



VARIANTE AL RU 2017-1 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO



DOCUMENTO PRELIMINARE

Verifica di assoggettabilità a VAS

Art. 5, comma 3, lett. b), Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10

MARZO 2017



Sommario

SOMMARIO	2
1 PREMESSA	3
1.1 GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTI	3
1.2 PROCEDURE PER LA PRESENTE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ.....	5
2 CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO .8	
2.1 VARIANTE 1. PA 27C IN LOC. POGGIO DEL SOLE A SOCI	9
2.1.1 VARIANTE 1. Stato attuale	9
2.1.2 VARIANTE 1. Proposta e verifica dei parametri	12
2.2 VARIANTE 2. ZONA B 2.2 IN LOC. POGGIO DEL SOLE A SOCI.....	14
2.2.1 VARIANTE 2. Stato attuale	14
2.2.2 VARIANTE 2. Proposta e verifica dei parametri	15
2.3 VARIANTE 3. ZONA C PA 53C IN LOC. MOCARECCIA A BIBBIENA.....	19
2.3.1 VARIANTE 3. Stato attuale	19
2.3.2 VARIANTE 3. Proposta e verifica dei parametri	21
2.4 VARIANTE 4. AMPLIAMENTO VOLUMETRICO IN ERS LOC. MONFALCONE	25
2.4.1 VARIANTE 4. Stato attuale	25
2.4.2 VARIANTE 4. Proposta e verifica dei parametri	28
2.5 VARIANTE 5. TRASFORMAZIONE DELLA ZONA PA 24C IN ZONA B3.....	31
2.5.1 VARIANTE 5. Stato attuale	31
2.5.2 VARIANTE 5. Proposta e verifica dei parametri	33
3 CONCLUSIONI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE	36



1 PREMESSA

1.1 Gli atti di governo del territorio vigenti

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** (pubblicazione sul BURT n.13 del 02/04/2009). Inoltre, con delibera G.C. n. . 41 DEL 09/03/2015, è stato fatto l'avvio del **Piano Operativo** ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65.

Il Regolamento Urbanistico, in parte decaduto, è stato oggetto di successive varianti di cui riportiamo la seguente tabella di riepilogo.

OGGETTO	PROCEDIMENTO	ATTO
Regolamento Urbanistico comunale	Deposito al genio civile	prot. 8880 del 06/05/2007 Attestato di deposito n. 2349 del 15/05/2007
	Adozione	C.C. n. 58 del 24/05/2007 BURT n. 29 del 18/07/2007
	Approvazione	C.C. n. 2 del 13/02/2009 BURT n. 13 del 01/04/2009
Variante al PS e al RU per adeguamento al P.A.I.. Localizzazione elisuperficie (F7) -ampliamento zona per impianti sportivi (F2) e parziale realizzazione di viabilità di scarto a nord di Bibbiena stazione	Adozione	C.C. n. 9 del 10/02/2010 BURT n. 09 del 03/03/2010
	Approvazione	C.C. n. 35 del 30/04/2010 BURT n. 22 del 01/06/2010
Variante al regolamento urbanistico " di riequilibrio adeguamento normativo e riordino piccole porzioni territoriali	Adozione	C.C. n. 47 del 23/06/2010 BURT n. 27 del 07/07/2010
	Approvazione	C.C. n. 62 del 27/09/2010 BURT n. 41 del 13/10/2010
Variante al regolamento urbanistico relativa a modifiche ed integrazioni normative e cartografiche per finalità pubbliche e di interesse collettivo, recepimento del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni	Adozione	C.C. n. 87 del 11/11/2011 BURT n. 48 del 30/11/2011



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2017-1 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

immobiliari	Approvazione	C.C. n. 12 del 20/02/2012 BURT n. 10 del 07/03/2012
Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a porzioni territoriali	Avvio del Procedimento	G.C. n. 14 del 28/01/2011
	Adozione	C.C. n. 33 del 14/06/2012 BURT n. 27 del 04/07/2012
	Approvazione	C.C. n. 7 del 05/03/2013 BURT n. 38 del 18/09/2013
Variante al regolamento urbanistico per la modifica di un'area soggetta a piano di recupero in piazza Palagi a Bibbiena	Adozione	C.C. n. 10 del 28/01/2014 BURT n. 6 del 12/02/2014
	Approvazione	C.C. n. 33 del 24/06/2014 BURT n. 32 del 13/08/2014
Variante al Regolamento Urbanistico per l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in via Burraia a Bibbiena	Adozione	C.C. n. 60 del 28/11/2014 BURT n. 2 del 14/01/2015
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 BURT n. 11 del 18/03/2015
Variante al Regolamento Urbanistico per la riorganizzazione del Piano attuativo PA23/C	Adozione	C.C. n. 61 del 28/11/2014 BURT n. 3 del 21/01/2015
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 BURT n. 11 del 18/03/2015
Approvazione della relazione di monitoraggio del Regolamento Urbanistico	Approvazione	G.C. n. 40 del 09/03/2015 Trasmessa in regione con prot. 4873 del 13/03/2015
Variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche puntuali ed aggiornamenti nel territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 50 del 20/08/2015 BURT n. 35 del 02/09/2015
	Approvazione	C.C. n. 75 del 30/11/2015 BURT n. 52 del 30/12/2015
Variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche minori localizzate all'interno del territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 32 del 11/07/2016 BURT n. 30 del 27/07/2016
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 BURT n. 36 del 07/09/2016
Variante al Regolamento Urbanistico per la localizzazione di un vincolo preordinato all'esproprio per una strada in loc. Guazzi	Adozione	C.C. n. 33 del 11/07/2016 BURT n. 30 del 27/07/2016



Approvazione

C.C. n. 50 del 19/11/2016

BURT n. 6 del 08/02/2017

Con l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, per la redazione del Piano Operativo si prendeva atto del "perimetro del territorio urbanizzato" già definito nel Piano strutturale vigente.

Quindi alla luce della strumentazione urbanistica vigente ed in itinere, il comune ricade nelle disposizioni transitorie di salvaguardia di cui all'art. 228, comma 2, della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65.

Pertanto si procede alla redazione della presente **variante al regolamento urbanistico che è limitata a cinque modifiche puntuali** all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, le quali non comportano variante al Piano Strutturale e sarà adottata ai sensi degli artt. 30 e 32, della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65.

1.2 Procedure per la presente verifica di assoggettabilità

La verifica di assoggettabilità alla Vas è prevista ai sensi dell'art. 5, comma 3, lett. b) della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10, quando il piano o programma da adottarsi determini modifiche minori di strumenti della pianificazione territoriale (comma 2, lett. a) della medesima legge).

Attraverso il procedimento di verifica, effettuato dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, è accertato se tali modifiche determinano o meno impatti significativi sull'ambiente, con la possibilità di rimandare l'adozione all'effe-



tuazione della Vas o provvedere all'esclusione sulla base o meno di specifiche prescrizioni.

Il proponente è tenuto, quindi, a predisporre un documento preliminare, che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari alla valutazione da parte dell'autorità competente.

Il Documento Preliminare della proposta di Variante contiene le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute derivanti dall'attuazione della Variante stessa. Pertanto, nel presente Documento Preliminare, è stata valutata l'interazione delle modifiche con altri strumenti di programmazione e pianificazione vigenti a livello comunale e sovracomunale, ed è stato descritto l'impatto dell'intervento stesso sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria (qualità e rumorosità), sul sistema di mobilità ed accessibilità all'area e sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, nonché sull'utilizzazione delle risorse naturali.

La verifica di assoggettabilità è operata tenendo conto dei parametri individuati all'allegato 1 della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10 ed in particolare:

1. in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
2. in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;



3. la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
4. problemi ambientali relativi al piano o programma;
5. la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);
6. probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
7. carattere cumulativo degli impatti;
8. natura transfrontaliera degli impatti;
9. rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
10. entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
11. valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
12. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
13. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
14. dell'utilizzo intensivo del suolo;
15. impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.



2 CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

La presente **variante è limitata alle seguenti modifiche puntuali** all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che non comportano variante al Piano Strutturale e pertanto, sarà adottata ai sensi degli artt. 30 e 32, della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65:

- VARIANTE 1.** Riduzione della volumetria assegnata al comparto PA 27C, a destinazione residenziale in loc. Poggio del Sole a Soci, con una diminuzione di 2.000 mc;
- VARIANTE 2.** Riduzione dell'indice fondiario da 2 a 1,2 in zona B 2.2 , a destinazione residenziale in loc. Poggio del Sole a Soci, con una diminuzione di 785 mq di SUL;
- VARIANTE 3.** Stralcio da PA 53 C, comparto a destinazione residenziale, di 1675 mq di terreno ed inserimento in zona VP (verde privato), con una diminuzione di 430 mq di SUL ;
- VARIANTE 4.** Ampliamento volumetrico in ERS Monfalcone edificio a destinazione residenziale schedato nel patrimonio edilizio storico ma ormai di secondario valore, con un aumento di 50 mq di SUL;
- VARIANTE 5.** Trasformazione della zona PA 24C soggetta a piano attuativo, in a zona B3, permane la destinazione residenziale e la volumetria assegnata.



2.1 VARIANTE 1. PA 27C in loc. Poggio del Sole a Soci

2.1.1 VARIANTE 1. Stato attuale

La modifica è inerente ad una porzione di terreno nell'area nord di Soci, loc. Poggio del Sole, in un tessuto di recente costruzione, lungo la strada comunale dei Guazzi, urbanizzato ed all'interno dell'Utoe n. 2.

Il terreno era stato inserito nella prima stesura del Ru (2009), in una lottizzazione a destinazione residenziale, PA27C.

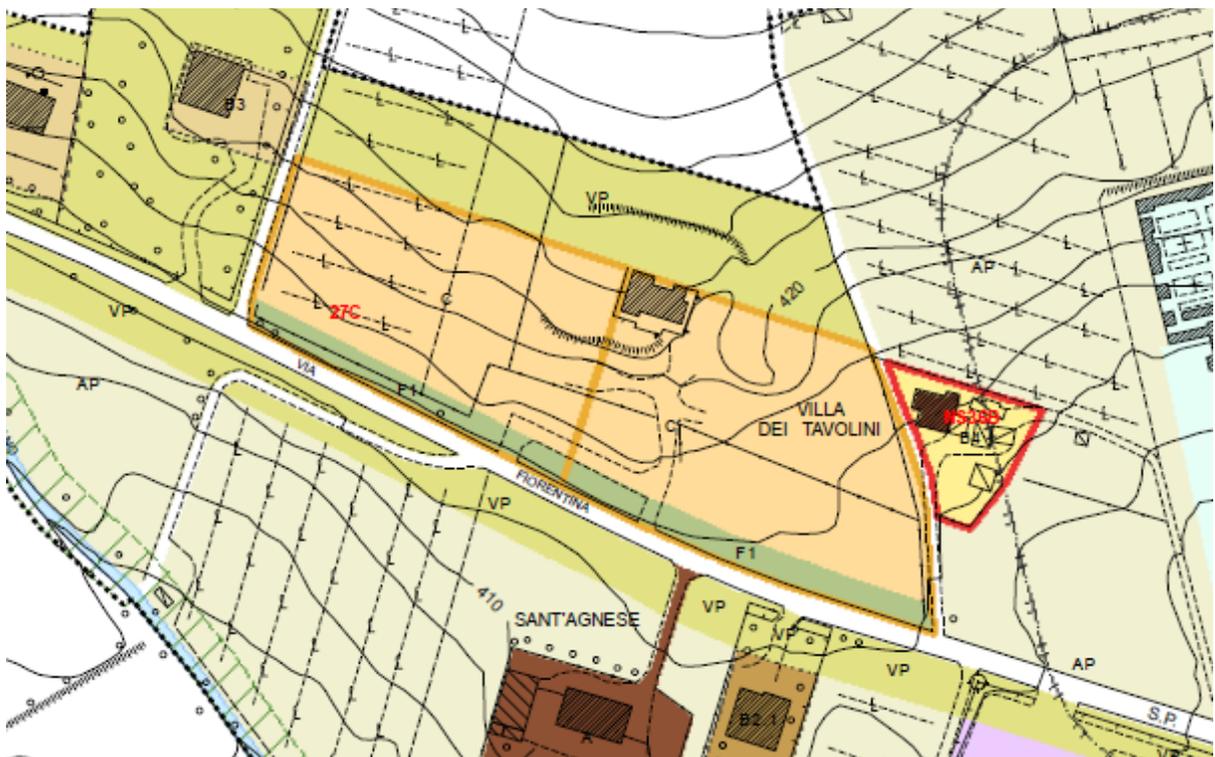


Figura 1 Estratto dal RU nella prima stesura del febbraio 2009



Con la “ Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a porzioni territoriali” approvata con deliberazione C.C. n. 7 del 05/03/2013 (BURT n. 38 del 18/09/2013), il comparto fu oggetto di alcune modifiche tese a recepire le trasformazioni già attuate e consolidate e nuove esigenze configurative.

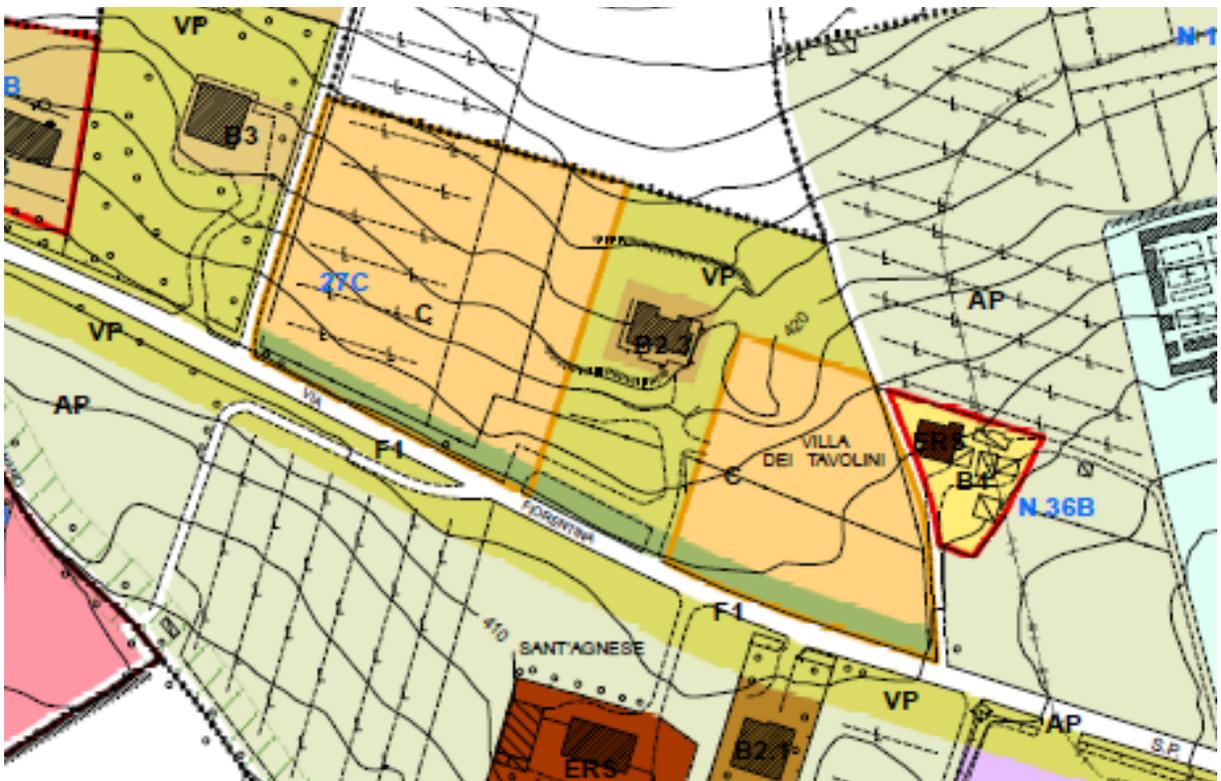


Figura 2 Estratto dal RU nella stesura del settembre 2013 tutt'oggi vigente

**20.9.23 Soci – Vigna Tavolini (27C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.2 Soci Ambito 2B – Soci Villa Bocci
Superficie dell'area	7.400 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 6.000 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. In particolare si prescrive: <ul style="list-style-type: none">- realizzazione della fascia di verde pubblico a filtro tra il nuovo intervento e la viabilità provinciale e del marciapiede pedonale, con caratteristiche omogenee con le lottizzazioni adiacenti;- completamento del marciapiede di collegamento del comparto con l'area cimiteriale;- esclusione di accessi diretti ai lotti edificabili direttamente sulla viabilità principale.

Figura 3 Estratto dalle NTA vigenti



2.1.2 VARIANTE 1. Proposta e verifica dei parametri

La variante comporta la **riduzione della volumetria di 2000 mc** assegnata al comparto PA 27C, a destinazione residenziale in a Soci, con una **diminuzione di 666 mq di SUL** .

La nuova disciplina assegna quindi al comparto una volumetria massima ammissibile di 4.000 mc per una SUL massima di 1.333 mq.

La variante comporta:

1. Modifica all'art. 20.9.23 delle NTA
2. Modifica al dimensionamento

Valutazione degli effetti

PARAMETRI	VALUTAZIONE
<i>Impatto sull'ambiente</i>	La trasformazione diminuisce il carico urbanistico. Non si rilevano modifiche che possano generare un impatto ambientale negativo.
<i>Impatto sul Territorio</i>	S rileva un minor consumo di suolo rispetto alla precedente previsione.
<i>Impatto socio economico</i>	La trasformazione non rileva modifiche sostanziali.
<i>Impatto sulla salute umana</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Impatto visivo</i>	Non si rilevano modifiche significative
<i>Impatto su Acquedotto e fognatura</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Impatto sul Ciclo dei rifiuti</i>	I carichi indotti dalla nuova previsione sono diminuiti.
<i>Impatto Inquinamento luminoso</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Aspetti geologici ed idrogeologici</i>	Non si rilevano modifiche significative.



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2017-1 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

<i>Misura nella quale il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</i>	Non si rilevano influenze significative.	
<i>Misura nella quale il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i>	Non si rilevano influenze significative.	
<i>Rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente</i>	Non si rilevano influenze significative.	
<i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</i>	Non si rilevano impatti significativi.	
<i>Carattere cumulativo degli impatti</i>	Nessuno	
<i>Natura transfrontaliera degli impatti</i>	Nessuno	
<i>Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);</i>	Non si rilevano impatti significativi.	
<i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata:</i>	Speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale	no
	Superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite	no
	Utilizzo intensivo del suolo	no
	Aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	no
<i>Conclusioni</i>	Dall'analisi degli impatti che la Variante può esercitare sull'area interessata, e dalla valutazione degli elementi che li caratterizzano, emerge che la variante non modifica negativamente il sistema ambientale.	



2.2 VARIANTE 2. Zona B 2.2 in loc. Poggio del Sole a Soci

2.2.1 VARIANTE 2. Stato attuale

La modifica è inerente ad una porzione di terreno nell'area nord di Soci, all'interno dell'Utoe n. 2, loc. Poggio del Sole, in un tessuto urbanizzato costruito a partire dagli anni ottanta, in vicinanza alla zona PEEP, lungo la strada comunale dei Guazzi.

Si tratta di un area di 2.950 mq inserita nella prima stesura del Ru (2009) come zona B 2.2 e tale è rimasto.

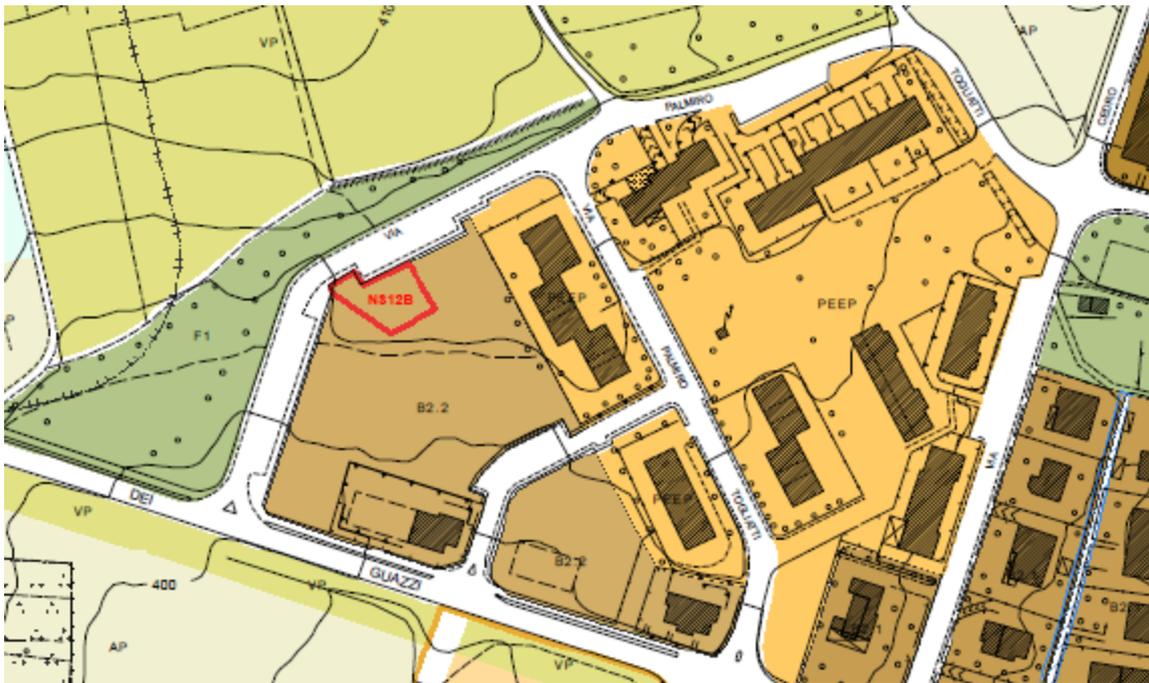


Figura 4 Estratto dal RU nella prima stesura del febbraio 2009

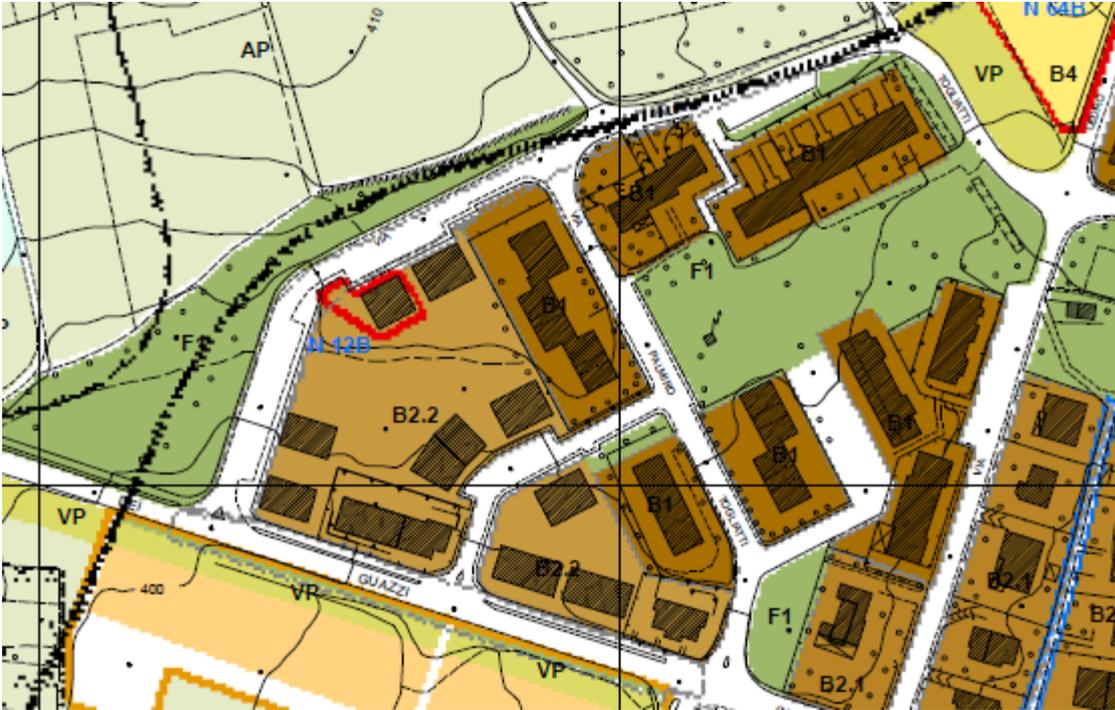


Figura 5 Estratto dal RU nella stesura del 2016

La disciplina del RU in tale sottozona indica i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità 2 mc/mq
- Altezza massima 9,50 m
- Rapporto di copertura 45%

Dato l'indice fondiario di zona pari a 2, la volumetria attualmente assegnata è di 5.900 mc (1.966 mq di SUL).

2.2.2 *VARIANTE 2. Proposta e verifica dei parametri*

La variante comporta la riduzione dell'indice fondiario da 2 a 1,2 in zona B 2.2 , a con una diminuzione di 2.360 mc (786 mq di SUL).



Infatti per un'area di 2.950 mq con $I_f = 1,2$ risultano assegnati 3.450 mc (1.180 mq di SUL)

La modifica consiste nell'inserimento di una norma speciale per la suddetta area per disciplinare il diverso indice fondiario rispetto alla sottozona B 2.2.

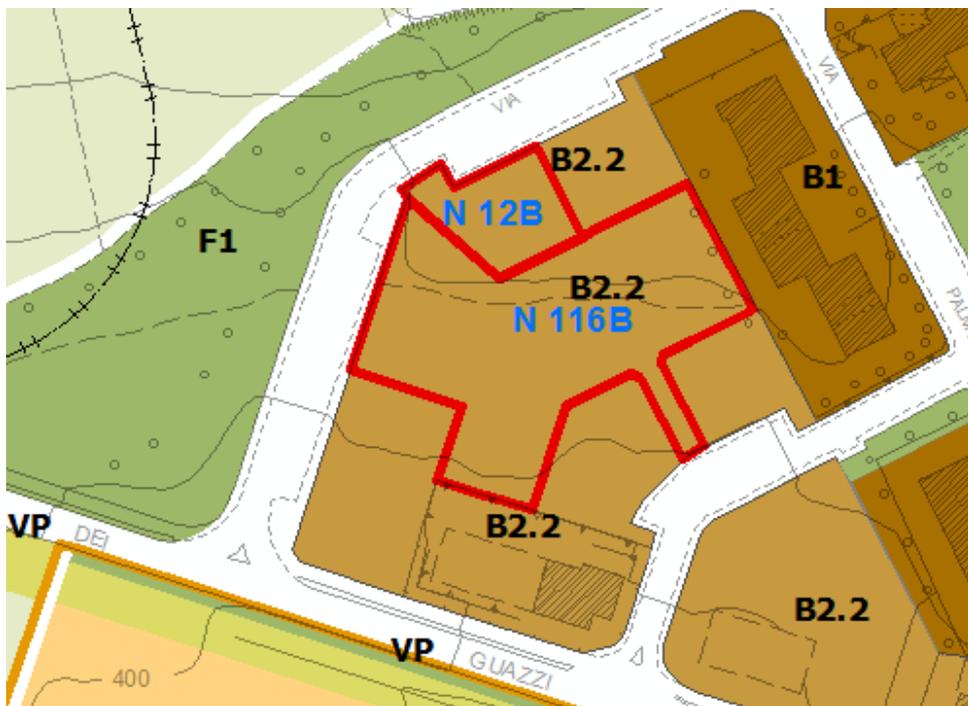


Figura 6 Proposta di modifica

La variante comporta:

1. Modifica della cartografia con l'inserimento di un perimetro di zona sottoposta a speciale normativa;
2. Inserimento della norma speciale **N 116B**;
3. Inserimento della disciplina speciale nelle NTA;
4. Modifica al dimensionamento - 2.360 mc (- 786 mq di SUL).



Valutazione degli effetti

PARAMETRI	VALUTAZIONE
<i>Impatto sull'ambiente</i>	La trasformazione diminuisce il carico urbanistico. Non si rilevano modifiche che possano generare un impatto ambientale negativo.
<i>Impatto sul Territorio</i>	Si rileva un minor consumo di suolo rispetto alla precedente previsione.
<i>Impatto socio economico</i>	La trasformazione non rileva modifiche sostanziali.
<i>Impatto sulla salute umana</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Impatto visivo</i>	Non si rilevano modifiche significative
<i>Impatto su Acquedotto e fognatura</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Impatto sul Ciclo dei rifiuti</i>	I carichi indotti dalla nuova previsione sono diminuiti.
<i>Impatto Inquinamento luminoso</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Aspetti geologici ed idrogeologici</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Misura nella quale il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</i>	Non si rilevano influenze significative.
<i>Misura nella quale il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i>	Non si rilevano influenze significative.
<i>Rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente</i>	Non si rilevano influenze significative.
<i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</i>	Non si rilevano impatti significativi.
<i>Carattere cumulativo degli impatti</i>	Nessuno
<i>Natura transfrontaliera degli impatti</i>	Nessuno
<i>Entità ed estensione nello spazio degli impatti</i>	Non si rilevano impatti significativi.



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2017-1 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

<i>(area geografica e popolazione potenzialmente interessate);</i>		
<i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata:</i>	Speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale	no
	Superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite	no
	Utilizzo intensivo del suolo	no
	Aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	no
<i>Conclusioni</i>	Dall'analisi degli impatti che la Variante può esercitare sull'area interessata, e dalla valutazione degli elementi che li caratterizzano, emerge che la variante non modifica negativamente il sistema ambientale.	



La lottizzazione non aveva mai trovato attuazione in ragione della sua estensione e della complessa frammentazione della proprietà. Quindi, a seguito di alcune varianti (2011, 2013), il PA11C è stato suddiviso in più comparti, uno di questi, il PA 53C è quello cui appartiene il terreno oggetto della presente istanza.

Si tratta di un'area di 1.670 mq distinta al catasto dei Terreni del comune di Bibbiena al fg. 80 par. 93.

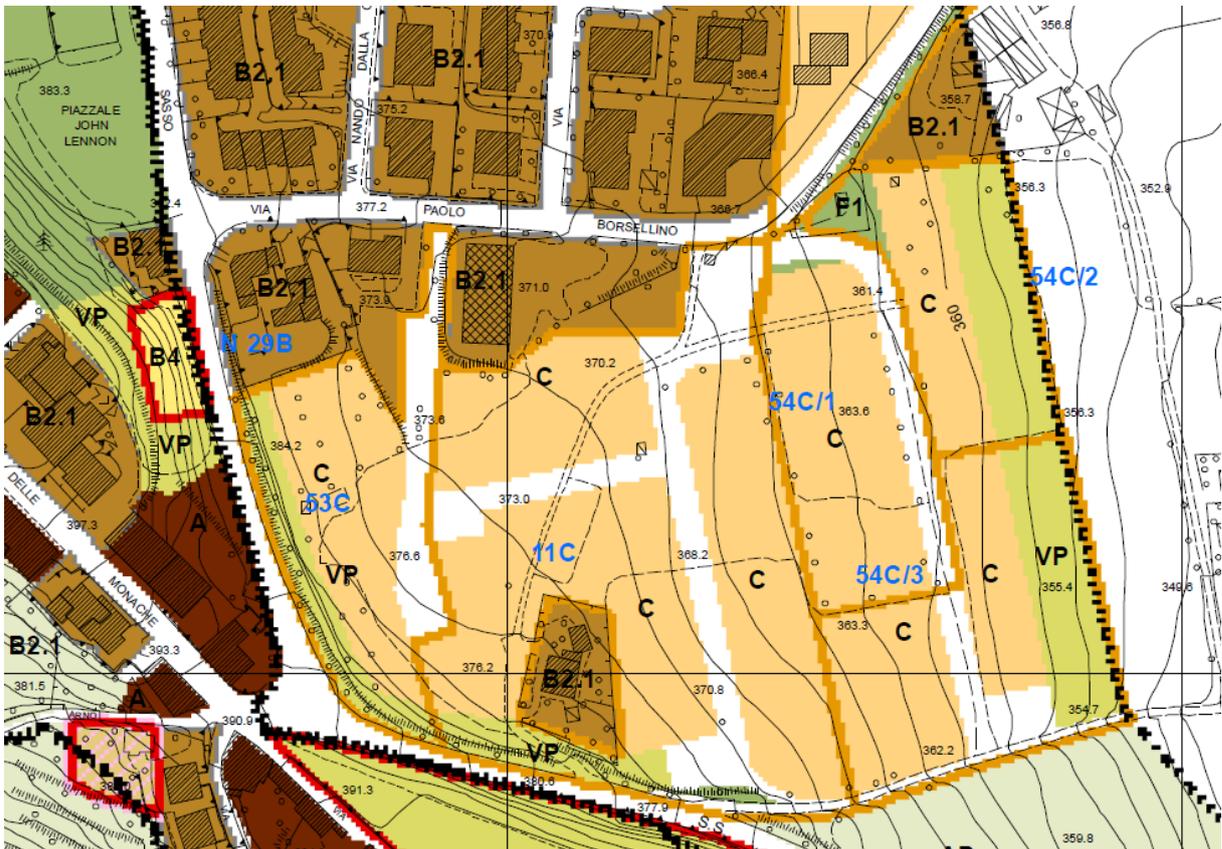


Figura 8 Estratto dal RU nella stesura del 2016

La disciplina del RU in tale comparto è la seguente:

**20.9.43 Bibbiena – Mocareccia (53C)**

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1B - Bibbiena versante est
Superficie dell'area	5.450 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 4.200 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all' art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. In particolare si prescrive: <ul style="list-style-type: none">• realizzazione di viabilità di distribuzione e spazi pubblici a verde e parcheggio;
	<ul style="list-style-type: none">• sistemazione a verde privato dell'area prospiciente l'innesto di via Santa Maria con via di Pollino, in modo da tutelare i coni visivi verso La Verna, la valle della Vessa e il complesso di Santa Maria del Sasso;• sistemazione delle scarpate e piantumazioni di filari alberati lungo le linee di quota;• esclusione di accessi diretti ai lotti edificabili direttamente sulla viabilità principale;• allineamento degli edifici lungo la viabilità principale.

2.3.2 VARIANTE 3. Proposta e verifica dei parametri

La variante comporta lo stralcio di 1.670 mq di superficie territoriale dal comparto, con relativa proporzionale diminuzione della volumetria assegnata.



ST= 5.450 mq

V= 4.200 mc

It= 0,77

Quindi alla superficie di 1.670 mq stralciata corrispondono 1.286 mc (430 mq di SUL).

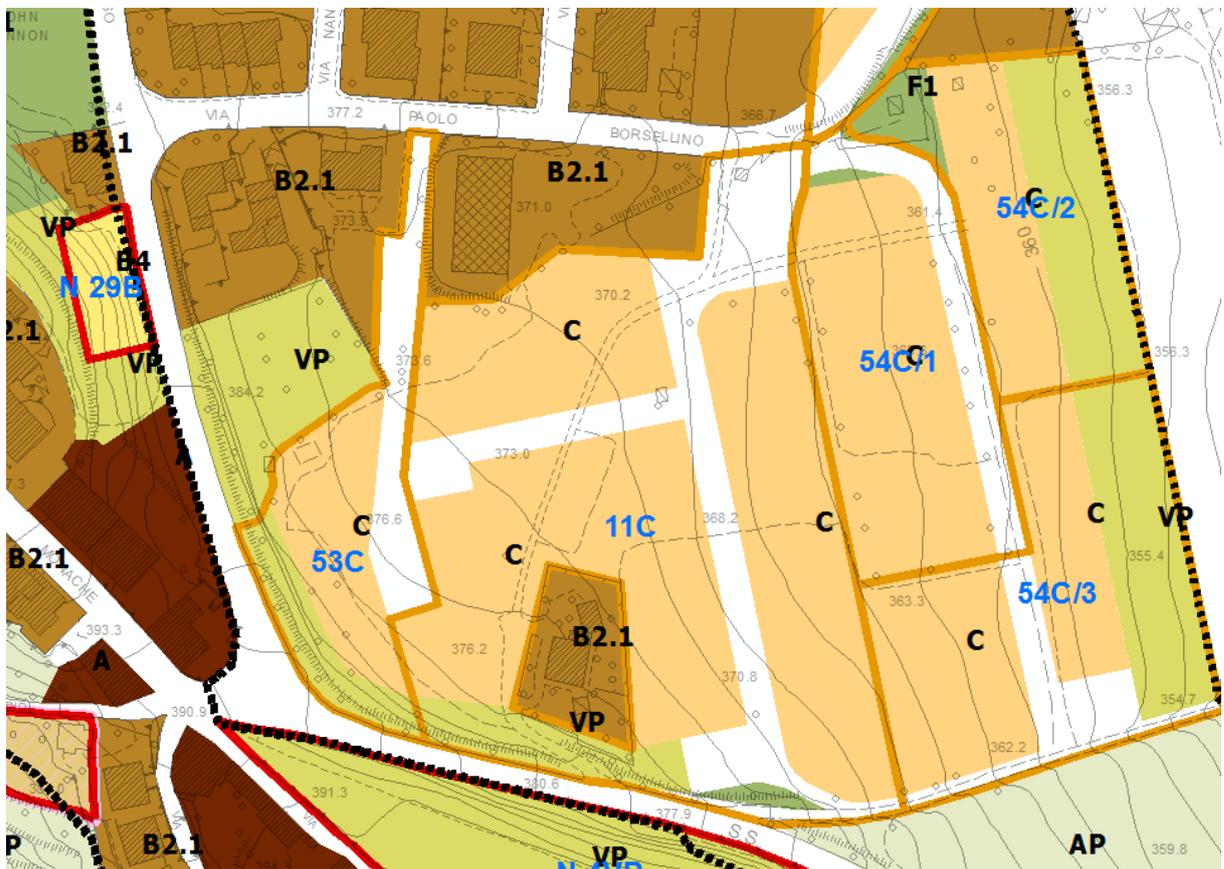


Figura 9 Proposta di modifica

**La variante comporta:**

1. Modifica della cartografia con la modifica del comparto PA 53C e l'inserimento di una zona VP.
2. Modifica al dimensionamento – 1.286 mc (- 430 mq di SUL).

Valutazione degli effetti

PARAMETRI	VALUTAZIONE
<i>Impatto sull'ambiente</i>	La trasformazione diminuisce il carico urbanistico. Non si rilevano modifiche che possano generare un impatto ambientale negativo.
<i>Impatto sul Territorio</i>	Si rileva un minor consumo di suolo rispetto alla precedente previsione.
<i>Impatto socio economico</i>	La trasformazione non rileva modifiche sostanziali.
<i>Impatto sulla salute umana</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Impatto visivo</i>	Non si rilevano modifiche significative
<i>Impatto su Acquedotto e fognatura</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Impatto sul Ciclo dei rifiuti</i>	I carichi indotti dalla nuova previsione sono diminuiti.
<i>Impatto Inquinamento luminoso</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Aspetti geologici ed idrogeologici</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Misura nella quale il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</i>	Non si rilevano influenze significative.
<i>Misura nella quale il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i>	Non si rilevano influenze significative.
<i>Rilevanza del piano o programma per</i>	Non si rilevano influenze significative.



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2017-1 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

<i>l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente</i>		
<i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</i>	Non si rilevano impatti significativi.	
<i>Carattere cumulativo degli impatti</i>	Nessuno	
<i>Natura transfrontaliera degli impatti</i>	Nessuno	
<i>Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);</i>	Non si rilevano impatti significativi.	
<i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata:</i>	Speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale	no
	Superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite	no
	Utilizzo intensivo del suolo	no
	Aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	no
<i>Conclusioni</i>	Dall'analisi degli impatti che la Variante può esercitare sull'area interessata, e dalla valutazione degli elementi che li caratterizzano, emerge che la variante non modifica negativamente il sistema ambientale.	



2.4 VARIANTE 4. Ampliamento volumetrico in ERS loc. Monfalcone

2.4.1 VARIANTE 4. Stato attuale

La modifica è inerente ad un edificio classificato come ERS (edilizia rurale storica) nell'area ovest di Soci, all'interno dell'Utoe n. 2. L'edificio è segnalato dal PS come edilizia storica ma manca di schedatura.

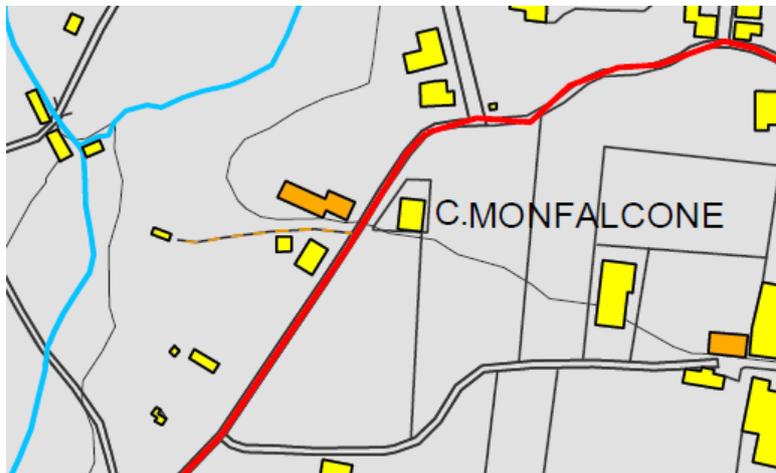


Figura 10 Estratto dal PS con indicato l'edificio esistente al 1930.



Figura 11 Estratto dal RU nella prima stesura del febbraio 2009



L'edificio, nella prima stesura del RU nel 2009 era stato classificato come zona A, successivamente (2011) date le caratteristiche prevalentemente agricole dell'area e dell'edificio originale è stato classificato come ERS.

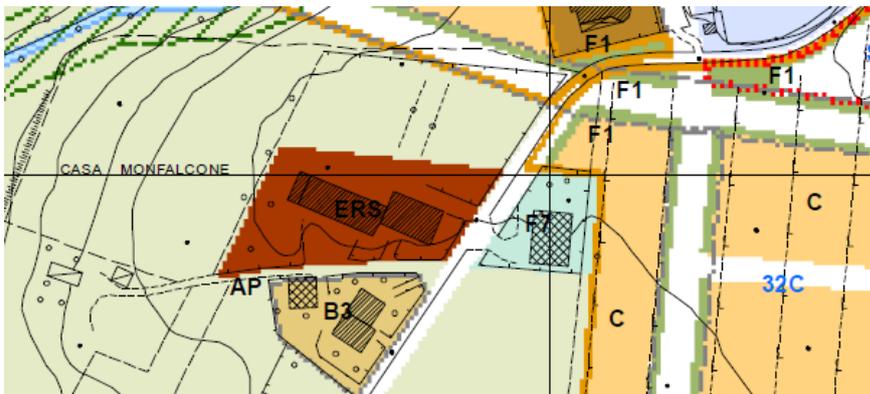


Figura 12 Estratto dal RU nella stesura del 2016

L'edificio fa parte di quelli schedati con DGR 309/1995. Il Regolamento Urbanistico all'art. 53.2 delle NTA recepisce integralmente la classificazione di tutela degli edifici storici, redatta ai sensi dell'art. 7 della LR 59/1980 e ss.mm.ii. approvata dalla regione con DGR 309/1995. Per tali edifici sono ammessi gli interventi di cui all'art. 54. 1 Edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (RV).

La disciplina del RU pertanto è la seguente:



54.1 Edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (RV):

Fanno parte di tale categoria tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.

Per tali edifici sono previsti obiettivi di conservazione e di restauro tali da garantire la conservazione integrale dei caratteri architettonici, storici, materici e tipomorfologici.

Per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie d'intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro, risanamento conservativo, ricostruzione fedele;

Le aree di pertinenza degli edifici di rilevante valore architettonico e ambientale, non sono da destinare alla localizzazione di interventi di nuova edificazione o ampliamento.

L'edificio ad oggi è stato più volte rimaneggiato e ha perso parte delle caratteristiche originali.



Figura 13 L'edificio ad oggi 2015



2.4.2 VARIANTE 4. Proposta e verifica dei parametri

La variante comporta l'inserimento di una norma speciale per consentire un piccolo ampliamento volumetrico di 150 mc (50 mq di SUL).

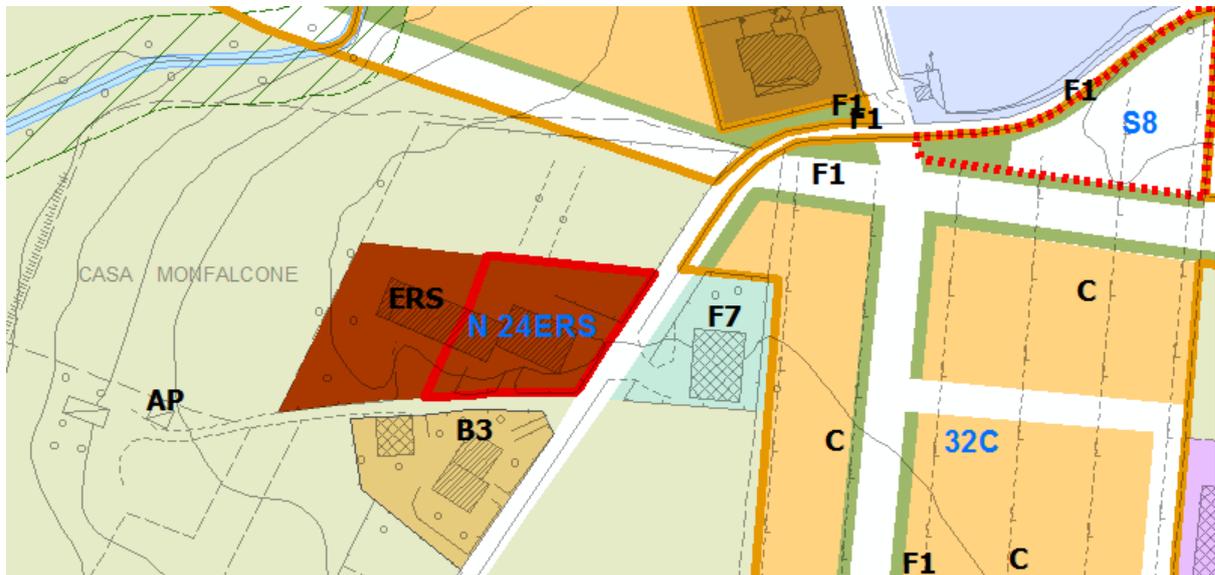


Figura 14 Proposta di modifica

La variante comporta:

1. Modifica della cartografia con inserimento del perimetro di area sottoposta a norma speciale N 24ERS.
2. Modifica al dimensionamento + 150 mc (+ 50 mq di SUL).

Valutazione degli effetti

PARAMETRI	VALUTAZIONE
<i>Impatto sull'ambiente</i>	L'edificio ha perso, quasi completamente le caratteristiche originali, che vengono mantenute nell'impronta planimetrica e



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2017-1 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

	nelle orditure dei prospetti, con prevalenze di pieni nei vuoti. L'ampliamento dell'edificio è modesto e non modifica sensibilmente le condizioni paesaggistiche ed ambientali. Sarà da porre particolare attenzione alla tipologia costruttiva nel rispetto delle caratteristiche sopradette.
<i>Impatto sul Territorio</i>	In termini di consumo di suolo la modifica è molto limitata, non vi è tra l'altro aumento di superficie coperta. Necessita la relazione geologica .
<i>Impatto socio economico</i>	Non influente
<i>Impatto sulla salute umana</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Impatto visivo</i>	Molto basso.
<i>Impatto su Acquedotto e fognatura</i>	Molto basso.
<i>Impatto sul Ciclo dei rifiuti</i>	L'area è servita, ma non nelle immediate vicinanze.
<i>Impatto Inquinamento luminoso</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Aspetti geologici ed idrogeologici</i>	La relazione geologica effettuata per l'area contigua ci indica una fattibilità con normali vincoli.
<i>Misura nella quale il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</i>	Non si rilevano influenze significative.
<i>Misura nella quale il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i>	Non si rilevano influenze significative.
<i>Rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente</i>	Non si rilevano influenze significative.
<i>Probabilità, durata, fre-</i>	Non si rilevano impatti significativi.



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2017-1 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

<i>quenza e reversibilità degli impatti</i>		
<i>Carattere cumulativo degli impatti</i>	Nessuno	
<i>Natura transfrontaliera degli impatti</i>	Nessuno	
<i>Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);</i>	Non si rilevano impatti significativi.	
<i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata:</i>	Speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale	no
	Superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite	no
	Utilizzo intensivo del suolo	no
	Aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	no
<i>Conclusioni</i>	Dall'analisi degli impatti che la Variante può esercitare sull'area interessata, e dalla valutazione degli elementi che caratterizzano i vari impatti, emerge che la variante non modifica significativamente gli attuali impatti sul sistema ambientale anche se deve essere tenuto conto della posizione non servita dalle principali infrastrutture. L'ampliamento dovrà comunque tenere conto della disciplina per gli ERS e rispettare le caratteristiche indicate nelle NTA in particolare artt. 55 e 56. Necessita la relazione geologica .	



2.5 VARIANTE 5. Trasformazione della zona PA 24C in zona B3

2.5.1 VARIANTE 5. Stato attuale

La modifica è inerente una porzione di terreno a nord di Bibbiena, nell'Utoe n. 1, loc. La Casella. Il terreno, nella prima stesura del RU nel 2009, era già inserito come piano attuativo, successivamente (2013) il comparto ha subito delle modifiche. Ad oggi il terreno si trova in un'area servita e parzialmente urbanizzata.

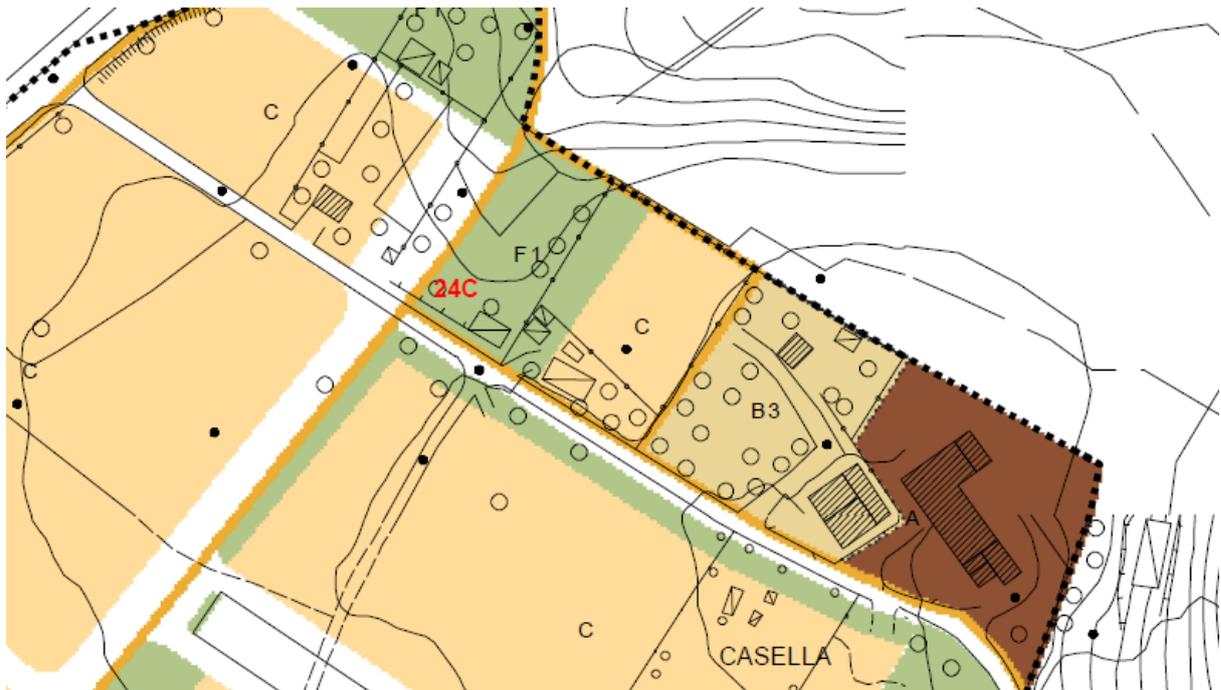


Figura 15 Estratto dal RU nella prima stesura del febbraio 2009

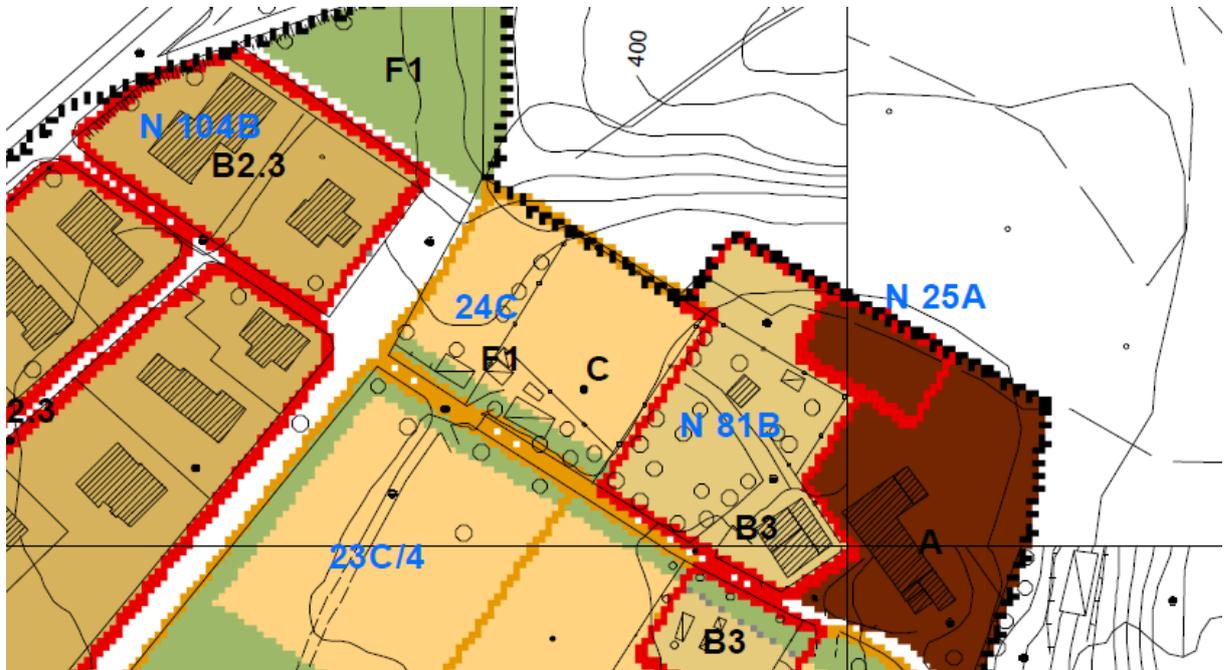


Figura 16 Estratto dal RU nella stesura del 2016

La disciplina del RU è la seguente:

20.9.20 *Bibbiena – Casella 2 (24C)*

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.1 Bibbiena Ambito 1D - Bibbiena nord
Superficie dell'area	2.325 mq.
Indici e parametri urbanistici	Volume max = mc. 1.200 Rc. = 40% Hmax = ml. 7.00 – due piani fuori terra. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti	Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art.3 della L.R. n.1/05.



2.5.2 VARIANTE 5. Proposta e verifica dei parametri

La variante comporta

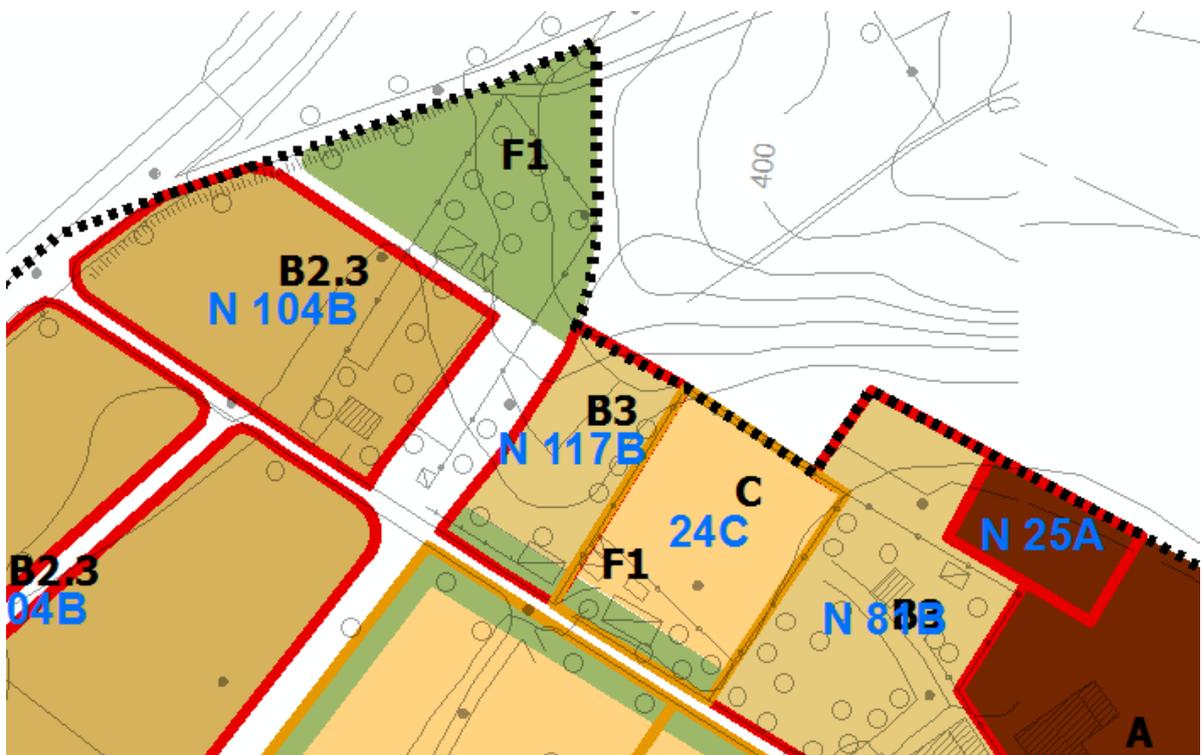


Figura 17 Proposta di modifica

La variante comporta:

1. Modifica della cartografia con inserimento del perimetro di area sottoposta a norma speciale N 117B con assegnati 500 mc e la prescrizione di realizzazione della fascia verde e parcheggi frontistante al lotto;



2. Modifica della disciplina del comparto PA 24C con riduzione volumetria a 700 mc e superficie a 1385 mq.

Valutazione degli effetti

PARAMETRI	VALUTAZIONE
<i>Impatto sull'ambiente</i>	La trasformazione diminuisce il carico urbanistico. Non si rilevano modifiche che possano generare un impatto ambientale negativo.
<i>Impatto sul Territorio</i>	S rileva un minor consumo di suolo rispetto alla precedente previsione.
<i>Impatto socio economico</i>	La trasformazione non rileva modifiche sostanziali.
<i>Impatto sulla salute umana</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Impatto visivo</i>	Non si rilevano modifiche significative
<i>Impatto su Acquedotto e fognatura</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Impatto sul Ciclo dei rifiuti</i>	I carichi indotti dalla nuova previsione sono diminuiti.
<i>Impatto Inquinamento luminoso</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Aspetti geologici ed idrogeologici</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Misura nella quale il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</i>	Non si rilevano influenze significative.
<i>Misura nella quale il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i>	Non si rilevano influenze significative.
<i>Rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente</i>	Non si rilevano influenze significative.
<i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</i>	Non si rilevano impatti significativi.



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2017-1 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

<i>Carattere cumulativo degli impatti</i>	Nessuno	
<i>Natura transfrontaliera degli impatti</i>	Nessuno	
<i>Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);</i>	Non si rilevano impatti significativi.	
<i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata:</i>	Speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale	no
	Superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite	no
	Utilizzo intensivo del suolo	no
	Aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	no
<i>Conclusioni</i>	Dall'analisi degli impatti che la Variante può esercitare sull'area interessata, e dalla valutazione degli elementi che li caratterizzano, emerge che la variante non modifica negativamente il sistema ambientale. Di fatto essendo l'area servita da tutti i sottoservizi la norma per la realizzazione degli standard fa in modo che l'attuazione dell'intervento sia invariata rispetto alla precedente previsione.	



3 CONCLUSIONI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE

La presente variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65 e che non comportano variante al piano strutturale.

Inoltre, ai sensi dell'art. 14, comma 3 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, non contiene previsioni che costituiscono quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006.

I contenuti risultano coerenti con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni, questo in particolare riferimento alla modifica n. 6, ubicata al confine con Poppi.

I contenuti risultano coerenti con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati e la rispetta le disposizioni di cui al titolo I, capo I della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale, in ogni caso, attraverso la disciplina degli interventi previsti, saranno assicurati:

- la sicurezza idrogeologica;
- l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- la disponibilità dell'energia;



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2017-1 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

- l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
- un'adeguata qualità degli insediamenti;
- la gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

Quindi per quanto detto sopra e dall'analisi degli impatti che la variante può esercitare sul territorio, emerge che non vi sono modifiche significative sul sistema ambientale.