata - Nucleo Casamicciola

**VERIFICATO** che

- La variante al Piano di Recupero è conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico comunale;
- Poiché la variante al Piano di Recupero è ricadente in ambito già 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.

- La variante al Piano di Recupero garantisce, 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.

**PRESO ATTO** che la variante al Piano di Recupero interessa la localizzazione degli spazi e delle opere di interesse pubblico, comportando una diversa articolazione degli spazi destinati a verde e a parcheggio e comportando la monetizzazione di un'ulteriore quota di standard in applicazione dell'art. 5 e 6 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e degli art. 3 e 6 della citata convenzione rogata dal Notaio Dott. Francesco il 17 settembre 2020.

**RICHIAMATA** la suddetta Convenzione ed in particolare gli artt. 3, 4 e 6 si evidenzia quanto segue:

- 1) Ai sensi dell'art. 3 e 4 della Convenzione, poiché il nuovo computo metrico ammonta a 154.200,00 € invece dell'originale computo di 272.419,33 €, prima del rilascio dei permessi di costruire in variante e comunque prima del collaudo delle opere, dovranno essere corrisposti al comune di Bibbiena gli oneri di urbanizzazione primaria a conguaglio. Il versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria è requisito essenziale per l'emissione del provvedimento di collaudo.
- 2) Tenuto conto che a fronte della superficie di 403 mq per parcheggi e 611 mq per verde pubblico per un totale di 1014mq di standard reperiti, la variante comporta il reperimento in loco dei soli spazi per verde pubblico pari a 509 mq, è prevista la monetizzazione di un'ulteriore porzione residua di standard, pari a complessivi 505 mq, per un importo di 28.629,00 € stabilito ai sensi dell'art. 3 della Convenzione nel seguente modo: 43,5 euro al mq per quelli destinati a verde pubblico pari a 102 mq e 60,00 euro al mq per quelli destinati a parcheggi pari a 403 mq. Il tutto come esplicito nella relazione del responsabile del procedimento allegata agli atti;
- 3) La somma di 28.629,00 €, prevista per la monetizzazione di un'ulteriore porzione di standard pari 505 mq, sarà corrisposta al Comune di Bibbiena prima del rilascio dei permessi di costruire in variante e comunque prima del collaudo delle opere, il versamento di tale somma è requisito essenziale per l'emissione del provvedimento di collaudo.
- 4) Ai sensi dell'art. 6 della Convenzione, poiché la variante non prevede modificazioni che incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti, che la diversa articolazione degli spazi pubblici non altera la natura e qualità delle opere e che il quadro tecnico economico rimane comunque invariato in conseguenza dell'applicazione della compensazione monetaria secondo le regole stabilite negli artt. 3, 4 e 6, si ritiene che non sia necessario modificare la Convenzione stessa confermandone tutti gli obblighi e gli effetti;
- 5) Ai sensi dell'art. 6 della Convenzione la variante non comporta, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione previsti nella convenzione stessa.

**EVIDENZIATO**, inoltre, che nel progetto in Variante l'isola ecologica è posizionata negli spazi privati, tale area è evidenziata nella "Tavola A6 Planimetria generale spazi pubblici e spazi privati" facente parte integrante del Piano ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena come parte del foglio 79 part.lla n. 69.

**RITENUTO**, pertanto, prima del collaudo delle opere o contestualmente all'atto di cessione delle aree di cui all'art. 8 sia costituito l'asservimento all'uso pubblico della porzione di terreno utile al posizionamento dell'isola ecologica, oltre alla servitù di passaggio tale da consentire l'accesso e le manovre dei mezzi meccanizzati di raccolta dei rifiuti. In ogni caso le spese per costituire l'asservimento resteranno interamente a carico del promotore.

**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 e loro varianti, che non comportino variante allo strumento sovraordinato 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.

**DATO ATTO** che ai sensi DPGR 30 gennaio 2020, n. 5/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche" non necessita un nuovo deposito delle indagini geologiche e che, ai sensi dell'art. 17 dello stesso DPGR, le indagini già depositate presso i competenti uffici regionali sono soggette alla disciplina vigente alla data del loro deposito.

**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 17/04/2024, 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 la variante al Piano di Recupero Piano di Recupero PR3D3 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 piano si configura quale “variante al Piano di Recupero Piano di Recupero PR3D3” ai sensi dell’art. 119 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64 ed è da approvare con la procedura di cui all’art. 111 della medesima legge;
- 3) Di adottare la “Variante al Piano di Recupero Piano di Recupero PR3D3”, ai sensi art. 111 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64, costituita dai seguenti elaborati a firma dall’arch. Roberto Renzetti:
  - Fascicolo R1 Relazione Tecnica - Norme Tecniche di Attuazione
  - Fascicolo R2 Piano Particellare / Spazi pubblici - Spazi privati
  - Fascicolo R3 Relazione Tecnica delle Opere di urbanizzazione
  - Fascicolo R4 Computo metrico estimativo
  - Tavola A6 Planimetria generale - Spazi pubblici - Spazi privati
  - Tavola A9 Viabilità Fognature - Planimetria Particolari
  - Tavola A10 Illuminazione pubblica - Planimetria Particolari
  - Tavola A11 Impianto di irrigazione - Planimetria Particolari
  - Tavola A12 Area verde attrezzata - Nucleo Casamicciola
- 4) 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;
- 5) Di allegare al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale:
  - La Relazione di conformità 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;
- 6) Di dare atto che il presente Piano di Recupero 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.
- 7) Che, ai sensi dell’art. 110 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 64 e dell’art. 6 della Convenzione rogata dal Notaio Dott. Francesco il 17 settembre 2020, citata in premessa, la presente variante non comporta, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione ivi previsti e disciplinati.

- 8) Che l'approvazione della presente variante conferma la dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate nel piano;
- 9) Ai sensi dell'art. 3 e 4 della citata Convenzione, poiché il nuovo computo metrico ammonta a 154.200,00 € invece dell'originale computo di 272.419,33 €, prima del rilascio dei permessi di costruire in variante e comunque prima del collaudo delle opere, dovranno essere corrisposti al comune di Bibbiena gli oneri di urbanizzazione primaria a conguaglio. Il versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria è requisito essenziale per l'emissione del provvedimento di collaudo.
- 10) Tenuto conto che a fronte della superficie di 403 mq per parcheggi e 611 mq per verde pubblico per un totale di 1014 mq di standard reperiti, la variante comporta il reperimento in loco dei soli spazi per verde pubblico pari a 509 mq, è prevista la monetizzazione di un'ulteriore porzione residua di standard, pari a complessivi 505 mq, per un importo di 28.629,00 € stabilito ai sensi dell'art. 3 della Convenzione nel seguente modo: 43,5 euro al mq per quelli destinati a verde pubblico pari a 102 mq e 60,00 euro al mq per quelli destinati a parcheggi pari a 403 mq. Il tutto come esplicitato nella Relazione del responsabile del procedimento allegata agli atti;
- 11) La somma di 28.629,00 €, prevista per la monetizzazione di un'ulteriore porzione di standard pari 505 mq, sarà corrisposta al Comune di Bibbiena prima del rilascio dei permessi di costruire in variante e comunque prima del collaudo delle opere, il versamento di tale somma è requisito essenziale per l'emissione del provvedimento di collaudo.
- 12) Ai sensi dell'art. 6 della Convenzione, poiché la variante non prevede modificazioni che incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti, che la diversa articolazione degli spazi pubblici non altera la natura e qualità delle opere e che il quadro tecnico economico rimane comunque invariato in conseguenza dell'applicazione della compensazione monetaria secondo le regole stabilite negli artt. 3, 4 e 6, si ritiene che non sia necessario modificare la Convenzione stessa confermandone tutti gli obblighi e gli effetti;
- 13) Che prima del collaudo delle opere o contestualmente all'atto di cessione delle aree di cui all'art. 8 sia costituito l'asservimento all'uso pubblico della porzione di terreno utile al posizionamento dell'isola ecologia, oltre alla servitù di passaggio tale da consentire l'accesso e le manovre dei mezzi meccanizzati di raccolta dei rifiuti. In ogni caso le spese per costituire l'asservimento resteranno interamente a carico del promotore.
- 14) Di dare mandato al Responsabile dell'Unità Organizzativa n. 5 Urbanistica ed edilizia di espletare tutti gli atti connessi e conseguenti al perfezionamento della presente deliberazione;
- 15) 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.

- 16)** Di dare atto che la proposta di deliberazione relativa all'adozione del presente Piano di Recupero ed i relativi documenti tecnici sono stati pubblicati nel sito del comune in data 15/04/2024 all'indirizzo: <http://www.comunedibibbiena.gov.it/index.asp?s=99&pg=pag>
- 17)** 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.