

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROGETTISTA E COORDINATORE
GIANFRANCO GORELLI

ASPETTI IDRAULICI
PROGEO ENGINEERING SRL
MASSIMILIANO ROSSI
FABIO POGGI
DAVIDE GIOVANNUZZI
MIRKO FRASCONI

ASPETTI GEOLOGICI
LUCIA BROCCHI
DANIELA LARI

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
SINERGIA SRLS

ASPETTI RELATIVI ALLO STUDIO DEL
PATRIMONIO EDILIZIO STORICO
FABIO TURCHESCHI

ASPETTI PAESAGGISTICI
CAROL SASSO

ASPETTI LEGATI ALLA TUTELA
DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO
DAVIDE GIOVANNUZZI

ASPETTI LEGALI
AGOSTINO ZANELLI QUARANTINI

SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE
LDP PROGETTI GIS SRL

COMUNE DI BIBBIENA

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
FILIPPO VAGNOLI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
SAMUELA RISTORI

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA
PARTECIPAZIONE
SILVIA ZICHELLA

RESPONSABILE DEL PROCESSO DI VAS
NORA BANCHI



Atti per l'Avvio del procedimento
27/12/2022

RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

INDICE

1	Premessa	4
2	Documento programmatico della giunta comunale.....	4
3	Ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti e della loro attuazione	7
3.1	Strumenti urbanistici passati	7
3.2	Strumenti urbanistici vigenti	8
3.3	Bilancio del Regolamento urbanistico	20
3.4	Analisi degli standard	26
4	Dal Piano Strutturale Intercomunale al Piano Operativo	27
4.1	La formazione del Piano Strutturale Intercomunale	27
4.2	Strategie di area vasta e di ambito locale nel PSIC	30
4.3	Dimensionamento di area vasta e di ambito locale	32
5	Quadro previsionale strategico.....	35
5.1	Obiettivi e azioni del Piano Operativo	35
5.1.1	Orientamenti per il dimensionamento del piano	35
5.1.2	Il contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana.....	36
5.1.3	I centri abitati e la qualità insediativa: creazione di luoghi a gestione condivisa	37
5.1.4	Muoversi in maniera sostenibile.....	37
5.1.5	Il turismo ed i luoghi delle opportunità	38
5.2	Osservatorio del raggiungimento degli obiettivi	38
5.3	Individuazione delle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato.....	38
6	Architettura del piano	40
6.1	Disciplina dell'esistente.....	40
6.2	Disciplina delle trasformazioni	40
6.3	Ricognizione dei vincoli di legge	41
7	Aspetti idraulici, geologici e sismici	42
7.1	Aspetti idraulici	42
7.2	Aspetti geologico-tecnici e sismici	45

8	Processo di partecipazione.....	50
9	Criteri e metodi della Valutazione Ambientale Strategica	51
10	Procedimento di avvio e soggetti coinvolti	54
10.1	Enti ed organismi pubblici interessati dal procedimento.....	54
10.2	Enti ed organismi pubblici competenti per l’emanazione di pareri o nullaosta	55
10.3	Termini per l’acquisizione degli apporti tecnico-conoscitivi.....	57
11	APPENDICE A: Scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente.....	58
12	APPENDICE B: Schede estratte dal verbale della conferenza di copianificazione	60

1 PREMESSA

La presente relazione è organizzata in nove capitoli come di seguito sinteticamente illustrati:

- Nel Capitolo 2 e 3 è analizzato il quadro conoscitivo attuale, attraverso la rilettura del patrimonio territoriale e dello stato di attuazione della strumentazione urbanistica. Questa parte richiama la struttura e i contenuti del Piano Strutturale Intercomunale del Casentino e del Regolamento Urbanistico vigente, li verifica mettendo in evidenza le trasformazioni del territorio fino ad oggi, lo stato di attuazione delle previsioni e il rapporto con la crescita delle attrezzature e dei servizi che hanno accompagnato lo sviluppo del territorio comunale;
- Il Capitolo 4 è dedicato alla definizione delle linee programmatiche del PO sia in ordine al territorio urbanizzato che a quello rurale;
- Nel capitolo 5 è descritta l'architettura del piano;
- Il capitolo 6 è dedicato agli aspetti geologici, sismici e idraulici;
- Il capitolo 7 è dedicato alla definizione dell'attività partecipativa, le iniziative intraprese per favorire la "sussidiarietà orizzontale" in tema di governo del territorio;
- Il capitolo 8 individua i criteri e i metodi della Valutazione Ambientale Strategica;
- Infine il capitolo 9 individua gli enti e gli organismi pubblici interessati dal procedimento.

2 DOCUMENTO PROGRAMMATICO DELLA GIUNTA COMUNALE

Documento programmatico della giunta comunale del 20 ottobre 2021

Linee strategiche generali

Approccio liberale: *vogliamo che sia tenuto un approccio liberale nella previsione delle norme; in sostanza vogliamo andare incontro ai bisogni e richieste dei cittadini/impresе, senza imporre regole troppo stringenti. Nella previsione delle norme del P.O. vogliamo che venga tenuta una linea di semplificazione massima sia nella redazione delle stesse che nella previsione dei vincoli impositivi: questo si traduce nel lasciare (laddove possibile) massima libertà ai privati di poter realizzare interventi al massimo compatibili con le proprie necessità (e ovviamente nel rispetto delle leggi sovraordinate e del PS)*

In generale non vogliamo che siano presenti nel nuovo P.O. vincoli o imposizioni che vadano oltre le leggi già dettata da organi superiori.

Territorio di interesse paesaggistico, culturale e ambientale: come detto sopra, anche rispetto ai vincoli di storicità, vogliamo che siano previsti solamente in quelle aree dove c'è una effettiva e evidente caratteristica di storicità da preservare così come definita dal PS. Nel disciplinare queste aree è importante prevedere norme non troppo stringenti e che lascino comunque spazio ad una valutazione puntuale del caso specifico (vedi a titolo di "esempio negativo" la norma attuale sulla "viabilità storica" oppure i casi di divieto di demolizione e ricostruzione con leggere modifiche)

- **transizione ecologica:** certamente questo aspetto dovrà essere tenuto in considerazione nella stesura, andando a favorire inserimenti e nuove realizzazioni che guardino anche agli aspetti ambientali. (riprendere dal PS le linee principali)

- **Piani attuativi e Piani di recupero:** rispetto all'istituto del Piano di Recupero e del P.A., vogliamo che siano presenti nel nuovo P.O. solamente nelle circostanze strettamente necessarie e dove è evidente che il grande recupero della zona richieda delle previsioni specifiche di interesse pubblico. Vogliamo prediligere l'istituto del "permesso a costruire convenzionato" certamente più snello e pratico.

- **Previsioni vigenti:** vorremmo che, nel limite del possibile, oltre a quelle nuove, siano mantenute nel nuovo Piano le attuali previsioni in vigore, o comunque quelle in vigore nel vecchio piano (sempre che non ci siano indicazioni diverse da parte dei proprietari delle aree). Ci faremo carico di sentire i privati per capire se preferiscono che NON siano inserite le previsioni onde evitare la decadenza fra 5 anni.

- **contributi e osservazioni:** Come ultimo, desideriamo che vengano tenute in considerazione tutte le richieste dei privati cittadini pervenute in forma scritta (tramite le "osservazioni o contributi al piano strutturale e/o al P.o.)

- **linee strategiche generali:** la nostra è una linea liberale in questo campo; in sostanza vogliamo andare incontro ai bisogni e richieste dei cittadini/imprese, senza imporre regole troppo stringenti. Nella previsione delle norme del P.O. vogliamo che venga tenuta una linea di semplificazione massima sia nella redazione delle stesse che nella previsione dei vincoli impositivi: questo si traduce nel lasciare (laddove possibile) massima libertà ai privati di poter realizzare interventi al massimo compatibili con le proprie necessità. Anche rispetto ai vincoli di storicità, vogliamo che siano previsti solamente in quelle aree dove c'è una effettiva e evidente caratteristica di storicità da preservare, e vengano al contrario tolti dove le situazioni non sono chiare.

In generale non vogliamo che siano presenti nel nuovo P.O. vincoli o imposizioni che vadano oltre le leggi già dettate da organi superiori.

Anche rispetto all'istituto del Piano di Recupero, vogliamo che sia presente nel nuovo P.O. solamente nelle circostanze strettamente necessarie e dove è evidente che il grande recupero della zona richieda delle previsioni specifiche di interesse pubblico.

Chiediamo infine che, nel limite del possibile, oltre a quelle nuove, siano mantenute nel nuovo Piano le attuali previsioni in vigore, o comunque quelle in vigore nel vecchio piano (sempre che non ci siano indicazioni diverse da parte dei proprietari delle aree).

Come ultimo, desideriamo che vengano tenute in considerazione tutte le richieste dei privati cittadini pervenutaci in forma scritta (tramite le "osservazioni o contributi al piano strutturale e/ o al P.o.)

*- **territorio urbanizzato:** la nostra volontà è quella di prevedere dei confini di territorio urbanizzato abbastanza "larghi", così da permettere nuovi insediamenti residenziali. Inoltre, chiediamo che venga prevista la possibilità di realizzare nuovi insediamenti residenziali (con al max bifamiliari) anche nelle frazioni più piccole del nostro territorio. Siamo convinti che non permette questo, porterebbe ad uno spopolamento ancora più veloce di queste comunità.*

Siamo consapevoli che ai sensi della L.R. 65/2014 i confini dovrebbero esseri "stretti", ma siamo certi, in quanto cittadini prima che amministratori del territorio Bibbienesi, che questa previsione porterebbe alla morte del nostro territorio. La possibilità di costruire una abitazione mono o bifamiliare è una delle caratteristiche principali della nostra comunità; tutti i Casentinesi sognano fin da piccoli di potersi costruire una casa indipendente, possibilmente nel quartiere o frazione di provenienza; privare di tale possibilità i nostri cittadini, può provocare un pericolo in termini di popolazione residente oltre che di volano dell'economia edilizia.

*- **co-pianificazione:** anche per quanto riguarda le aree industriali-artigianali-commerciali-turistiche-servizi la nostra linea rimane quella liberale; permettere alle imprese di poter costruire nuovi insediamenti è, in un momento come, questo fondamentale e strategico; non dimentichiamoci che il Casentino è un territorio ad alta specializzazione industriale e artigianale; la maggioranza della popolazione è occupata in industria (quasi il 70% del totale); alla luce di questi dati, è necessario permettere alle attività di poter realizzare nuovi insediamenti atti a soddisfare i loro bisogni.*

L'area della Ferrantina è altamente strategica e deve diventare ancor più attrattore delle realtà industriali e artigianali; lo sviluppo di questa area non può essere compromesso dalla presenza di un vincolo ex Galasso NON esistente. Infatti ricordiamo che il torrente "Sorrassa" che genera tale vincolo, NON ESISTE! E' un torrente che esiste solo sulle carte, che con il combinato disposto della Galasso con il nuovo PIT regionale, porta all'impossibilità di nuove edificazioni entro i 150mt. Questo è un vizio di forma e burocratico che rischia di mettere in grande crisi lo sviluppo di quell'area. Chiediamo perciò che vengano studiate tutte le soluzioni possibili per garantire la prosecuzione di sviluppo di quell'area (anche ricorrendo all'inserimento di detta area nel territorio urbanizzato, se necessario).

Crediamo infine che debbano essere previste nel piano nuove zone atte a soddisfare qualsivoglia necessità volumetrica di nuove edificazioni imprenditoriali: la cifra che secondo noi è necessaria di superficie coperta è di 300.000mq di

nuove edificazioni miste (industriali-artigianali-commerciali- turistiche-servizi). In tal senso ricordo che il nostro territorio già è svantaggiato rispetto ad altri territori dal punto di vista industriale; perciò, non offrire alle aziende la possibilità di svilupparsi e ingrandirsi nel Casentino, porterebbe alla loro dislocazione in altre zone; con i tassi di interesse applicati sui mutui ipotecari di oggi, le aziende sono portate a costruire nuove sedi; perciò dobbiamo dargli la possibilità di fare questo nella nostra comunità

- altro: per quanto riguarda le linee strategiche su turismo e altri servizi, rimandiamo alle indicazioni già date nelle varie riunioni che ci sono state.

3 RICOGNIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E DELLA LORO ATTUAZIONE

3.1 Strumenti urbanistici passati

La pianificazione nel comune di Bibbiena ha inizio nel 1969 con l'adozione e l'approvazione del Programma di Fabbricazione: Delibera di Consiglio comunale n. 277 del 15/11/1969 e n. 274 del 24/04/1970.

Seguono numerose varianti al Pdf fino ad arrivare alla Delibera di Consiglio Comunale n. 328 dello 02/10/1989, "Adozione del Piano Regolatore Generale".

Segue la Delibera di Consiglio Comunale n. 58 dello 03/06/1991, "Piano Regolatore Generale, Esame delle osservazioni, controdeduzioni", quindi la Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 18/04/1994, "Piano Regolatore Generale, adeguamento alle prescrizioni regionali e controdeduzioni",

Il PRG è definitivamente approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 309 del 09/01/1995, "Piano Regolatore Generale, approvazione".

Seguono le seguenti varianti:

- VARIANTE AL PRG PER AREA DI RECUPERO "EX LANIFICIO DI SOCI" Delibera C.C. n. 95 del 25/11/1999
- VARIANTE AL PRG LA NAVE Delibera C.C. n. 47 del 17/06/2002
- VARIANTE AL PRG PER IMMOBILE IN VIA VECCHIA A SOCI Delibera C.C. n. 72 del 20/09/2002
- VARIANTE AL NORM CENTRI STORICI PRG PER CARTIERA Delibera C.C. n. 81 del 30/09/2002

- VARIANTE AL PRG TERROSSOLA Delibera C.C. n. 88 del 23/10/2002
- VARIANTE AL PRG 2000 (B32 Viale Turati, B5 Bibbiena, D1, C26 e C38, E1 Casa Marco, E2 Le greti, E21 il pesco, C39, parcheggio Viale Turati) Delibera C.C. n. 99 del 27/11/2002
- VARIANTE AL PRG CENTRO PROTEZIONE CIVILE Delibera C.C. n. 9 del 23/01/2003
- VARIANTE AL PRG ROTATORIA Delibera C.C. n. 10 del 23/01/2003
- VARIANTE AL PRG EX MATTATOIO SOCI Delibera C.C. n. 86 del 29/09/2003
- VARIANTE AL PRG AMPLIAMENTI CIMITERIALI Delibera C.C. n. 87 del 29/09/2003
- VARIANTE AL PRG 2002 (settore est di Soci, loc. Monfalcone, loc. La Casina di Soci, C3, Lotto Vestrucci a Bibbiena) Delibera C.C. n. 97 del 10/11/2003
- VARIANTE AL PRG FONDOVALLE Delibera C.C. n. 19 del 30/03/2004, Delibera C.C. n. 50 del 31/05/2005, Delibera C.C. n. 102 del 27/10/2005 integrazioni
- VARIANTE AL PRG PER C41 Delibera C.C. n. 8 del 06/02/2004
- VARIANTE AL PRG CENTRO DI CARICO FERROVIARIO Delibera C.C. n. 29 del 06/04/2005
- VARIANTE AL PRG PER C14 Delibera C.C. n. 80 del 23/08/2005
- VARIANTE AL PRG 2003 Delibera C.C. n. 45 del 29/09/2005
- VARIANTE AL PRG PER ELMEX Delibera C.C. n. 95 del 29/09/2005
- VARIANTE AL PRG ZONE D1 Delibera C.C. n. 126 del 30/12/2005
- VARIANTE AL PRG PER C25 Delibera C.C. n. 61 del 26/07/2006
- VARIANTE AL PRG MARENA Delibera C.C. n. 65 del 26/07/2006
- VARIANTE AL PRG TERMOBLOCK Delibera C.C. n. 106 del 20/12/2006
- VARIANTE AL PRG MALAGIATA Delibera C.C. n. 22 del 01/03/2007
- VARIANTE AL PRG 2006 Delibera C.C. n. 73 del 16/07/2007
- VARIANTE AL PRG PER C17 Delibera C.C. n. ... del 23/11/2007

PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE E GALASSO

3.2 Strumenti urbanistici 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**).

Seguono alcune varianti al di cui riportiamo le tabelle di riepilogo.

PIANO STRUTTURALE			
OGGETTO	PROCEDIM.	DELIBERAZIONE	PUBBLICAZIONE
Piano Strutturale del comune di Bibbiena	Avvio	G.C. n. 41 del 11/06/2002	
	Adozione	C.C. n. 25 del 20/04/2004	BURT n. 26 del 30/06/2004
	Approvazione	C.C. n. 114 del 24/11/2005	BURT n. 3 del 18/01/2006
Variante al Piano Strutturale per modifiche inerenti la SR n. 71 - variante di Casamicciola e proseguimento a nord di Bibbiena”	Avvio	C.C. n. 139 del 20/12/2007	
	Adozione	C.C. n. 35 del 12/06/2008	
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	Approvazione	C.C. n. 81 del 23/12/2008	BURT n. 6 del 11/02/2009
	Avvio	G.C. n. 261 DEL 16/12/09	
Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a porzioni territoriali	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
	Avvio	G.C. n. 14 del 28/01/2011	
Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale variante al Piano Strutturale per l’inserimento del nuovo tracciato della S.R.T. 71 in loc. Corsalone	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 con contestuale variante al Piano Strutturale per l’inserimento del nuovo tracciato della S.R.T. 71 in loc. Corsalone	Avvio	C.C. n. 37 del 28/06/2018	
	Adozione	C.C. n. 78 del 27/12/2018	
Variante al RU 3-2019 e contestuale variante al PS 1-2019 per un’area soggetta a scheda di progetto k in Marciano all’interno del territorio urbanizzato ai	Approvazione		
	Avvio del procedimento	G.C. n. 144 del 12/08/2019	

sensi degli artt. 30 e 32 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

Adozione

Approvazione

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

REGOLAMENTO URBANISTICO

OGGETTO	PROCEDIM.	DELIBERA	PUBBLICAZIONE
Regolamento Urbanistico comunale	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 immobiliari	Adozione	C.C. n. 87 del 11/11/2011	BURT n. 48 del 30/11/2011
	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	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
Variante al RU 2017-1 per alcune modifiche puntuali nel territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 46 del 31/07/2017	BURT n. 34 del 23/08/2017
	Approvazione	C.C. n. 65 del 27/11/2017	BURT n. 54 del 20/12/2017
Approvazione del progetto per la localizzazione e la realizzazione del Sistema integrato dei percorsi ciclabili dell'Arno e del Sentiero della Bonifica – tratto fiume Arno in Casentino II Stralcio - nei Comuni di Pratovecchio Stia, Castel San Nicolò, Poppi e Bibbiena, costituente VARIANTE AI REGOLAMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65	Approvazione	C.C. n. 61 del 23/10/2017	BURT n. 49 del 06/2/2018
Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale variante al Piano Strutturale per l'inserimento del nuovo tracciato della S.R.T. 71 in loc. Corsalone	Avvio del Procedimento	C.C. n. 37 del 28/06/2018	

	Adozione	C.C. n. 78 del 27/12/2018	BURT n. 3 del 16/01/2019
	Approvazione		
Variante al RU 1-2019 per alcune modifiche puntuali nel territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 27 del 10/04/2019	BURT n. 18 del 02/05/2019
	Approvazione	C.C. n. 59 del 12/08/2019	BURT n. 38 del 18/09/2019
Variante al RU 2-2019 Approvazione del progetto "Sistema integrato dei percorsi ciclabili dell'Arno e del sentiero della bonifica, tratto fiume Arno Casentino" secondo stralcio lotto 2, costituente Variante al Regolamento Urbanistico ai Sensi dell'art. 34 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	Approvazione	C.C. n. 60 del 12/08/2019	
Variante al RU 3-2019 e contestuale variante al PS 1-2019 per un'area soggetta a scheda di progetto k in Marciano all'interno del territorio urbanizzato ai sensi degli artt. 30 e 32 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65	Avvio del Procedimento	G.C. n. 144 del 12/08/2019	
	Adozione	C.C. 69 del 11/10/2019	
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 49 del 04/12/2019
Variante al RU 4-2019 per una modifica in loc. Mocreccia al piano attuativo 13C all'interno del territorio urbanizzato ai sensi degli artt. 30 e 32 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65	Avvio del Procedimento	G.C. n. 157 del 09/09/2019	
	Adozione	C.C. 70 del 11/10/2019	
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n.49 del 04/12/2019
Variante al RU 5-2019 per una modifica all'area ex fiat in loc. Palazzetto all'interno del territorio urbanizzato ai sensi degli artt. 30 e 32 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65	Avvio del Procedimento	G.C. n. 158 del 09/09/2019	
	Adozione	C.C. 71 del 11/10/2019	
	Approvazione		BURT n. 49 del 04/12/2019
Variante al RU 6-2019 per una modifica ad un'area PR 6 ERS in loc. Camprena all'interno del territorio urbanizzato ai sensi degli artt. 30 e 32 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65	Avvio del Procedimento	G.C. n. 159 del 09/09/2019	

	Adozione	C.C. 72 del 11/10/2019	
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n.49 del 04/12/2019
Variante al RU 1-2020 per il recupero di un edificio industriale in loc. Palazzetto all'interno del territorio urbanizzato ai sensi degli artt. 19 e 238 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n.65: Approvazione	Avvio del Procedimento	G.C. n. 87 del 02/07/2020	
	Adozione	C.C. n. 58 del 11/11/2020	BURT n. 48 del 25/11/2020
	Approvazione	C.C. 11 del 29/03/2021	
Approvazione del progetto "Sistema integrato dei percorsi ciclabili dell'Arno e del Sentiero della Bonifica, tratto fiume Arno Casentino, II stralcio, III lotto", costituente Variante al Regolamento Urbanistico ai Sensi dell'art. 34 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65	Approvazione	C.C. 59 del 30/09/2021	BURT. n.42 del 20/10/2021
Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale Variante al Piano Strutturale per l'inserimento del nuovo tracciato della SRT71 in loc. Corsalone. Approvazione ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65 e Legge Regionale 10 dicembre 1998, n.88	Approvazione	C.C. 60 del 30/09/2021	BURT. n.42 del 20/10/2021

Ad oggi il **perimetro del territorio urbanizzato** è quello definito dall'**art. 224** della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, coincidente con le UTOE come definite nel PS vigente in attesa del perimetro del territorio urbanizzato che sarà individuato nel procedimento di approvazione del PSI del Casentino che è in fase di redazione.

Preso atto della strumentazione urbanistica vigente ed in itinere, il comune ricade nelle disposizioni transitorie di salvaguardia di cui all'art. 222, della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65.

Per quanto riguarda la pianificazione attuativa si riporta un elenco, stilato attraverso una ricerca di archivio, dei Piani approvati in seno al PDF, PRG e quindi RU:

PIANI ATTUATIVI						
PIANO ATTUATIVO	TIPOLOGIA	UTOE	APPROVAZIONE	EFFICACIA	CONVENZIONE DATA FIRMA	
Pdf						
1969-1995						

Piano Attuativo Ex CIAM	Lottizzazione	1	1984- 1985	
Lottizzazione Vignarosa Partina	Lottizzazione	3	Ante 1996	
PRG approvato con Delibera Giunta Regionale n. 309 del 09/01/1995				
1995-2004				
Piano Attuativo la Ferantina	Lottizzazione	1	Ante 1996	
Piano di lottizzazione C35 (Freggina)	Lottizzazione	3	1997	FINOCCHI rep. 10035 del 17/04/1999
Piano di utilizzo Coop	Piano di utilizzo	P	1996	MAROLDA rep. 34172 del 22/07/1998 PANCARI rep. 10291 del 22/01/2002 CIRIANNI rep. 13478 del 26/05/2011
Piano di lottizzazione C33 (Terrossola)	Lottizzazione	4	C.C. n. 10 del 29/01/1999	PANE rep. 33219 del 02/07/1999
Piano di lottizzazione C36 (Caggio)	Lottizzazione	1	Ante 2000	
Piano di lottizzazione C4 Cimitero Soci	Lottizzazione	2	Ante 2004	
Piano di recupero in loc. MonteCalbi	Piano di recupero	Territorio aperto	Ante 2004	
Piano di lottizzazione C16 (Mocareccia)	Lottizzazione	1	Ante 1999	
Piano di lottizzazione C20 (Golione)	Lottizzazione	1	C.C. n. 71 del 30/07/2003 C.C. n. 106 del 28/11/2003 C.C. n. 105 del 27/10/2005	
Piano di lottizzazione C22 (Casella)	Lottizzazione	1	C.C. n. 69 del 28/09/2001 C.C. n. 6 del 06/02/2004	MAROLDA 22/02/2002
Piano di lottizzazione C37	Lottizzazione	1	C.C. n. 105 del 28/11/2003	PANE rep. 44786 del 17/03/2004
Piano di lottizzazione C39	Lottizzazione	3	C.C. n. 81 del 29/09/2003	PANCARI rep. 10339 del 13/12/2003
Piano di lottizzazione C41 (Mattoni)	Lottizzazione	1	C.C. n. 9 del 06/02/2004	PANE rep. 45653 del 06/07/2004



CITTÀ DI BIBBIENA
URBANISTICA

Piano di lottizzazione C23	Lottizzazione	1	Ante 2004		
Piano di utilizzo zona B Terrossola	Piano di utilizzo	4	G.C. n.259 del 28/11/2003	C.E. n.38 del 27/03/2004	ZAZZARO rep. 16557 del 19/02/2004
2004					
Piano attuativo E.2C Le Greti (N 9E del RU)	Lottizzazione	Territorio aperto	C.C. n. 69 del 27/09/2004		SI
2005					
Piano Attuativo F5 la Ferrantina	Lottizzazione	1	C.C. n. 66 del 15/07/2005		
Piano di recupero Archiano-LIDL	Piano di recupero	1	C.C. n. 96 del 29/09/2005		ZAZZARO rep. 21571 del 16/11/2005
Piano Attutivo zona B2 Candolesi	Lottizzazione	2	C.C. n. 117 del 24/11/2005		
Piano attuativo ex cartiera di Soci in Via dell'Orto	Piano di recupero	2	C.C. n. 103 del 27/10/2005		ZAZZARO rep. 21544 del 14/11/2005
2006					
Piano di Lottizzazione C14	Lottizzazione	1	C.C. n. 79 del 23/08/2005 C.C. n. 26 del 20/03/2006		PANE rep. 50.324 del 04/04/2006
Piano attuativo C25 Partina	Lottizzazione	3	C.C. n. 62 del 26/07/2006		PANE rep. 51431 del 13/10/2006
2007					
Piano di recupero "Il Prato di Soci"	Piano di recupero	2	C.C. n. 9 del 25/01/2007		
Piano attuativo Via dell'Orto	Piano di recupero	2	C.C. n. 23 del 28/02/2007		ZAZZARO rep. 26386 del 09/07/2008
Piano di lottizzazione comparto C17	Lottizzazione	1	C.C. n. 127 del 23/11/2007		ZAZZARO rep. 27424 del 16/07/2009
Piano di lottizzazione comparto C38	Lottizzazione	2	C.C. n. 128 del 23/11/2007		PANE rep. 35.738 del 31/08/2000 PANE rep. 53.289 del 31/01/2008 PANE rep. 58.400 del 14/09/2012 (cessione)
2008					
Piano di recupero "LANIFICIO di Soci"	Piano di recupero	2	C.C. n. 21 del 22/04/2008		

Piano di lottizzazione comparto C42	Lottizzazione	8	C.C. n. 59 del 16/09/2008	ZAZZARO rep. 26623 del 30/10/2008
Piano di Utilizzo Mabo La Ferrantina	Piano di utilizzo	1	C.C. n. 38 del 30/10/2008	PANE rep. 55109 del 21/07/2009
Piano di lottizzazione comparto C16 (ex C19)	Lottizzazione	1	C.C. n. 83 del 23/12/2008	PANE rep. 55077 del 13/07/2009
REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con C.C. n. 2 del 13/02/2009				
2009				
Piano di Recupero Catarsena	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 64 del 30/09/2009	N
Seconda Variante al Piano di Recupero Montecalbi	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 65 del 30/09/2009	N
PR8a Candolesi	Piano di recupero	10	C.C. n. 66 del 30/09/2009	N
Piano Attuativo D4 - F1 Località Ferrantina	Lottizzazione	1	C.C. n. 67 del 30/09/2009	PANE re. 55373 del 23/10/2009
Pr1vp Soci	Piano di recupero	2	C.C. n. 68 del 30/09/2009	N
2010				
PA9C Castellare	Lottizzazione	1	C.C. n. 11 del 10/02/2010	BALDESI rep. 18.225 dello 01/12/2010
PR6D3 Sub-Comparto B1, Area Ex Tannino	Piano di recupero	1	C.C. n. 12 del 10/02/2010	
PA46C/1 Sant'Andrea	Lottizzazione	8	C.C. n. 36 del 30/04/2010	
Piano di Recupero Molino di Gabrino	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 49 del 23/06/2010	
PA37C Partina (Art. 71)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	3	C.C. n. 85 del 30/11/2010	
Ns37b Sub 1 Candolesi (Art.71)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	10	C.C. n. 86 del 30/11/2010	
Pr6d3 Sub-Comparto B2, Area Ex Tannino (Art.71)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	1	C.C. n. 87 del 30/11/2010	
2011				



CITTÀ DI BIBBIENA
URBANISTICA

PA12c Variante Coccaia	Lottizzazione	1	C.C. n. 12 del 21/03/2011	
PA13d2 Ferrantina (Art.17)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	1	C.C. n. 14 del 21/03/2011	CIRIANNI rep. 13307 del 14/04/2011
PA7c Castellare (Art.71)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	1	C.C. n. 15 del 21/03/2011	
PA21c Poggio Mendico (Art.71)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	1	C.C. n. 16 del 21/03/2011	ZAZZARO rep. 29396 del 10/05/2011
PA47c Sant'Andrea (Art. 71)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	8	C.C. n. 17 del 21/03/2011	
PA8d2 Pian di Silli (Art. 71)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	2	C.C. n. 18 del 21/03/2011	
PA11d2 Pian di Silli (Art. 71)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	2	C.C. n. 19 del 21/03/2011 G.C. 273 del 30/11/2011	
PA14c Santa Maria (Art. 71)	Lottizzazione	1	C.C. n. 22 del 21/03/2011	
PA12d2 Le Capanne (Art.71)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	1	C.C. n. 44 del 28/04/2011	
PA46c/2 Sant'Andrea (Art. 71)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	8	C.C. n. 45 del 28/04/2011	
1D4 in via Marx			C.C. n. 56 del 29/06/2011	
Pr13a La Casa	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 57 del 29/06/2011	
Ns37b Sub 2 Candolesi (Art.71)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	10	C.C. n. 58 del 29/06/2011	
PA54c Mocareccia (Art.71)	Approvazione dello schema di convenzione per le	1	C.C. n. 59 del 29/06/2011	ZAZZARO rep. 30196 del 10/2/2012

	opere pubbliche art. 72 NTA			
N53B Via Mocarceccia a Bibbiena	Opere di Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	1	G.C. n. 239 del 19/10/2011	
2012				
Pr Marciano	Piano di recupero	6	C.C. n. 13 del 20/02/2012	
PA6c Fornace	Lottizzazione	1	C.C. n. 34 del 14/06/2012	
PA49C Querceto (Art.71)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	Territorio aperto	C.C. n. 54 del 28/09/2012	
PA43c/1 Guazzi	Lottizzazione	8	C.C. n. 55 del 28/09/2012	
2013				
PA4d2 Le Chiane	Lottizzazione	1	C.C. n. 41 del 05/07/2013	ZAZZARO rep. 32610 del 9/12/2014
Pr Sant'andrea Campi	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 42 del 05/07/2013	
PA14d2 Ferrantina (Art.73)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	1	C.C. n. 43 del 05/07/2013	
2014				
Pr3d3 Ex Fiat	Piano di recupero	1	C.C. n. 09 del 28/01/2014	
PA57c Casella	Lottizzazione	1	C.C. n. 12 del 28/01/2014	
Pr Consorzio Agrario	Piano di recupero	1	C.C. n. 34 del 24/06/2014	
Pr Santa Maria del Sasso	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 35 del 24/06/2014	
Pr La Casina Poggiolo	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 36 del 24/06/2014	
2015				
Pr Quercetina Terrossola	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 11 del 30/03/2015 (Adozione)	

Pr Camilliano Marciano	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 32 del 19/06/2015 (Adozione)	(Efficacia errata Burt. n. 38 del 23/09/2015) Adozione Burt. n. 11 del 16/03/2016 Efficacia Burt. n. 21 del 25/05/2016
Pr Sant'Andrea Campi	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 46 del 14/07/2015 (Adozione)	Efficacia Burt. n. 38 del 23/09/2015
2016				
Pr Corbolini	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 62 del 22/12/2016 (Adozione)	Efficacia Burt. n. 8 del 22/02/2017
PA 60C (art. 73)	Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72 NTA	2	C.C. n. 63 del 22/12/2016	
2017				
PA 57C	Lottizzazione	1	C.C. n. 37 del 24/05/2017 (Adozione)	Efficacia Burt. n. 31 del 02/08/2017
2018				
PR VILLAMA- GRA	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 38 del 28/06/2018 (Adozione)	Efficacia Burt. n. del 03/10/2018
2019				
PA 23C	Lottizzazione	1	C.C. n. 58 del 12/08/2019 (Approvazione)	Efficacia Burt. n. 38 del 18/09/2019
Variante al PA 57C	Lottizzazione	1	C.C. n. 85 del 25/11/2019 (Adozione)	Efficacia Burt. n. 8 del 19/02/2020
PR San Martino	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 84 del 25/11/2019 (Adozione)	Annullata con C.C. n. 21 dello 08/06/2020
Variante PR Camilliano	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 83 del 25/11/2019 (Adozione)	Efficacia Burt. n. 8 del 19/02/2020
2020				
PA 13C Mocareccia	Lottizzazione	1	In fase istruttoria	
PR San Martino	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 21 dello 08/06/2020 (Adozione)	Efficacia Burt. n. 35 del 26/08/2020
PR Coppioni	Piano di recupero	Territorio aperto	C.C. n. 22 dello 08/06/2020 (Adozione)	Efficacia Burt. n. 35 del 26/08/2020
PR area Ex Fiat	Piano di recupero	1	C.C. n. 23 dello 08/06/2020 (Adozione)	Efficacia Burt. n. 35 del

26/08/2020					
PA 20C Goline	Lottizzazione	1	C.C. n. 55 del 22/10/2020 (Adozione)	Efficacia Burt. n. 1 del 07/01/2021	Cuomo del 25/05/2021
Piano di recupero in Loc. San Do- nato	Piano di recupero		C.C. n. 56 del 22/10/2020 (Adozione)	Efficacia Burt. n. 1 del 07/01/2021	
Piano di lottizza- zione PA27c	Lottizzazione		C.C. n. 56 del 28/10/2022 (Adozione)	Efficacia Burt. n. * del **/**/****	

3.3 Bilancio del Regolamento urbanistico

Per il bilancio del dimensionamento del RU sono stati predisposti calcoli e schemi esplicativi in conformità ai disposti del Regolamento di attuazione delle disposizioni della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65 e del DPGR n. 32/R del 5 luglio 2017, Burt 14/02/2007. Le disposizioni del Regolamento, ai sensi dell'art. 18, si applicano ai Piani Strutturali e Regolamenti Urbanistici adottato a partire dal 15/05/2007.

Il dimensionamento è articolato nelle seguenti funzioni:

- a) residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- b) industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- c) commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- d) commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione;
- e) turistico – ricettiva;
- f) direzionale, comprensiva delle attività private di servizio;
- g) agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

Poiché il vigente RU raggruppa o non tiene conto di alcune di esse, per comparare opportunamente le dimensioni attuali e variare sono state considerate le seguenti funzioni:

1. **Residenziale**
2. **Produttiva: Industriale e artigianale**
3. **Terziario: Commerciale al dettaglio e all'ingrosso, Direzionale e di servizio e Turistico – ricettiva;**

Il dimensionamento delle funzioni è espresso in metri quadrati di superficie edificabile, **SE**, anche se per facilità di comparazione è stata mantenuta anche la quantità espressa in mc. Di fatto il Regolamento urbanistico opera ancora con questo parametro.

Le operazioni che hanno condotto al calcolo del dimensionamento attuale, di quello variato e del conseguente bilancio sono articolate nelle seguenti fasi:

1. Calcolo delle SE assegnate dal Vigente RU;
2. Calcolo delle SE dalle Varianti al RU;
3. Bilancio del Dimensionamento e SE residue.

Dai dati rilevati sul dimensionamento assegnato dal Piano strutturale vigente e le quantità assegnate dal RU emerge che quest'ultimo ha utilizzato la quasi totalità delle superfici:

UTOE 01 - BIBBIENA							
Zone o aree di intervento	Residenziale			Commerciale Direzionale		Produttivo	
	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	Abitanti (mc/185)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3,5 mt (mc)
PIANO STRUTTURALE							
	90.000 mq	270.000 mc	2.700	133.667 mq	401.000 mc	252.000 mq	882.000 mc
EDIFICATO ESISTENTE							
	585.330 mq	1.755.989 mc	6.553			190.040 mq	665.140 mc
PRG CONFERMATO							
	665.828 mq	1.997.485 mc	10.797	142.014 mq	426.042 mc	348.122 mq	1.218.426 mc
RU VIGENTE							
TOTALE RESIDENZIALE	665.587 mq	1.996.760 mc	10.793				
RESIDUO RESIDENZIALE	90.242 mq	270.725 mc	1.463				
TOTALE COMMERCIALE				271.949 mq	815.848 mc		
RESIDUO COMMERCIALE				3.731 mq	11.194 mc		
TOTALE PRODUTTIVO						447.326 mq	1.565.645 mc
RESIDUO PRODUTTIVO						152.796 mq	534.785 mc



UTOE 02- SOCI							
Zone o aree di intervento	Residenziale			Commerciale Direzionale		Produttivo	
	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	Abitanti (mc/185)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3,5 mt (mc)
PIANO STRUTTURALE							
	83.000 mq	249.000 mc	1.346	24.667 mq	74.000 mc	105.000 mq	367.500 mc
EDIFICATO ESISTENTE							
	470.211 mq	1.410.632 mc	7.625			88.462 mq	796.156 mc
PRG CONFERMATO							
	352.942 mq	1.058.825 mc	5.723			126.428 mq	442.498 mc
RU VIGENTE							
TOTALE RESIDENZIALE	29.522 mq	1.222.127 mc	6.606				
RESIDUO RESIDENZIALE	28.566 mq	85.697 mc	463				
UTOE 03- PARTINA E FREGGINA							
RESIDUO COMMERCIALE	Residenziale			Commerciale Direzionale		Produttivo	
TOTALE PRODUTTIVO	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	Abitanti (mc/185)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3,5 mt (mc)
RESIDUO PRODUTTIVO							
PIANO STRUTTURALE							
	11.667 mq	35.000 mc	189	4.333 mq	13.000 mc	3.000 mq	10.500 mc
EDIFICATO ESISTENTE							
	82.767 mq	248.300 mc	1.342			8.500 mq	29.750 mc
PRG CONFERMATO							
	46.075 mq	138.225 mc	747			14.000 mq	49.000 mc
RU VIGENTE							
TOTALE RESIDENZIALE	42.708 mq	128.123 mc	693				
RESIDUO RESIDENZIALE	15.034 mq	45.102 mc	244				
TOTALE COMMERCIALE				667 mq	2.000 mc		
RESIDUO COMMERCIALE				3.667 mq	11.000 mc		
TOTALE PRODUTTIVO						9.650 mq	33.775 mc
RESIDUO PRODUTTIVO						7.350 mq	25.725 mc

UTOE 04- TERROSSOLA										
Zone o aree di intervento	Residenziale			Commerciale Direzionale		Produttivo		Turistico		
	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	Abitanti (mc/185)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3,5 mt (mc)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	STANZE
PIANO STRUTTURALE										
	2.667 mq	8.000 mc	43	667 mq	2.000 mc	000 mq	000 mc	1.167 mq	3.500 mc	
EDIFICATO ESISTENTE										
	35.971 mq	107.914 mc	583							
PRG CONFERMATO										



CITTÀ DI BIBBIENA
URBANISTICA

	24.924 mq	74.771 mc	404							
RU VIGENTE										
TOTALE RESIDENZIALE	22.666 mq	67.998 mc	368							
RESIDUO RESIDENZIALE	4.924 mq	14.773 mc	80							
TOTALE COMMERCIALE				000 mq	000 mc					
RESIDUO COMMERCIALE				667 mq	2.000 mc					
TOTALE PRODUTTIVO						000 mq	000 mc			
RESIDUO PRODUTTIVO						000 mq	000 mc			

UTOE 05- SERRAVALLE							
Zone o aree di intervento	Residenziale			Commerciale Direzionale		Produttivo	
	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	Abitanti (mc/185)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3,5 mt (mc)
PIANO STRUTTURALE							
	5.333 mq	16.000 mc	86	1.667 mq	5.000 mc	1.000 mq	000 mc
EDIFICATO ESISTENTE							
	62.977 mq	188.930 mc	1.021			300 mq	1.050 mc
PRG CONFERMATO							
	34.217 mq	102.651 mc	555			1.566 mq	5.481 mc
RU VARIANTE 2019							
TOTALE RESIDENZIALE	22.985 mq	68.956 mc	373				
RESIDUO RESIDENZIALE	16.565 mq	49.695 mc	269				
TOTALE COMMERCIALE				133 mq	400 mc		
RESIDUO COMMERCIALE				1.533 mq	4.600 mc		
TOTALE PRODUTTIVO						2.090 mq	7.315 mc
RESIDUO PRODUTTIVO						476 mq	1.666 mc

UTOE 06- MARCIANO POGGIOLO										
Zone o aree di intervento	Residenziale			Commerciale Direzionale		Produttivo		Turistico		
	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	Abitanti (mc/185)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3,5 mt (mc)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	STAN- ZE
PIANO STRUTTURALE										
	4.333 mq	13.000 mc	70	200 mq	600 mc	000 mq	000 mc	500 mq	1.500 mc	
EDIFICATO ESISTENTE										
	21.516	64.548 mc	349							



CITTÀ DI BIBBIENA
URBANISTICA

	mq									
PRG CONFERMATO										
	13.737 mq	41.211 mc	223							
RU VIGENTE										
TOTALE RESIDENZIALE	13.674 mq	41.021 mc	222							
RESIDUO RESIDENZIALE	4.397 mq	13.190 mc	71							
TOTALE COMMERCIALE				000 mq	000 mc					
RESIDUO COMMERCIALE				200 mq	600 mc					
TOTALE PRODUTTIVO						000 mq	000 mc			
RESIDUO PRODUTTIVO						000 mq	000 mc			

UTOE 07- CAMPI										
Zone o aree di intervento	Residenziale			Commerciale Direzionale		Produttivo		Turistico		
	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	Abitanti (mc/185)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3,5 mt (mc)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	STANZE
PIANO STRUTTURALE										
	5.333 mq	16.000 mc	86	1.000 mq	3.000 mc	000 mq	000 mc	1.500 mq	4.500 mc	
EDIFICATO ESISTENTE										
	21.516 mq	64.548 mc	349							
PRG CONFERMATO										
	14.633 mq	43.898 mc	237							
RU VIGENTE										
TOTALE RESIDENZIALE	8.746 mq	26.238 mc	142							
RESIDUO RESIDENZIALE	11.220 mq	33.660 mc	182							
TOTALE COMMERCIALE				333 mq	1.000 mc					
RESIDUO COMMERCIALE				667 mq	2.000 mc					
TOTALE PRODUTTIVO						000 mq	000 mc			
RESIDUO PRODUTTIVO						000 mq	000 mc			

UTOE 08-FARNETA GUAZZI										
Zone o aree di intervento	Residenziale			Commerciale Direzionale		Turistico				



CITTÀ DI BIBBIENA
URBANISTICA

	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	Abitanti (mc/100)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	STANZE
PIANO STRUTTURALE								
	6.167 mq	18.500 mc	185	333 mq	1.000 mc	1.167 mq	3.500 mc	
EDIFICATO ESISTENTE								
	17.825 mq	53.475 mc	97					
PRG CONFERMATO								
TOTALE	17.373 mq	52.120 mc	521,2					
RESIDUO	2.027 mq	6.080 mc	60,8					

UTOE 09-BANZENA										
Zone o aree di intervento	Residenziale			Commerciale Direzionale		Produttivo		Turistico		
	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	Abitanti (mc/100)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3,5 mt (mc)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	STANZE
PIANO STRUTTURALE										
	667 mq	2.000 mc	20	267 mq	800 mc			333 mq	1.000 mc	
EDIFICATO ESISTENTE										
	6.853 mq	20.560 mc	206							
PRG CONFERMATO										
B2	385 mq	1.154 mc	12							
D1						3.950 mq	13.825 mc			
F11								3.500 mq	10.500 mc	
RU VIGENTE										
RESIDUO RESIDENZIALE	-2.896 mq	-8.689 mc	-86,89							
RESIDUO COMMERCIALE				000 mq	000 mc					
RESIDUO PRODUTTIVO						3.950 mq	13.125 mc			
RESIDUO TURISTICO								3.833 mq	11.500 mc	

UTOE 10-CANDOLESI CAMPRENAI						
Zone o aree di intervento	Residenziale			Commerciale Direzionale		
	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	Abitanti (mc/185)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	
PIANO STRUTTURALE						
	3.000 mq	9.000 mc	49	333 mq	1.000 mc	

EDIFICATO ESISTENTE					
	14.075 mq	42.225 mc	228		
PRG CONFERMATO					
	4.749 mq	14.246 mc	77		
RU VIGENTE					
TOTALE RESIDENZIALE	7.599 mq	22.797 mc	123		
RESIDUO RESIDENZIALE	150 mq	450 mc	2		
TOTALE COMMERCIALE				050 mq	150 mc
RESIDUO COMMERCIALE				283 mq	850 mq

3.4 Analisi degli standard

La dotazione esistente di standard urbanistici supera il minimo inderogabile fissato dal D.M.1444/68 di 18 mq ad abitante.

Il resoconto degli standard urbanistici nel comune di Bibbiena risulta il seguente:

Attrezzature collettive	23,75 mq/ab		
Parcheggi pubblici	10,68 mq/ab		
Istruzione	3,52 mq/ab		
Aree Verdi	12,24 mq/ab	Verde pubblico attrezzato, Verde pubblico Sportivo, Orti Sociali, Parchi pubblici	6,14 mq/ab
	Di cui:	Verde urbano	6,10 mq/ab

In conclusione la dotazione degli standard urbanistici ammonta ad un totale di **49,62 mq/abitante**.

Nel corso del lavoro di redazione del Piano operativo l'attuale dotazione di standard sarà sottoposta ad una verifica qualitativa inerente l'effettiva prestazione delle superfici e la loro accessibilità.

4 DAL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE AL PIANO OPERATIVO

4.1 La formazione del Piano Strutturale Intercomunale

Il Piano strutturale intercomunale del Casentino interessa i seguenti dieci comuni della provincia di Arezzo, che a tal fine hanno sottoscritto l'atto di esercizio associato denominato "Convenzione tra comuni e unione di comuni per la gestione in forma associata del Piano Strutturale intercomunale" in data 20/03/2017:

- Bibbiena
- Castel Focognano
- Castel San Niccolò
- Chitignano
- Chiusi della Verna
- Montemignaiolo
- Ortignano Raggiolo
- Poppi
- Pratovecchio Stia
- Talla

La Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65 disciplina al Titolo II, Capo III, l'art. 23 recita:

1. I comuni possono procedere all'adozione e all'approvazione del piano strutturale intercomunale con le modalità stabilite dal presente articolo.
2. I comuni approvano l'atto di esercizio associato del piano strutturale intercomunale, con il quale costituiscono un ufficio unico di piano mediante:
 - a) la stipula, tra di loro, della convenzione di cui agli articoli 20 e 21 della legge regionale 27 dicembre 2011, n. 68 (Norme sul sistema delle autonomie locali);
 - b) l'unione di comuni di cui fanno parte, costituita ai sensi del titolo III, capo III, della l.r. 68/2011. In detta ipotesi, l'affidamento dell'esercizio associato all'unione avviene per convenzione stipulata ai sensi degli articoli 20 e 21 della l.r. 68/2011, oppure per disposizione statutaria dell'unione.
 - b bis) la stipula di una convenzione di cui agli articoli 20 e 21 della legge regionale 27 dicembre 2011, n. 68 (Norme sul sistema delle autonomie locali) con un'unione di comuni di cui non fanno parte.

3. L'esercizio associato è svolto tra comuni contermini rientranti nel medesimo ambito sovracomunale di cui all'articolo 28, salvo quanto previsto dall'articolo 24.
4. L'ente responsabile dell'esercizio associato individua il garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'articolo 37.
5. L'ente responsabile dell'esercizio associato avvia il procedimento del piano strutturale intercomunale ai sensi dell'articolo 17 e trasmette il relativo atto, oltre ai soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, a tutti i comuni associati.
6. Qualora la proposta di piano strutturale intercomunale preveda trasformazioni al di fuori del territorio urbanizzato che comportino impegni di suolo non edificato, l'ente responsabile dell'esercizio associato convoca la conferenza di co-pianificazione di cui all'articolo 25 alla quale partecipano la Regione, la provincia, la città metropolitana, l'ente responsabile dell'esercizio associato e i comuni associati, nonché su indicazione della Regione, i legali rappresentanti dei comuni eventualmente interessati dagli effetti territoriali derivanti dalle previsioni. La conferenza decide a maggioranza dei presenti entro sessanta giorni dallo svolgimento della prima riunione.
7. In caso di convenzione, l'organo competente, individuato dalla convenzione medesima ai sensi dell'articolo 20, comma 2, lettera c), della l.r. 68/2011, approva la proposta di piano strutturale intercomunale e la trasmette ai comuni interessati per l'adozione ai sensi degli articoli 18, 19 e 20. In caso di esercizio associato della funzione urbanistico edilizia mediante previsione statutaria dell'unione di comuni, l'organo competente individuato dallo statuto dell'unione o, in mancanza di tale individuazione, la giunta dell'unione, approva la proposta di piano strutturale intercomunale e la trasmette ai comuni interessati per l'adozione ai sensi degli articoli 18, 19 e 20.
8. Le osservazioni sono presentate all'ente responsabile dell'esercizio associato che provvede all'istruttoria. L'esito dell'istruttoria è trasmesso all'organo di cui al comma 7 che predispose le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adegua in tal senso il piano strutturale intercomunale adottato trasmettendolo ai comuni associati.
9. I comuni associati approvano il piano strutturale intercomunale contro deducendo alle osservazioni nel senso indicato dall'organo di cui al comma 7. Con l'atto di approvazione ciascun comune può apportare al piano strutturale intercomunale adottato esclusivamente le modifiche indicate dall'organo di cui al comma 7. Qualora una delle amministrazioni ritenga, a seguito delle osservazioni pervenute, di dover apportare ulteriori modifiche, trasmette le relative proposte all'ufficio unico di piano che provvede ai sensi del comma 8.
10. Il piano strutturale intercomunale diventa efficace con la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT), effettuata a cura dell'ente responsabile della

gestione associata, dell'avviso dell'avvenuta approvazione da parte dei comuni associati ai sensi del comma 2 oppure dell'organo competente dell'unione nel caso di cui al comma 13 bis.

11. Il piano strutturale intercomunale sostituisce, per i rispettivi territori, il piano strutturale dei comuni. Qualora non sia approvato da uno o più comuni, esso non acquista efficacia per i rispettivi territori.
12. Nel caso in cui sia necessario variare gli strumenti di pianificazione territoriale della provincia, della città metropolitana e della Regione, l'ente responsabile dell'esercizio associato promuove l'accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 41, 42 e 43.
13. Alle varianti al piano strutturale intercomunale si applicano le disposizioni del presente articolo, fermo restando quanto previsto all'articolo 32 bis.
13 bis. Lo statuto dell'unione di comuni può stabilire che all'unione sono altresì attribuite le competenze per l'adozione e l'approvazione del piano strutturale intercomunale; in tal caso, lo statuto prevede termini e modalità per la richiesta di pareri ai singoli comuni. L'approvazione degli atti da parte del competente organo dell'unione è deliberata con la maggioranza prevista dallo statuto, che prevede il voto favorevole anche dei sindaci dei comuni interessati. Le disposizioni di cui ai commi 6, 8, 9 e 11 si intendono riferite all'unione.
14. Nel caso di varianti approvate ai sensi dell'articolo 34 e dell'articolo 35, l'ufficio di piano procede all'aggiornamento del piano strutturale intercomunale.
15. Con deliberazione della Giunta regionale sono individuate forme di incentivazione per favorire la redazione dei piani strutturali intercomunali di cui al presente articolo e all'articolo 24.

L'Unione dei Comuni Montani del Casentino è l'ente responsabile della gestione in forma associata del Piano strutturale del Casentino come stabilito nell'art. 4 della "Convenzione tra comuni e unione di comuni per la gestione in forma associata del Piano Strutturale Intercomunale", stipulata in data 20/03/2017.

Con questo ruolo l'Unione dei Comuni Montani del Casentino ha attivato le procedure sopra riportate per la redazione dell'Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale compresa la documentazione necessaria per l'avvio del processo di VAS, individuando i professionisti incaricati, il RUP e il garante per la partecipazione.

Con deliberazione di Giunta dell'Unione dei Comuni Montani del Casentino n. 89 del **14/09/2018** è stato fatto **P'Avvio del Piano Strutturale Intercomunale del Casentino**.

Lo **07/06/2021** è stata convocata in prima seduta la **Conferenza di copianificazione**, sono seguite la seconda seduta lo **05/07/2021**, la terza seduta il **12/07/2021** e la quarta seduta conclusiva il **17/12/2021**.

Il presente Avvio fa riferimento alla proposta di Piano strutturale intercomunale come approvata dalla giunta dell'Unione in data 27/12/2022 conformandosi ai suoi contenuti statutari e strategici.

4.2 Strategie di area vasta e di ambito locale nel PSIC

Il PSIC, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future, persegue:

- la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale, promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;
- la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza, salute e qualità di vita degli abitanti;
- la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima sinergia e integrazione tra i diversi contesti territoriali contermini;
- lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali e della montagna, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;
- lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotto e di processo privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività così da consentirne lo sviluppo nel tempo;
- una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca: la salute ed il benessere degli abitanti e dei lavoratori;
- la piena accessibilità degli spazi pubblici per la generalità della popolazione;
- la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani;
- la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici;
- il risparmio idrico;
- l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità;

- l'effettiva ed adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio.

Il PSIC, sulla base dei dati della descrizione interpretativa del quadro conoscitivo e degli elementi contenuti nella scheda d'ambito del PTT, identifica i valori del Patrimonio territoriale e le sue criticità. Su questa base disegna le principali strategie e le seguenti relative azioni preordinate al loro perseguimento:

- **Presidio ecologico, resilienza e contrasto ai cambiamenti climatici**
 - 1- Turismo ambientale, rifugi e bivacchi, campeggi a impronta naturalistica;
 - 2- Sentieri, percorsi bici, percorsi bici discesa, servizi;
 - 3- Prodotti del sottobosco;
 - 4- Governo del bosco (Biomasse, legname, alto fusto, marroneti e castagneti da frutto, regimazione idraulica);
 - 5- Acqua ludica e contemplativa: Meandri, salti d'acqua, sport acquatici, pesca no kill. Laghetti collinari, protezione civile, irrigazione, conserve d'acqua;
 - 6- Sorgenti, usi idropotabili, tutela e valorizzazione;
 - 7- Recupero acque piovane, risparmio idrico, rain gardens.
- **Sostegno alle produzioni biologiche**
 - 1- Distretto biologico integrato verso Bio-economia (filiera locali);
 - 2- Mercati contadini, centri ricerca, promozione, educazione al gusto, fattorie didattiche;
 - 3- Centri associativi, servizi.
- **Qualità della vita**
 - 1- Territorializzazione dei servizi sanitari pubblici, ampliamenti mirati per il potenziamento e l'integrazione dei servizi;
 - 2- Approvvigionamento, produzione energia da fonti rinnovabili;
 - 3- Politiche verso requisiti APEA nelle piattaforme produttive;
 - 4- Potenziamento trasporti casa-lavoro, TPL, ferrovia, ciclabili, Trasporto merci, Rete digitale, Rigenerazione dei sistemi produttivi.
- **Mobilità e accessibilità**
 - 1- Potenziamento del ferro - Mobilità dolce, woonerf, zone 30, ciclabili;
 - 2- Razionalizzazione e messa in sicurezza delle strade, attraversamenti, ponti e passerelle;
 - 3- Maglia viaria trasversale, fondi naturali, rete vicinali (tutela), aree a domanda debole, trasporto pubblico a chiamata.
- **Abitare il Casentino**
 - 1- Centri abitati, riuso, rigenerazione, manutenzione patrimonio edilizio e sua riqualificazione energetica, architettonica;

- 2- adozione dell'indice RIE (Riduzione dell'impatto edilizio), Potenziamento della capacità insediativa, nuova edificazione e riqualificazione dei margini, Antisismica;
 - 3- Qualificazione estetica, funzionale e sociale dello spazio pubblico, centralità, Riserva di ERS (Edilizia residenziale sociale) nella misura del 20%, Osservatorio dell'abitare per orientare la proporzione tra affitto, vendita, affitto con patto di futura vendita, co-housing. Qualificazione e potenziamento dei servizi di interesse sociale (benessere).
- **Testimonianze archeologiche, storiche, ambientali**
 - 1- Primato del Parco e del sito Unesco;
 - 2- Riconoscimento e valorizzazione dell'identità culturale e delle figure identitarie, presidi turistici e culturali;
 - 3- Turismo lento contemplativo, luoghi sacri, sentieri e cammini, accoglienza;
 - 4- Rete museale.
 - **Strategia HUB manifatturieri**

Il PSIC individua quattro HUB; il territorio del comune di Bibbiena è interessato da due di questi uno localizzato nell'area Ferrantina-Pianacci-Pian di Silli di Soci, in parte sottoposto a copianificazione vedi schede 16 e 16bis e 17, in parte da quello di Corsalone al confine con il comune di Chiusi della Verna.

L'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) è condotta secondo i contenuti dell'art. 4 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65 e suoi Regolamenti attuativi nonché del PIT e dei suoi allegati. Il PO fa riferimento al pecosì come approssimetro del TU presente negli elaborati della proposta di PSIC approvata dalla Giunta dell'Unione e trasmessa ai comuni per l'Adozione.

4.3 Dimensionamento di area vasta e di ambito locale

Il presente paragrafo riporta in sintesi il dimensionamento delle previsioni del PSIC per il Comune di Bibbiena.

Il presente Avvio coincide con l'"adozione" da parte della Giunta dell'Unione comuni montani del Casentino pertanto sia gli elementi strategici che quelli dimensionali assunti per il POC possono essere soggetti a riallineati con quelli del PSIC nel momento della sua approvazione.

L'assunzione del PSIC come strumento capace contemporaneamente di governare temi di area vasta e di intercettare temi locali di natura comunale, comporta una articolazione a livelli diversi delle strategie stesse. Anzi, l'articolazione degli stessi valori del patrimonio territoriale in elementi

di ambito localizzato e elementi di area vasta, indirizza il piano verso tale articolazione che si riflette necessariamente sui criteri di individuazione delle Unità territoriali omogenee elementari e sui criteri per la definizione delle quantità massime.

In relazione alle strategie dello sviluppo sostenibile scaturite nel PSIC, e sinteticamente descritte al precedente paragrafo, il territorio del Casentino è stato articolato in UTOE e sub UTOE.

Le UTOE interessano ambiti territoriali complessi che coprono il territorio di più comuni mentre i territori comunali sono stati individuati come Sub-Utoe. Il dimensionamento pertanto risulta articolato in una quota relativa a ciascuna sub-Utoe e una quota da gestire a livello della Utoe in quanto relativa a strategie e funzioni considerate di “area vasta”. Nel caso specifico della sub-Utoe di Bibbiena è individuato un Hub di interesse di area vasta relativa al comparto produttivo Ferrantina-Soci in quanto sede di rilevanti attività manifatturiere di interesse di Vallata, e in particolare di un Cluster che riunisce imprese nel settore della prefabbricazione a livelli di eccellenza.

U.T.O.E. 2 – Media Vallata

1. Ambito territoriale caratterizzato dal Sub- ambito paesaggistico “Fondovalle dell’Arno” comprendente anche il fondovalle del torrente Archiano e interessante la porzione centrale dei sub-ambiti “Dorsale Appenninica”, “Massiccio del Pratomagno”, “Arco collinare”.

2. strategie locali e azioni: si applicano le Misure e le regole di cui agli artt. 31, 32, 33 e 35 della presente disciplina.

3. nel territorio dell’UTOE 2, con riferimento a funzioni e attività di area vasta sono localizzati l’Hub 3 -Ferrantina/Soci- dedicato a piattaforma produttiva, cluster manifatturiero, Apea, servizi; in parte l’Hub 4 – Corsalone – dedicato a piattaforma produttiva, porta, servizi, formazione, scambiatore, fiume.

Le previsioni sottoposte a conferenza di Copianificazione ex art. 25 hanno lo specifico scopo di rafforzare il settore produttivo e di qualificare la piattaforma nel suo complesso nella direzione dei criteri espressi nella strategia del PSIC con riferimento ai requisiti APEA.

A seguire è esplicitato il dimensionamento del PSIC in relazione alle strategie individuate e declinate tra quelle di area vasta e quelle di ambito locale in ordine alla individuazione della UTOE 2:



CITTÀ DI BIBBIENA
URBANISTICA

UTOE 2													
Sub UTOE 2a - Poppi	32000	6500	245					3200	650	5800	290 0	2900	
Sub UTOE 2b - Bibbie- na	62000	1240 0	320					6200	124 0	1800	900	5700	
Sub UTOE 2c - Orti- gnano Raggiolo	4600	910	80					460	90	300	150	370	
SAV	11000	2180	640	13700 0	2740 0	360 0	180 0			7800	390 0	8860	4500
TOT UTOE 2	10960 0	2199 0	128 5	13700 0	2740 0	360 0	180 0	9860	198 0	1570 0	785 0	1783 0	4500

5 QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO

5.1 Obiettivi e azioni del Piano Operativo

Gli obiettivi di Piano possono essere suddivisi nei seguenti ambiti tematici:

5.1.1 Orientamenti per il dimensionamento del piano

Settore produttivo

Nel PO si prevede l'attivazione di previsioni corrispondenti orientativamente ad un 60% del dimensionamento del PSIC in riferimento al settore produttivo. Sarà data priorità all'attuazione delle previsioni inerenti gli HUB così come contenuti nella strategia di PSIC.

Residenza

Per quanto riguarda la destinazione residenziale si prevede l'attivazione del 30% del dimensionamento del PSIC con particolare attenzione ai temi della rigenerazione e del recupero.

Di questo 30% si prevede una quota di edilizia sociale intorno al 20%, comunque da valutare in dettagli attraverso indicatori specifici.

La quota di edilizia sociale prevista per le nuove edificazioni residenziali messe in opera dal presente P.O: sarà prescritta entro una soglia di S.E. da determinarsi nel corso della redazione e si affianca ad una politica di costruzione di una offerta di edilizia sociale volta a colmare un deficit pregresso in una fase storica di ampliamento della "fascia grigia" del disagio abitativo.

La valutazione dell'entità del fenomeno di abitanti a rischio povertà a causa del peso economico dell'abitare è condotta secondo la metodologia sotto indicata.

1. Numero di famiglie complessive attuali assunto come numero di alloggi;
2. Incidenza percentuale della quota in locazione
3. Valore medio del costo della locazione per alloggi da mq.80 di tipo popolare;
4. Assunzione del limite del 30% del costo della locazione sul reddito come soglia di rischio;
5. Numero di famiglie sotto soglia di reddito di €.26.000 calcolando l'incidenza percentuale di tale fascia sul totale famiglie assunta per intero nella proporzione delle famiglie mono-componente e per la metà per le altre famiglie

Commerciale: interventi sul patrimonio e.e. oltre al 30% del dimensionamento del PSIC relativo alla UTOE 2

Turistico ricettivo: interventi sul patrimonio e.e. oltre al 30% del dimensionamento del PSIC relativo alla UTOE 2

Servizi: interventi sul patrimonio e.e. oltre al 30% del dimensionamento del PSIC relativo alla UTOE 2

5.1.2 Il contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana

- **Rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;**
- **Valorizzazione dei centri storici;**
- **Recupero e rigenerazione di tessuti recenti degradati.**

Tali obiettivi saranno perseguiti principalmente attraverso le seguenti azioni:

- **Schedatura del patrimonio edilizio esistente.** La nuova schedatura sarà realizzata tenendo conto del contributo storico delle schedature esistenti, quella operata negli anni '80 ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 59/1980 e quella fatta nel 2002 in occasione della redazione del primo PS comunale. L'aggiornamento prevedrà una ricognizione fotografica di tutto il patrimonio edilizio ante 1954 con schedatura e assegnazione di una classe di valore per singolo edificio e una schedatura per morfotipi dei tessuti costruiti dopo il 1954. In Appendice A è allegata la scheda di rilievo. La disciplina si articolerà in categorie di intervento che saranno inserite in un allegato al regolamento edilizio, per una migliore gestione del patrimonio in relazione ai continui aggiornamenti normativi.
- **Aree da sottoporre a rigenerazione.** Sulla base dell'attribuzione del degrado, ai sensi dell'art. 123 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, rilevato con l'operazione di schedatura del patrimonio saranno individuate le aree da sottoporre a rigenerazione urbanistica. Preliminarmente, in ragione degli studi già effettuati, anche in seno al PSCI, si possono indicare le seguenti aree degradate che saranno analizzate come candidate ad interventi di rigenerazione nel presente P.O.:
 - Area Sacci;
 - Area produttiva Partina;
 - Area ex depositi carburante campo sportivo Bibbiena Stazione;
 - Area delle Chiane.

- **Contenimento del consumo di nuovo suolo.** Norme per il contenimento impermeabilizzazione. Politiche di primarietà sugli ampliamenti di edifici esistenti in relazione alla desigillazione delle aree impermeabili.
- **Ricucitura dei margini urbani:** Progetti specifici con schede di progetto.

5.1.3 I centri abitati e la qualità insediativa: creazione di luoghi a gestione condivisa

- **Qualità degli insediamenti;**
- **Miglioramento degli Spazi pubblici.**

Tali obiettivi saranno perseguiti principalmente attraverso le seguenti azioni:

- Incremento dei servizi di livello comunale e di prossimità con il parametro “**territorio dei 15 minuti**”;
- Disciplina delle destinazioni d’uso con attenzione alla **Mixità funzionale** con riferimento anche alla **disciplina dell’uso temporaneo** di cui all’art. 23-quater del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- **Ipotesi di comunità energetiche.** Ad esempio realizzabili in Marciano, Freggina, Poggiolo, Banzena, Campi,...).
- Riqualificazione e ricucitura di aree interstiziali, pubbliche e private;
- Progetti di miglioramento ambientale;
- Progetti di riconnessione ecologica e ambientale.

Tali obiettivi saranno perseguiti principalmente attraverso le seguenti azioni:

- Introduzione degli **indici RIE** nella pianificazione attuativa;
- **Ricucitura dei margini urbani:** Progetti specifici che schede di progetto;

5.1.4 Muoversi in maniera sostenibile

- Potenziamento piste ciclabili;
- Valorizzazione del ruolo della Ferrovia di fondovalle;
- Recupero e valorizzazione della viabilità pedonale e storica;
- Aumento della connessione intermodale.

Tali obiettivi saranno perseguiti principalmente attraverso le seguenti azioni:

- **Previsioni di nuove piste ciclabili.** Ad esempio il collegamento con l'Hub della Ferrantina;
- Individuazione e previsione di **aree ciclabili nei tessuti esistenti** di fondovalle, realizzazione di aree 30, etc.,
- **Disciplina per la viabilità storica e le strade vicinali.** La disciplina generale è affiancata da un censimento delle strade vicinali strategiche e messa a punto di una disciplina speciale;
- **Previsione di aree di sosta ed interscambio modale.** In particolare per quanto riguarda l'accessibilità alle piste ciclabili.

5.1.5 Il turismo ed i luoghi delle opportunità

- Potenziamento dei poli di interesse pubblico;
- Valorizzazione dei luoghi della cultura;
- Politiche per la promozione turistica.

Tali obiettivi saranno perseguiti principalmente attraverso le seguenti azioni:

- Ricognizione dei beni culturali art. 10 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- Atlante dei beni che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico;
- Regole generali sul riuso del patrimonio edilizio esistente a fini culturali e turistici. Attuazione di alcuni interventi previsti dal PSIC nella conferenza di copianificazione;
- Regolamentazione delle attività extra agricole in territorio rurale, disciplina degli ampliamenti etc.

5.2 Osservatorio del raggiungimento degli obiettivi

Ai sensi dell'art. 15 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 sarà istituito un osservatorio permanente per il monitoraggio, saranno in particolare monitorati:

- Raggiungimento obiettivo di qualità;
- Monitoraggio ERS;
- Monitoraggio uso del suolo.

5.3 Individuazione delle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato

La conferenza di copianificazione attivata in seno al PSCI ha verbalizzato con esito positivo le seguenti aree interne al territorio del comune di Bibbiena:

- Bibbiena 01
- Bibbiena 02
- Bibbiena 03
- Bibbiena 04
- Bibbiena 05
- Bibbiena 06
- Bibbiena 08
- Bibbiena 09
- Bibbiena 10
- Bibbiena 11
- Bibbiena 12
- Bibbiena 13
- Bibbiena 14
- Bibbiena 15
- Bibbiena 16
- Bibbiena 16bis
- Bibbiena 17
-

Il presente P.O. intende preordinare alla attuazione tutte le previsioni ad eccezione della 01 e della 08.

I verbali delle schede sono riportati nell'Appendice B.

6 ARCHITETTURA DEL PIANO

Il P.O. è redatto ovviamente secondo i contenuti dell'art 95. della l.r. 65/2014.- Si sottolineano tuttavia i seguenti aspetti:

6.1 Disciplina dell'esistente

Tale disciplina è costruita a partire dalla ricognizione mediante schedatura diretta del patrimonio edilizio esistente sulla cui base è predisposto un Quadro sinottico che metta immediatamente in relazione la classe di valore dell'edificio con le categorie di intervento edilizio come definite dagli strumenti legislativi e regolamentari vigenti.

I tipi di intervento edilizio ammessi in ragione della classe dell'edificio sono poi contestualizzati mediante regole specifiche ai caratteri insediativi propri del Morfotipo di riferimento.

6.2 Disciplina delle trasformazioni

Le trasformazioni di maggiore complessità, sia quando interessino contesti esistenti sia quando riguardino nuova occupazione di suolo interno al territorio urbanizzato sia quando esito della conferenza art. 25, sono assoggettate dal presente PO a strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata o pubblica. In questi casi il PO predispone una apposita scheda progettuale con valore prescrittivo che riassume i principali elementi costitutivi del progetto con esclusione della ipotesi planivolumetrica che ha valore orientativo e di verifica.

Il presente P.O. intende ricorrere a strumenti urbanistici attuativi solo in presenza di trasformazioni particolarmente complesse e nelle quali siano previsti interventi convenzionati di particolare rilevanza al fine di contribuire alla semplificazione delle procedure attuative, fatte salve ovviamente le prerogative del Comune.

Trasformazione di minore complessità in contesti urbanizzati sono assoggettate al Progetto unitario convenzionato.

Gli interventi urbanistico-edilizi puntuali di completamento di aree interstiziali o di trasformazione di edifici esistenti sono assoggettati a intervento diretto.

In tutti gli interventi di trasformazione non si applicano indici edificatori ma capacità edificatorie definite ricavate dai principi della perequazione urbanistica.

6.3 Ricognizione dei vincoli di legge

Il POC tiene conto delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi, articolando e specificando i vincoli esistenti riportati nel Piano strutturale intercomunale con particolare riferimento alle procedure seguite in merito ai vincoli cimiteriali e ai vincoli ex lege relativi ai corsi d'acqua mediante ricognizione degli strumenti urbanistici al 1986.

7 ASPETTI IDRAULICI, GEOLOGICI E SISMICI

7.1 Aspetti idraulici

La pericolosità ed il rischio idraulico del territorio rappresentano indubbiamente, per le caratteristiche del reticolo idrografico del territorio comunale, un problema di fondamentale importanza. Gli eventi registrati negli ultimi anni suggeriscono una pericolosità idraulica diffusa, che diventa particolarmente insidiosa in caso di precipitazioni intense e localizzate, capaci di determinare una repentina risposta nell'aumento dei livelli idrometrici e che interessa soprattutto il reticolo idrografico minore: per la sua natura è infatti il reticolo minore che presenta, generalmente, tempi di risposta agli eventi atmosferici particolarmente rapidi, tali da ridurre drasticamente anche i tempi necessari per l'allarme e le necessarie attivazioni. La situazione delle criticità è riportata nelle carte della pericolosità Idraulica elaborate e redatte a supporto del Piano Strutturale Intercomunale del Casentino le quali evidenziano la presenza di aree estremamente vulnerabili in zone di pertinenza fluviale o esondabili-con ricorrenze fino a 30 anni di tempo di ritorno.

La sovrapposizione del tessuto antropico sul paesaggio naturale determina prevedibili problematiche di coesistenza tra le esigenze di urbanizzazione del territorio e le dinamiche idrauliche degli elementi naturali. I nuovi studi idraulici risulteranno pertanto di grande importanza per la salvaguardia dei beni e delle persone, per la gestione del rischio idraulico o per chi si occupa a qualunque titolo di protezione civile ma in generale per il governo del territorio. La presenza di cartografia LiDAR – Regione Toscana, permette l'adeguata comprensione delle dinamiche fluviali e di deflusso nella pianura alluvionale.

Il Reticolo Idrografico del comune di Bibbiena è suddiviso in reticolo principale e secondario. Il reticolo principale è costituito dal fiume Arno, così come definito nell'Allegato 4 della Disciplina di Piano dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Lo studio idraulico di questo fiume e le relative condizioni di pericolosità idraulica del territorio adiacente al corso d'acqua sono redatte dalla stessa Autorità di Bacino Distrettuale. Le restanti aste idrauliche sono considerate reticolo secondario e individuate nel Reticolo Idrografico Regionale di cui alla LR 79/2012 aggiornato con DCRT 81/2021 alcune delle quali sono oggetto di studio idraulico.

Descrizione dei caratteri fisici del territorio comunale – idraulica

Il territorio comunale di Bibbiena si colloca nella parte centro orientale del Casentino, in Provincia di Arezzo e si estende per una superficie di 86.4 Km² e confina con i Comuni di Poppi (AR), Chiusi della Verna (AR), Castel Focognano (AR), Ortignano Raggiolo (AR), Poppi (AR) e Bagno di Romagna (FC).

Il territorio comunale, prevalentemente collinare e montuoso, è caratterizzato dalla presenza dell'area di fondovalle solcata dal fiume Arno e i pendii appenninici in sinistra idraulica.

Nell'area di fondovalle sorge il centro abitato maggiore di Bibbiena.

Dal punto di vista idrografico i bacini si estendono sui rilievi appartenenti all'Appennino Tosco-Romagnolo, e si sviluppano ampiamente da nord-ovest a sud-est per tutta l'ampiezza del territorio comunale, il quale risulta molto articolato, complesso e variabile nelle sue forme più caratteristiche.

Da un punto di vista morfologico il territorio comunale di Bibbiena è suddiviso in due zone distinte:

- l'area collinare e montana,
- l'area di fondovalle.

I corsi d'acqua più importanti che interferiscono con il territorio urbanizzato e che pertanto influenzano e condizionano i possibili interventi urbanistici, sono rappresentati a parte il fiume Arno, dal Torrente Archiano, dal Fosso di Rignano, dal Fosso Sorrasa e dal fosso di Rimaggio.

Gli studi idraulici di questi corsi d'acqua evidenziando fenomeni di alluvionamento e/o criticità idrauliche sia per tempi di ritorno di 30 anni che per tempi di ritorno di 200 anni, in presenza di tratti tombati o restringimento di sezioni idrauliche ed in corrispondenza dei cambiamenti di pendenza dove i corsi d'acqua da monte si riversano in affluenti o tratti di corsi d'acqua regimati in prossimità ed all'interno dei centri abitati. La presenza di arginature regola il deflusso idraulico nei corsi d'acqua principali, permane però un rischio residuo dovuto alla mancata manutenzione e sottodimensionamento che inducono al sormonto delle opere idrauliche di difesa e conseguentemente agli allagamenti.

Definizione delle condizioni di attuazione degli interventi in relazione alle criticità idrauliche

In base alle condizioni di criticità territoriali relative agli aspetti idraulici, si procederà alla redazione della Relazione di cui all'allegato A paragrafo 3.7 del DPGR 5R/2020 e delle schede finalizzate ad individuare le condizioni di attuazione delle trasformazioni. Tale documentazione sarà corredata dalle mappe delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali.

In particolare per quanto riguarda i vincoli sovraordinati relativi all'idraulica, il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di bacino del fiume Arno, è stato superato nel 2016 con l'entrata in vigore del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, al contempo la Regione Toscana ha elaborato una nuova disciplina per la pianificazione urbanistica che recepisce e attua le direttive ed i principi generali promossi con il PGRA attraverso la L.R. n. 41/2018 recante le disposizioni in materia di rischio di alluvioni, ai sensi della quale occorrerà procedere alla revisione della pericolosità idraulica del territorio che condizionerà l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Operativo. Lo studio idrologico-idraulico del F. Arno, redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, risulta aggiornato al più recente quadro conoscitivo idrologico e geometrico disponibile.



La parte idraulica relativa all'attuazione dei nuovi interventi edificatori previsti sarà affrontata a seguito della realizzazione ed approvazione dei nuovi studi idraulici di dettaglio e/o approfondimento che saranno redatti sul reticolo idraulico individuato dalla L.R. 79/2012, finalizzandoli all'estensione delle mappe di pericolosità idraulica da alluvione per i corsi d'acqua che interessano l'area urbana, così come indicato nei disposti normativi della L.R. 41/2018.

Sulla base dei risultati della pericolosità d'alluvione di quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale del Casentino, per ciascuna delle aree di trasformazione del PO sarà elaborata una "scheda finalizzata ad individuare le possibili condizioni di attuazione delle trasformazioni" (ex scheda di fattibilità).

Ai fini della modellazione idrologica, l'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, detta le condizioni al contorno per la redazione degli studi idraulici, precisando che, si dovrà fare riferimento agli schemi della "Regionalizzazione della portate di piena in Toscana" (AITO), aggiornando sia gli input pluviometrici sulla base alle più recenti linee segnalatrici di possibilità pluviometrica disponibili a livello regionale, che i parametri geo pedologici e geomorfologici. Per quanto riguarda invece le condizioni al contorno di valle la medesima Autorità ha imposto l'utilizzo dei tiranti idraulici per Tr30 e Tr200 delle modellazioni idrauliche condotte sul Fiume Arno.

Preme puntualizzare che la probabilità di allagamento analizzata attraverso gli studi idraulici, sarà quella indotta dal superamento della capacità di deflusso dei corsi d'acqua oggetto di modellazione, causa dei fenomeni di esondazione: non saranno trattati gli aspetti di pericolosità prodotti da collassi strutturali (quali rotture arginali, cedimento di ponti).

7.2 Aspetti geologico-tecnici e sismici

Gli studi geologico ambientali di supporto al Piano Operativo saranno mirati alla classificazione della fattibilità delle nuove previsioni urbanistiche.

La presente nota rappresenta il contributo alla documentazione per potere procedere all'avvio del procedimento per ciò che concerne gli aspetti delle indagini geologico – tecniche da svolgere ai sensi del vigente Decreto del Presidente della Giunta Regionale 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) in materia di indagini geologiche e della Legge Regionale 24 luglio 2018, n. 41, delle disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014.

Il Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n. 114 del 24.11.2005 è redatto in ottemperanza alla DCR 94/1985. Successivamente sono state realizzate alcune varianti che hanno adeguato gli studi su alcune porzioni del territorio comunale al D.P.G.R. 53/R/2011.

Gli strumenti vigenti non risultano conformi all'attuale normativa in materia di rischio geomorfologico, idraulico e sismico (Regolamento 1R/2022) ed ai contenuti del Piano Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale.

E' da evidenziare che è in fase di redazione il nuovo quadro conoscitivo del Piano strutturale Intercomunale del Casentino attualmente in fase di attesa del decreto da parte dell'Autorità di Distretto

Nel Piano Strutturale saranno definite le pericolosità che “guideranno” la pianificazione individuandone i limiti ed i condizionamenti.

Per completezza si ricorda che:

- le pericolosità geomorfologiche saranno attribuite sulla base di rilievi in foto interpretazione verificati in campagna tenuto conto delle cartografie dei quadri conoscitivi esistenti.
- le pericolosità sismiche saranno mutate dagli studi di micro zonazione sismica (Micro zonazione di I, II e III livello), basata sull'elaborazione di indagini geofisiche finalizzate alla determinazione delle frequenze di sito per le varie condizioni geologiche che caratterizzano il territorio.
- le pericolosità idrauliche vengono determinate sulla base degli studi idrologici e idraulici, che descrivono le aree allagabili per i vari tempi di ritorno.

Nella redazione delle indagini geologico – tecniche, in fase di elaborazione, è stato verificato lo stato evolutivo dei fenomeni geomorfologici rilevati e censiti i nuovi fenomeni. In tal caso si è proceduto all'aggiornamento della carta geomorfologica che sarà rispondente alle specifiche tecniche della cartografia geomorfologica del database della regione toscana.

Oltre alla carta geomorfologica dovranno essere aggiornati gli elaborati di sintesi del Piano Strutturale in modo da renderli conformi ai contenuti del regolamento 5R/2020, tali elaborati sono:

- Carta della pericolosità da alluvioni
- Carta della pericolosità geologica
- Carta della pericolosità sismica

Sulla base degli elaborati sopra indicati saranno definite le condizioni di attuazione degli interventi sia per la gestione degli insediamenti esistenti e che per le trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi.

Gli studi geologici del Piano Operativo consistono quindi nella sovrapposizione dello zoning di piano alle pericolosità: per ogni nuova tipologia di intervento verranno dettate le prescrizioni e/o i condizionamenti per l'attuazione dell'intervento stesso.

Le indicazioni sulle tipologie o approfondimenti delle indagini che dovranno essere eseguite in fase di progettazione definitiva e/o piano attuativo, saranno contenute in ciascuna scheda di fattibilità.

Le condizioni di fattibilità sono individuate secondo i criteri di seguito elencati:

- Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici;
- Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio da alluvioni;
- Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche idrogeologiche;
- Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Gli elaborati a supporto del Piano Operativo che dovranno essere prodotti saranno:

- La relazione dove è descritto il processo diagnostico condotto per gli approfondimenti di indagine eseguiti a tal scopo, come indicati a livello di piano strutturale e nelle presenti direttive e le condizioni di fattibilità individuate secondo i criteri precedentemente indicati.

Inoltre, con specifico riferimento alla tipologia di fenomeno che ha determinato le condizioni di fattibilità, saranno fornite precise indicazioni in merito alle indagini e agli approfondimenti da effettuarsi prima della redazione del piano attuativo o determinare le diverse condizioni di attuazione degli interventi. La relazione deve contenere anche le schede finalizzate ad individuare le condizioni di attuazione delle trasformazioni. Per quanto riguarda la realizzazione di eventuali opere di mitigazione o messa in sicurezza, esse saranno definite ed individuate nel Piano Operativo, sulla base di idonei studi e verifiche.

- Gli elaborati cartografici

- Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici;
- Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali;
- Carta della vulnerabilità sismica, esposizione sismica e delle aree a rischio sismico;

- La caratterizzazione delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici è effettuata, tenendo in considerazione le aree a pericolosità geologica, su cui riportare almeno i seguenti elementi:

- perimetro del territorio urbanizzato;

- gli edifici e le infrastrutture, strategici ai fini dell'emergenza come individuati dai piani di protezione civile comunali e dalle CLE;
- gli edifici rilevanti;
- le infrastrutture di mobilità.

Le aree che risultano esposte al rischio sismico sono individuate dal Comune, nell'ambito del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'articolo 4, comma 3 e comma 4 della l.r. 65/2014, con particolare riferimento al tessuto insediativo esistente. Tali elementi conoscitivi rappresentati nella cartografia delle aree esposte al rischio sismico, costituiranno uno strumento di verifica, unitamente alle analisi delle condizioni limite per l'emergenza CLE.

La valutazione del rischio sismico nel territorio urbanizzato è il risultato della combinazione dei fattori di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione con riferimento ad aree omogenee.

Per la valutazione della pericolosità sismica (P), si fa riferimento alla pericolosità sismica di base di ciascuna area omogenea ed agli studi di micro zonazione sismica di livello 1.

Per la valutazione della vulnerabilità sismica (V - propensione al danno dell'edificato) e dell'esposizione sismica (E - importanza degli elementi sul territorio), si fa riferimento alle informazioni di natura statistica relative alle singole aree omogenee, verificate dai comuni, ed, eventualmente, supportate con elementi conoscitivi di maggior dettaglio, o più aggiornati, in loro possesso.

La valutazione del rischio di 1° è definita, per ciascuna area omogenea coincidente con una sezione di censimento ISTAT, combinando la pericolosità sismica di base (Agmax) con la vulnerabilità e l'esposizione, per i quali si tiene conto dei dati statistici relativi a: popolazione, edifici, destinazione d'uso delle aree, evoluzione della classificazione sismica.

L'elaborazione dei dati relativi al rischio sismico di Livello 1 è a cura del struttura regionale competente e rappresenta la base di riferimento per l'elaborazione delle mappe delle aree a rischio sismico di Livello 1

Nell'ambito del territorio urbanizzato sarà definita la classe di Pericolosità (P), combinando la Pericolosità sismica di base (Pbase) e la Pericolosità sismica locale (Ploc), la Classe di Vulnerabilità (V) e di Esposizione (E), sulla base dei dati statistici ISTAT riferiti alle singole aree omogenee e sarà definita la Classe di Rischio (R) per ciascuna area omogenea, combinando le classi dei tre fattori analizzati;

Le norme geologiche verranno inserite nel contesto generale delle norme.



CITTÀ DI BIBBIENA
URBANISTICA

8 PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

Data la sovrapposizione temporale dei due strumenti il PO si avvale anche del percorso del PSIC (“casentino 2040”), approfondimenti specifici saranno condotti in forma di laboratori partecipati su temi di particolare rilevanza pubblica relativi alla prefigurazione dell’Hub produttivo di Soci, alle comunità energetiche sostenibili ed in generale sulle dotazioni della città pubblica.

La L.R. 65/2014 prevede all’art. 37 la nomina e l’istituzione del Garante per l’informazione e la partecipazione. Tale figura è funzionale alla partecipazione del cittadino al procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione del territorio (e loro varianti) e degli atti di governo del territorio in variante a detti strumenti. Il garante si qualifica con la L.R. 65/2014 quale parte integrante ed effettiva del processo di redazione degli atti di governo del territorio, la sua nomina contestuale all’Avvio del Procedimento come indicato nell’art. 17 c. 3, trova, nel capo V della menzionata legge, l’enunciazione del ruolo, mentre la disciplina delle funzioni è in realtà demandata al regolamento regionale, D.P.G.R. n. 4/R del 14/02/2017.

Il Garante si pone quale ponte tra l’Amministrazione/uffici e gli attori del territorio, le diverse tipologie di aggregazioni della cittadinanza e dell’imprenditoria, ed è tenuto per legge a garantire la qualità, la capillarità e l’accessibilità dell’informazione e della partecipazione, nonché a darne atto degli esiti, assumendo, ai sensi dell’art. 38 della L.R. 65/2014, ogni necessaria iniziativa nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio, per l’attuazione del programma disposto in sede di Avvio del Procedimento. Il Garante, accertando e documentando se e in che maniera le attività disposte abbiano esercitato influenze sui contenuti degli atti, attesta l’efficacia prodotta, dando atto nei rapporti delle verifiche, delle risultanze e delle determinazioni motivate assunte dalla componente politica, in vista dell’adozione degli atti di governo.

Compito del garante è inoltre quello di promuovere le ulteriori attività di informazione nella fase post adozione, redigendo rapporti circa l’impatto delle attività promosse e la loro efficacia ai fini della presentazione delle osservazioni e della loro trattazione.

Ai fini del presente procedimento è stata individuata quale Garante della informazione e della partecipazione per la formazione del Piano Operativo la dott.ssa Silvia Zichella, la quale potrà avvalersi della collaborazione del Responsabile del Procedimento.

9 CRITERI E METODI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stata introdotta nella Comunità Europea dalla Direttiva 2001/42/CE “concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente”.

A livello nazionale, la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita con la parte seconda del D.Lgs.152/2006, entrata in vigore il 31 luglio 2007, modificata ed integrata dal D.Lgs.4/2008, entrato in vigore il 13/02/2008 il quale, all’art. 4 stabilisce che “la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull’ambiente ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione, dell’adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile”.

Tale valutazione riguarda tutti quei piani e programmi che possono avere impatti significativi sia sull’ambiente che sul patrimonio culturale.

La Regione Toscana, il 12 febbraio 2010, ha emanato la L.R. 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)”, successivamente modificata ed integrata con L.R. 6/2012 e L.R. 17/2016.

Così come previsto all’art. 7 della L.R. 10/2010, il procedimento di VAS è avviato dal proponente contestualmente all’Avvio del procedimento di formazione dei nuovi atti di governo del territorio comunale, così definiti dalla L.R. 65/2014, al Capo II, e deve concludersi anteriormente alla sua approvazione.

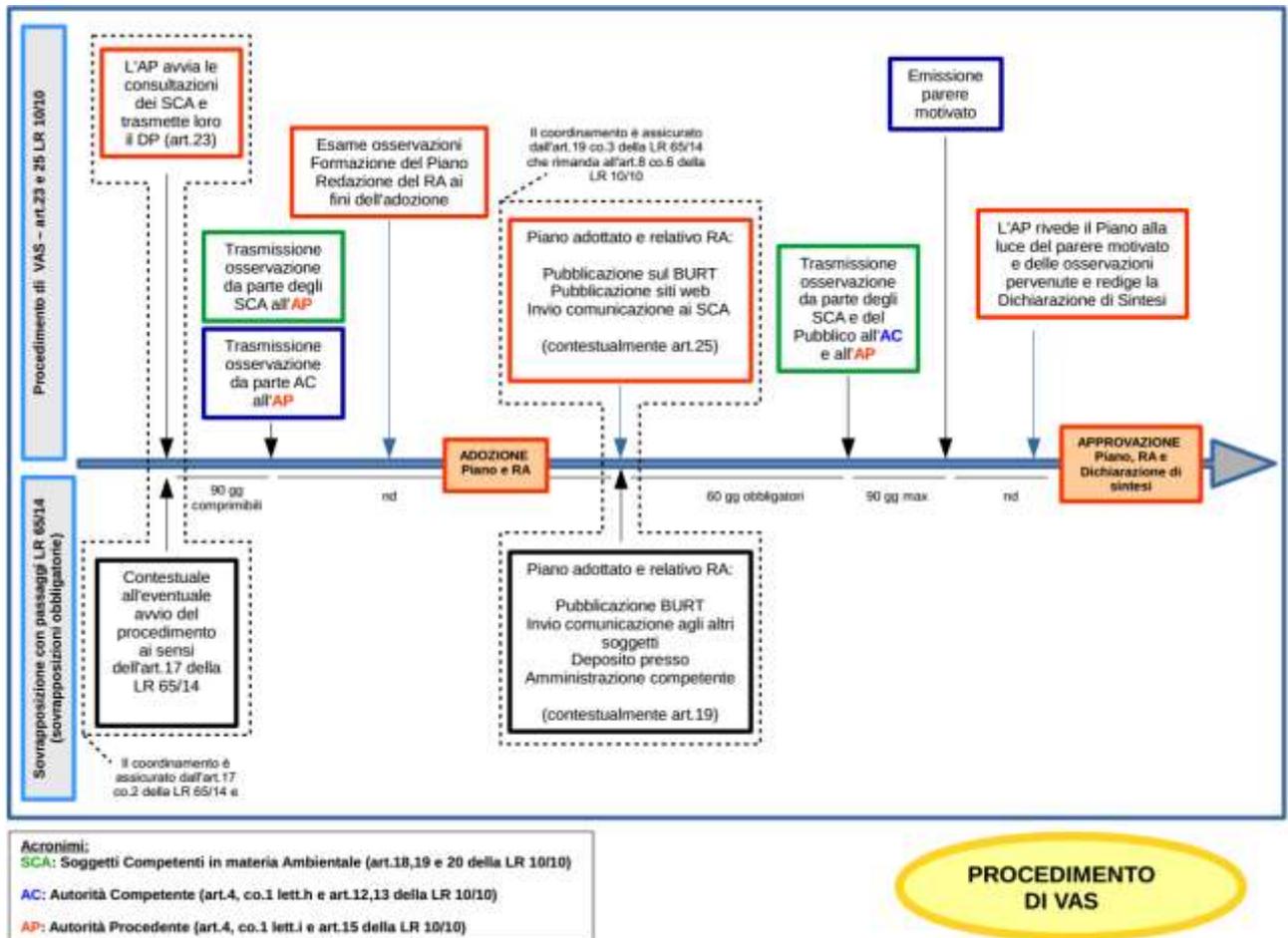


Figura 1 - Sintesi schematica percorso VAS correlato al procedimento di formazione dello SU

Il nuovo Piano Operativo risulta, secondo quanto stabilito dall'ambito di applicazione della L.R. n.10 del 12/02/2010 e s.m.i. (art. 5 bis, comma 1), soggetta a VAS in quanto ricade tra gli atti di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 65/2014.

In considerazione di quanto sopra per il nuovo Piano Operativo in oggetto non è prevista la verifica di assoggettabilità a VAS pertanto l'iter procedurale, a cui l'atto di governo del territorio deve essere assoggettato secondo l'art. 21, è costituito dalle seguenti fasi:

- a) fase preliminare per l'impostazione e la definizione dei contenuti del rapporto ambientale;
- b) elaborazione del rapporto ambientale;
- c) svolgimento di consultazioni;

- d) valutazione del piano o programma, del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, con espressione del parere motivato;
- e) la decisione;
- f) informazione sulla decisione;
- g) monitoraggio.

10 PROCEDIMENTO DI AVVIO E SOGGETTI COINVOLTI

10.1 Enti ed organismi pubblici interessati dal procedimento

Gli Enti e gli organismi pubblici che possono fornire, come disposto dall'art. 17, comma 3 lettere c), apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione del Piano Operativo sono i seguenti:

- Regione Toscana;
- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative;
- Regione Toscana – Direzione Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale;
- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia;
- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile;
- Regione Toscana – Ufficio Tecnico del Genio Civile Area Vasta Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo – Sede di Arezzo;
- Regione Toscana – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Garante regionale dell'informazione e della partecipazione;
- Soprintendenza Archeologia della Toscana;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per la provincia di Arezzo;
- Provincia di Arezzo – Servizio Programmazione Territoriale ed Urbanistica;
- Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi;
- Autorità competente in materia di VAS;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Autorità Idrica Toscana;
- Consorzio di bonifica Toscana;
- Gestori delle reti infrastrutturali di energia elettrica (ENEL Distribuzione), gas (Toscana Energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, TIM, Wind, Vodafone, H3G).

Ulteriori soggetti rappresentanti il terzo settore:

Associazioni di Categorie economiche:

- Confcommercio
- Confesercenti
- Associazione Industriali
- Confederazione Italiana Agricoltori
- Confagricoltura

- CNA

Associazioni ambientali:

- Italia Nostra
- WWF
- Lega Ambiente

Ordini Professionali:

- Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo
- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo
- Ordine dei Geologi della Toscana
- Ordine dei dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Arezzo
- Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo
- Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Arezzo
- Collegio dei Periti Agrari della Provincia di Arezzo

10.2 Enti ed organismi pubblici competenti per l'emanazione di pareri o nullaosta

Gli enti e organismi pubblici eventualmente competenti, come disposto dall'art. 17, comma 3 lettera d), all'emanazione di parere, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione del Piano Operativo sono i seguenti:

- Regione Toscana e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Arezzo (per la conformazione al P.I.T. - Piano Paesaggistico, ai sensi degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano).
- Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Sismica, Direzione Ambiente ed Energia, Direzione Urbanistica e politiche abitative, Direzione politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale, Direzione organizzazione e sistemi informativi, Direzione Agricoltura e sviluppo rurale, ARPAT.
- Ente Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi

Enti territorialmente interessati:

- Regione Toscana – Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale
- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative – Settore pianificazione del territorio

- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia
- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
- Regione Toscana – Ufficio Tecnico del Genio Civile Area Vasta Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo – Sede di Arezzo
- Provincia di Arezzo – Servizio Programmazione Territoriale ed Urbanistica
- Parco Nazionale Foreste Casentinesi
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana
- Soprintendenza per i Beni Architettonici Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per la provincia di Arezzo
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Comuni limitrofi: Bagno di Romagna (FC), Castel Focognano, Chiusi della Verna, Ortignano Raggiolo, Poppi

Strutture pubbliche competenti in materia ambientale:

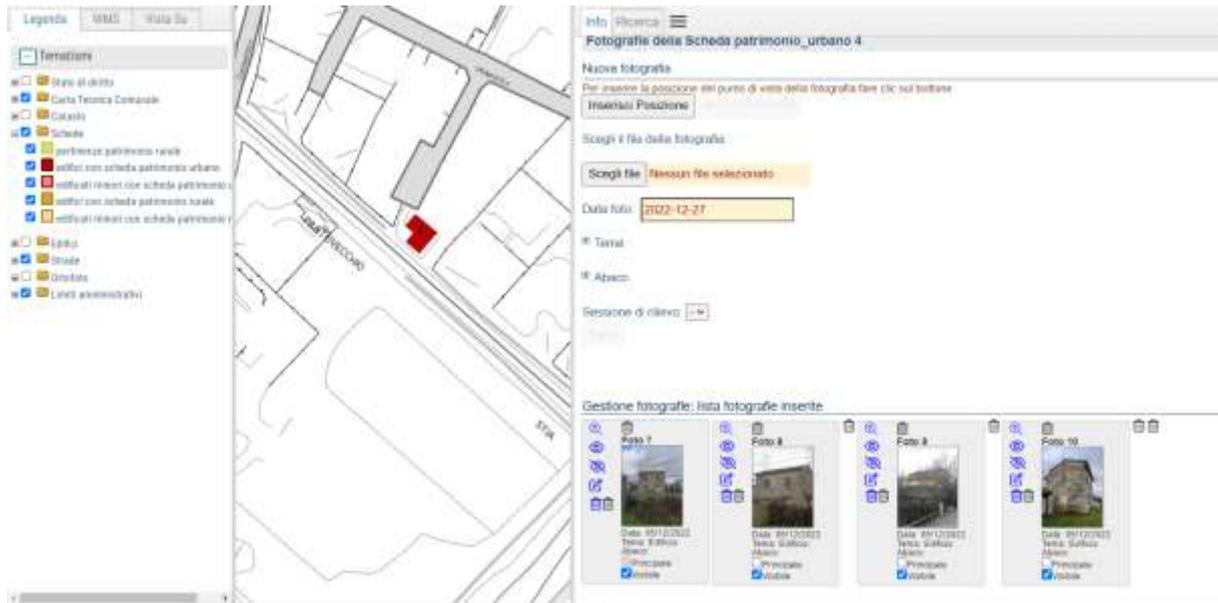
- ARPAT Dipartimento di Arezzo
- ASL Toscana Centro - Igiene e sanità pubblica
- Nuova Acque Spa
- Autorità Idrica Toscana n. 3 Medio Valdarno
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Autorità di Distretto Appennino Settentrionale
- Consorzio di Bonifica n.3 Medio Valdarno
- Sei Toscana Spa
- Toscana Energia
- GSE Spa
- SNAM rete gas Spa
- ENEL
- TERNA
- ATO Toscana centro - Rifiuti
- Agenzia Regionale Recupero Risorse – A.R.R.R.
- Carabinieri Forestali
- Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane – R.F.I.
- Gestori della telefonia mobile e fissa

10.3 Termini per l'acquisizione degli apporti tecnico-conoscitivi

I termini entro cui possono pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti apporti tecnici e conoscitivi è stabilito in 60 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento, salvo diverso accordo da potersi individuare tra le parti.

11 APPENDICE A: SCHEDA DI RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Scheda esemplificativa



• Note Casamicciola

Informazioni catastali

- Foglio 79 Particella 14
- Qualità: ENTE URBANO
- Numero di alloggi: 1
- Numero di famiglie: 0
- di cui abitativi: 0
- Alloggi liberi: 1
- Destinazione d'uso: A1 (residenza)
- m²: 1 | cat.: A03 | sup. tot.: 90,00 mq



Report Scheda Edifici *patrimonio urbano N°4*

Edifici associati alla Scheda:
ID 3914



Informazioni sulla Scheda

- Data del rilievo 05/12/2022
- Ubicazione Casamicciola

12 APPENDICE B: SCHEDE ESTRATTE DAL VERBALE DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Di seguito si riportano le schede estratte dal verbale della conferenza di copianificazione e relative alle aree, o parte di esse, per le quali è previsto l'inserimento nel presente PO:

BIBBIENA	NUOVA EDIFICAZIONE	Ampliamento poligono di tiro con struttura e parcheggio	Commerciale	Superficie -dell'area: 1.85
01			al dettaglio direzionale e di servizio	Ha Superficie edificabile: 200,00 mq

NOTA ISTRUTTORIA

Pareri pervenuti Settore TRVP, di cui si richiama:

“Si richiama la seguente prescrizione dell’art. 12 dell’allegato 8B al PTT-PPR, relativo ai *territori coperti da foreste e da boschi*:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (...), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e in sedimenti storici (...).

L'intervento dovrà garantire “*il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico*”, così come prescritto dall’art. 12.3 lett. a) punto 3.”

RILIEVI DELLA CONFERENZA

CONCLUSIONI

La conferenza esprime parere favorevole con prescrizione di sviluppare l'intervento in un ambito di conformità al PIT/PPR

BIBBIENA	RECUPERO	Intervento con PdR di area industrialeTuristico ricet-	Superficie no
02		dismissa in zona pianeggiante di fon-tiva dovalle, E' previsto il recupero tramite RTA (art.19 lrHa dem e ricost nella misura pari al 50%86/2016) delle sup esistenti	dell'area: 3.38 Superficie edificabile: da recupero 1500,00 mq

NOTA ISTRUTTORIA

Si richiamano:

art. 4 lr 65/14 Comma 10. I nuovi insediamenti, gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e i mutamenti delle destinazioni d’uso che comportano aumento del fabbisogno di dotazioni pubbliche sono in ogni caso subordinati all’esistenza delle condizioni che garantiscono le prestazioni necessarie alla corretta riproduzione del patrimonio territoriale o alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a tal fine. Sono comunque da garantire l’accesso ai servizi di interesse pubblico e le prestazioni dei servizi stessi. Sono, in ogni caso, assicurati:

- a) la sicurezza idrogeologica;
- b) l’approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- c) la disponibilità dell’energia;
- d) l’adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l’accessibilità al trasporto collettivo;

- e) un'adeguata qualità degli insediamenti, con riferimento ai requisiti di cui all'articolo 60;
f) la gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

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). Modifiche al d.p.g.r. 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio"- Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).

Art. 11

Norme in materia di interventi relativi al recupero degli edifici nel territorio rurale

...

2. Ai fini dell'attuazione delle disposizioni sul territorio rurale di cui al titolo IV, capo III, della l.r. 65/2014, laddove il piano operativo ammetta sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, di cui all'articolo 134 della l.r. 65/2014, la disciplina comunale formula specifiche indicazioni in modo da rendere coerente la realizzazione di tali interventi con le caratteristiche e le modalità insediative proprie del territorio rurale. Nella definizione di tali indicazioni, in relazione alle specificità del territorio comunale, si tiene conto delle seguenti indicazioni:

- a) nella disciplina degli interventi di sostituzione edilizia le indicazioni riferite al "lotto" possono essere riferite, laddove ne ricorrano le condizioni, all'"area di pertinenza", così come individuata nell'articolo 83 della l.r. 65/2014 ;
b) si configurano come interventi di ristrutturazione urbanistica i trasferimenti di volumetrie consistenti, la cui ricostruzione incide in modo rilevante sugli assetti preesistenti, rappresentati in particolare dalla maglia insediativa e poderale rurale, determinando altresì la necessità di nuova viabilità rurale e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, di cui all'articolo 134, comma 1, della l.r. 65/2014, eventualmente consentiti dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunale sugli edifici e manufatti di cui al comma 1, è valutata preventivamente la compatibilità della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento, in coerenza con l'integrazione paesaggistica del PIT. Gli interventi che determinano il mutamento della categoria funzionale agricola sono soggetti alle limitazioni di cui all'articolo 83, comma 2, della l.r. 65/2014 .

RILIEVI DELLA CONFERENZA

La Provincia segnala che l'area è interessata da tessitura agraria media e fitta ...

CONCLUSIONI

La conferenza esprime parere complessivamente favorevole per la strategia di riqualificazione e recupero degli edifici dismessi, tuttavia il progetto dovrà:

- valutare la tipologia turistico ricettiva più consona al contesto ambientale paesaggistico di riferimento;
- essere promossa all'interno dei parametri e delle disposizioni previste dalla legge regionale e dai relativi regolamenti attuativi, in particolare si segnala il rispetto del Regolamento 32/R/2017 – art. 11 comma 2 e comma 3;
- essere sviluppato in un ambito di conformità al PIT/PPR

BIBBIENA	AMPLIAMENTO	Intervento di ampliamento di attività industriale produttiva esistente – art. 25 c.2 lett.gianale C lr 65/14, trattasi di falegnameria esistente	arti-Superficie dell'area: 0,41lett. c) fiumi Ha art. 142 c.1 Superficie edi-lett. f) parco ficabile: 400,00nazionale foreste casentinesi	Art. 142 c. 1
03				

NOTA ISTRUTTORIA/

la previsione risulta ricadere all'interno del Parco delle foreste Casentinesi per cui è necessario verificarne la coerenza rispetto alle disposizioni dello stesso

sulla base dell'art. 16 del Piano del Parco l'ampliamento di edifici esistenti risulterebbe compatibile, tuttavia si segnala che il dimensionamento richiesto pari a mq 400 non sembra riconducibile alla fattispecie degli ampliamenti cui si riferisce l'Ente parco

CFR parere Settore tutela della natura

Alcune aree previste nel Comune di Bibbiena sono interessate dalla presenza del *Nodo degli ecosistemi agropastorali* considerato “elemento “sorgente” per le specie animali e vegetali tipiche degli ambienti agricolitradizionali, degli ambienti pascolivi e dei mosaici di praterie primarie e secondarie montane” caratterizzato da buona permeabilità ecologica creando connessione tra gli elementi della rete ecologica forestale.

Si ritiene che tali caratteri ecosistemici del paesaggio richiedano interventi finalizzati al mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili).

Per il mantenimento dei valori descritti si evidenzia la necessità che eventuali trasformazioni siano circoscritte e/ o strettamente contigue agli ambiti già antropizzati, evitando l'interessamento di aree a più elevata naturalità e che sia assicurato un adeguato trattamento dei reflui, evitando di inquinare/alterare la qualità delle acque superficiali, delle falde e del suolo.

Parere Settore TRVP, si richiama: In relazione alla fascia di rispetto del Torrente Archiano, si richiama in particolare l'art. 8.3 lett. g) dell'allegato 8B, relativo al PIT-PPR: “Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali”.

RILIEVI DELLA CONFERENZA

L'AC chiarisce e specifica che l'intervento si pone in ampliamento di un edificio esistente la cui superficie è stimata intorno a mq 350. In qs caso il riferimento all'allegato 8B del PIT è la prescrizione di cui all'art. 8.3 lett. c)

CONCLUSIONI/ la conferenza esprime parere favorevole alla strategia nel rispetto delle prescrizioni dell'allegato 8B del PIT/PPR e a condizione che le trasformazioni siano siano circoscritte e/ o strettamente contigue agli ambiti già antropizzati, evitando l'interessamento di aree a più elevata naturalità

BIBBIENA RECUPERO	Potenziamento e miglioramento dell'offerta di ospitalità turistica recupero del patrimonio edilizio storico e inserimento di strutture per accoglienza turistica oltre la realizzazione di un glamping nei terreni limitrofi al Borgo di Poggio di Gello, e realizzazione di infrastrutture necessarie quali strade e parcheggi	Turistico ricet-Superficie contiva 15 p.l.	PTCP: Ricadente all'interno di Superficie edificabile: 450mq
04			Presenza di tratti stradali di interesse paesaggistico rilevante Presenza di superfici terrazzate o ciglionate

NOTA ISTRUTTORIA

La richiesta di realizzazione di un glamping non tiene presente che la legge regionale sul turismo non contempla detta tipologia, pertanto si tratta di capire se siamo in presenza di un campeggio o di un villaggio turistico e definire il relativo dimensionamento, infatti la richiesta è accompagnata da specifica del dimensionamento pari a mq 450, ma non sono indicate le piazzole né i posti letto; si ricorda che le postazioni glamping possono consistere solamente in tende su piattaforma lignea, semplicemente ancorate al terreno e tali da poter essere facilmente rimosse ripristinando lo stato preesistente dei luoghi. La richiesta di realizzazione di infrastrutture necessarie quali strade e parcheggi, oggetto di verifica da parte della conferenza, non risulta argomentata. Si ritiene pertanto la previsione meritevole di approfondimento.

Pertanto in qs fase si può solo esprimere parere favorevole al potenziamento dell'offerta di ospitalità turistica per 15 p.l. Si richiama il parere del Settore tutela della natura per l'invariante della struttura ecosistemica – Nodo degli agroecosistemi, al quale si rimanda.

Il Settore TRVP ha espresso il parere del quale si riporta: Si richiama la seguente prescrizione dell'art. 12 dell'allegato 8B al PIT-PPR relativo ai *territori coperti da foreste e da boschi*:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (...), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e in sediamenti storici (...).

L'intervento dovrà garantire “*il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico*”, così come prescritto dall'art. 12.3 lett. a) punto 3.

RILIEVI DELLA CONFERENZA

L'AC informa che la frazione è stata acquistata in toto da una società privata e che negli edifici esistenti in parte è già attiva la ricezione turistico ricettiva in forma di bed and breakfast. L'intenzione è quella di potenziare l'offerta realizzando forme di condhotel sul PEE e dall'altro lato realizzare il glamping.

La regione rileva che l'intervento necessita di maggiore approfondimento anche in relazione ai chiarimenti sulla viabilità, non è specificato ad esempio se si vuole procedere ad aprire nuove viabilità oppure ad adeguare quelle esistenti. La regione specifica inoltre che il condhotel non è oggetto delle verifiche della conferenza, che è chiamata ad esprimersi sulla richiesta di mq 450 di nuova edificazione come servizi per il glamping.

La provincia rileva che la previsione andrà meglio precisata in relazione agli interventi da realizzare, ad esempio le tende glamping si struttureranno come strutture temporanee che poi verranno smantellate? In ogni caso la Provincia fa presente che la localizzazione degli interventi dovrà essere a basso impatto paesistico e che dovranno essere evitate attività rumorose.

CONCLUSIONI

La conferenza esprime parere complessivamente favorevole rispetto alla strategia, premesso che la previsione dovrà essere sviluppata nell'ambito di coerenza con il PIT/PPR e della legge regionale sul turismo, richiede che la stessa sia approfondita e maggiormente dettagliata in fase di adozione.

BIBBIENA 05 AMPLIAMENTO loc. Caselle	Intervento di ampliamento di attività industriale produttiva esistente – art. 25 c.2 lett.gianale C lr 65/14, trattasi di falegnameria esistente	arti-Superficie dell'area: 0,93 Ha Superficie edificabile: 500,00 mq	PTCP: tratti stradali di interesse paesaggistico rilevante
---	--	---	--

NOTA ISTRUTTORIA

RILIEVI DELLA CONFERENZA

CONCLUSIONI/La conferenza esprime parere favorevole

BIBBIENA 06 AMPLIAMENTO loc. Farneta	Intervento di ampliamento di attività industriale produttiva esistente – art. 25 c.2 lett.gianale C lr 65/14, trattasi di falegnameria esistente	arti-Superficie dell'area: 2,43 Ha Superficie edificabile: 1500,00 mq	PTCP: tratti stradali di interesse paesaggistico rilevante
---	--	--	--

NOTA ISTRUTTORIA

CONCLUSIONI/La conferenza esprime parere favorevole



BIBBIENA 08	NUOVA EDIFICAZIONE Intervento per la realizzazione di residenza turistico alberghiera (Art.19 LR 20 dicembre 2016, n. 86) in supporto all'attività agricola dell'azienda o limitrofa (Ovo del Casentino). L'insediamento proposto dovrà essere coerente con la morfologia e posta in sicurezza rispetto al fronte del laghetto posto a monte della vallecola.	Turistico ricettiva (ca. 33 posti letto) Superficie edificabile: 2.07 Ha 1000,00 mq
--------------------	--	---

NOTA ISTRUTTORIA

Si ritiene che la previsione possa essere posizionata in prossimità del tessuto edificato esistente al fine di realizzare un'attività funzionalmente connessa all'azienda agricola ed evitare dispersione insediativa, e nuovi nuclei isolati nel territorio rurale.

Pareri pervenuti

Settore TRVP, al quale si rimanda e di cui si richiama: "Alla luce di quanto sopra richiamato, in considerazione delle dimensioni e della localizzazione dell'intervento in un contesto rurale di valore dal punto di vista paesaggistico ed ecologico, si ritiene che la previsione presenti criticità in relazione al consumo di suolo agricolo, all'aumento dei livelli di impermeabilizzazione e alla riduzione della funzionalità ecologica dell'area."

Settore Genio civile, al quale si rimanda integralmente

RILIEVI DELLA CONFERENZA

L'AC informa che l'area è stata utilizzata in passato e che ospitava un inceneritore, attualmente l'area è da recuperare.

L'AC informa che la proposta è finalizzata alla riqualificazione dell'area e che è disponibile ad una rivisitazione del dimensionamento e della tipologia turistico ricettiva al fine di definire un intervento che si sviluppi in coerenza con il PIT/PPR.

RT richiama il parere del settore paesaggio e indica che il progetto curi la minore dispersione insediativa e garantisca la massima permeabilità dei suoli, per questo ritiene che tipologia turistica RTA non sia adeguata allo specifico contesto di riferimento

CONCLUSIONI/ La conferenza esprime parere favorevole al recupero dell'area che ospitava un vecchio inceneritore, e richiama il rispetto del parere espresso dal Settore Genio Civile. Per quanto concerne la specifica tipologia turistico ricettiva ed il relativo dimensionamento dell'intervento, gli stessi dovranno essere verificati e definiti in relazione agli specifici rilievi rappresentati dai pareri dei settori regionali.

BIBBIENA 09	NUOVA EDIFICAZIONE L'intervento propone l'inserimento di un ostello (Art.46 LR 20 dicembre 2016, n. 86) tramite ampliamento di 400mq della struttura esistente per un totale complessivo di ca. 480mq. Lo spazio sarà configurato come area attrezzata a servizio per parco fluviale lungo il tracciato del cammino della Via Romea. Tale intervento di iniziativa e proprietà pubblica, supportato da finanziamento GAL (misura 7.5).	Turistico ricettiva - direzionale e di servizi (ca. 24 posti letto) Superficie edificabile: 0.29 Ha 400,00 mq
--------------------	---	---

NOTA ISTRUTTORIA/

Rispetto alle previsioni del PRC l'area risulta individuata in sostanziale contiguità con il Giacimento Potenziale 09051004023001 (CFR contributo settore cave)

Invariante ecosistemica del PIT/ Matrice agroecosistemica di collina per la quale il settore competente richiama: In merito alle numerose aree proposte dall'insieme dei comuni casentinesi alla Conferenza di copianificazione interessate dalla *Matrice agroecosistemica collinare* si rileva che questo elemento della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali assume *“un ruolo strategico per il miglioramento della connessione ecologica tra i nodi/matrici forestali”* all'interno del quale ridurre i processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.

Le previsioni finalizzate alla realizzazione di interventi turistici ed impianti produttivi, dovrebbero essere approfondite nell'ambito della redazione del piano, attraverso l'analisi di dettaglio circa la consistenza della tessitura agraria presente e i caratteri delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) al fine di perseguire l'obiettivo del miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. Tale obiettivo assume particolare rilevanza nelle aree caratterizzate dalla presenza di Direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

RILIEVI DELLA CONFERENZA

La Provincia non ha elementi da segnalare

CONCLUSIONI/ La conferenza esprime parere complessivamente favorevole

BIBBIENA 10	PARCHEGGIO PER STA CAMPER	Intervento su suolo pubblico per la realizzazione di un'area attrezzata ad servizio sosta camper supportata da finanziamento regionale	Superficie dell'area: 0.31 Ha Superficie edificabile: 200,00 mq	PTCP Area di tutela paesistica degli edi-aggregati presenza tratti stradali interesse paesagg
------------------------------	---------------------------	--	--	---

NOTA ISTRUTTORIA/non si riscontrano particolari criticità, si tratta di verificare se la destinazione prevalente sia a parcheggio oppure se sia turistico ricettiva, ovvero legata alla sosta camper.

I volumi previsti dovranno essere realizzati in prossimità del tessuto edificato esistente, con tipologie architettoniche, materiali e cromie che si rifanno ai caratteri identitari locali

RILIEVI DELLA CONFERENZA

CONCLUSIONI/ La conferenza esprime parere complessivamente favorevole

BIBBIENA 11	NUOVA EDIFICAZIONE	Trattasi di un intervento utile alla realizzazione della teleferica volo dell'angelo nella località del Tramignone. La superficie edificabile sarà dedicata a locali di accoglienza dei fruitori e come nuovo potenziale punto di partenza per l'escursionismo naturalistico nel parco. Il sistema di accesso alle strutture sarò sviluppato in maniera tale da diminuire l'affluenza motorizzata sull'area privi-	Superficie dell'area: 0.36 Ha Superficie edificabile: 300,00 mq	Parco Foreste Casentinesi PTCP/ edi-Interna ad area tutela paesistica degli aggregati
------------------------------	--------------------	--	--	---

leggiando sistemi di mobilità sostenibile e collettiva. Sono presenti alcuni edifici diruti e l'intervento potrebbe essere volano per il recupero dell'aggregato del Tramignone.

NOTA ISTRUTTORIA/

Matrice forestale ad elevata connettività

Alcune previsioni a destinazione turistica e artigianale (Comuni di: Bibbiena, Poppi, Chitignano, Castel Focognano e Chiusi della Verna), sono interessate dalla *matrice forestale ad elevata connettività* la quale assume *“un significato strategico fondamentale per la riduzione della frammentazione ecologica a scala regionale. La matrice infatti, quando correttamente gestita, può rappresentare l'elemento di connessione principale tra i nodi della rete forestale, assicurando quindi la diffusione delle specie e dei patrimoni genetici”*.

Si ritiene che tali caratteri ecosistemici del paesaggio richiedano interventi di miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale, oltre che di miglioramento delle funzioni connettive della matrice forestale.

Parere settore TRVP di cui si richiama

Dato il contesto di notevole valore paesaggistico dell'area interessata dalla previsione, l'intervento presenta potenziali criticità con:

- la prescrizione 11.3 di cui all'allegato 8B relativo ai parchi e alle riserve, che alla lett. a) punto 5 non ammette *“gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano”*;
- la prescrizione di cui alla lett. a) dell'art. 12.3, relativo a *foreste e boschi*, che ammette *gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, a condizione che “non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (...), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici (...)”*.

RILIEVI DELLA CONFERENZA

CONCLUSIONI

La conferenza esprime parere favorevole alla strategia di area vasta, tuttavia rappresenta che la previsione presenta potenziali criticità rispetto al PIT/PPR

BIBBIENA 12	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	Intervento di ristrutturazione urbana con Piano di Recupero volto alla demolizione parziale ricostruzione dei volumi esistenti (ex. allevamento suini). Le funzioni ammesse saranno residenza nella misura massima di mq 300 e turistica ricettiva nella misura massima di mq 1000.	Corretto in sede di conferenza: Residenziale Turistico ricettivo mq 300	no
--------------------	-------------------------------------	---	--	-----------

NOTA ISTRUTTORIA/ Si richiamano i disposti normativi di cui tenere conto: art. 4 lr 65/14 Comma 10. I nuovi insediamenti, gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e i mutamenti delle destinazioni d'uso che comportano aumento del fabbisogno di dotazioni pubbliche sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle condizioni che garantiscono le prestazioni necessarie alla corretta riproduzione del patrimonio territoriale o alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a tal fine. Sono comunque da garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le prestazioni dei servizi stessi. Sono, in ogni caso, assicurati:

- a) la sicurezza idrogeologica;
- b) l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- c) la disponibilità dell'energia;
- d) l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
- e) un'adeguata qualità degli insediamenti, con riferimento ai requisiti di cui all'articolo 60;
- f) la gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

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). Modifiche al d.p.g.r. 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio"- Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).

Art. 11

Norme in materia di interventi relativi al recupero degli edifici nel territorio rurale

...

2. Ai fini dell'attuazione delle disposizioni sul territorio rurale di cui al titolo IV, capo III, della l.r. 65/2014 , laddove il piano operativo ammetta sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, di cui all'articolo 134 della l.r. 65/2014 , la disciplina comunale formula specifiche indicazioni in modo da rendere coerente la realizzazione di tali interventi con le caratteristiche e le modalità insediative proprie del territorio rurale. Nella definizione di tali indicazioni, in relazione alle specificità del territorio comunale, si tiene conto delle seguenti indicazioni:

- a) nella disciplina degli interventi di sostituzione edilizia le indicazioni riferite al "lotto" possono essere riferite, laddove ne ricorrano le condizioni, all'"area di pertinenza", così come individuata nell'articolo 83 della l.r. 65/2014 ;
- b) si configurano come interventi di ristrutturazione urbanistica i trasferimenti di volumetrie consistenti, la cui ricostruzione incide in modo rilevante sugli assetti preesistenti, rappresentati in particolare dalla maglia insediativa e poderale rurale, determinando altresì la necessità di nuova viabilità rurale e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, di cui all'articolo 134, comma 1, della l.r. 65/2014 , eventualmente consentiti dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunale sugli edifici e manufatti di cui al comma 1, è valutata preventivamente la compatibilità della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento, in coerenza con l'integrazione paesaggistica del PIT. Gli interventi che determinano il mutamento della categoria funzionale agricola sono soggetti alle limitazioni di cui all'articolo 83, comma 2, della l.r. 65/2014 .

RILIEVI DELLA CONFERENZA

L'AC informa che i dati dimensionali sono stati modificati, pertanto sono da correggere, più precisamente il recupero delle superfici esistenti è così ripartito: mq 1000 destinati a uso residenziale, mq 300 destinati a turistico ricettivo. Le superfici esistenti complessive, difficili da quantificare, risulterebbe intorno ai mq 2.000.

CONCLUSIONI/ Si ritiene complessivamente condivisibile la strategia di riqualificazione e recupero degli edifici in disuso, tuttavia la stessa dovrà essere promossa all'interno dei parametri e delle disposizioni previste dalla legge regionale 65/2014 e dai relativi regolamenti attuativi, in particolare si segnala il rispetto del Regolamento 32/R/2017 – art. 11 comma 2 e comma 3, nonché in piena conformità con il PIT/PPR.

BIBBIENA	NUOVA EDIFICAZIONE	Intervento per la realizzazione di una direzionale	eSuperficie	PTCP
13	copertura permanente	di servizio	dell'area: 2,18	
loc. Domo	per proteggere e rendere visitabile il sito archeologico.		Ha	
	Intervento è concordato con la Soprintendenza archeologica.		Superficie edificabile: 500,00	
	L'accessibilità è garantita da strada bianca mantenuta nella sua geometria eccetto di una dotazio-		mq	

ne di parcheggi di servizio
e per disabili.

NOTA ISTRUTTORIA/L'UC riferisce di avere avuto contatti con la Soprintendenza per l'intervento in oggetto
Parere settore TRVP, di cui si richiama: La previsione è interessata dalla presenza di Beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142, comma 1:

- c) "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna";
- g) "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 22";
- m) "Zone di interesse archeologico".

L'intervento dovrà essere coerente con le disposizioni di tutela della disciplina dei Beni paesaggistici.

RILIEVI DELLA CONFERENZA/L'AC specifica che si tratta di una struttura di copertura e di protezione che resta libera ed aperta sui quattro lati, non vi è pertanto nuovo consumo di suolo ma una superficie coperta.

CONCLUSIONI/ La conferenza esprime parere favorevole nel rispetto delle disposizioni di tutela della disciplina dei Beni paesaggistici.

BIBBIENA	NUOVA EDIFICAZIONE	L'intervento per la realizzazione di un direzionale di servizio	eSuperficie dell'area: 0,98 Ha Superficie edificabile: 500,00 mq
14		centro benessere	

NOTA ISTRUTTORIA/ Parere Settore TRVP, di cui si richiama:

In considerazione dell'ubicazione dell'intervento in territorio aperto in un contesto di elevato valore paesaggistico ed ecologico, le previsioni non risultano coerenti con le indicazioni delle azioni previste dal PIT-PPR per la matrice agroecosistemica collinare, le quali sono orientate verso la "Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture".

Struttura ecosistemica:

Matrice agroecosistemica di collina, si richiama il parere del settore Tutela della natura al quale si rimanda integralmente.

RILIEVI DELLA CONFERENZA

RT/La previsione potrebbe essere localizzata in prossimità dei centri abitati esistenti, questo al fine di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo ed anche nell'ottica di una maggiore frequentazione da parte dell'utenza.

Comune/ in tale area si svolgeva la vendita degli alberi di Natale, adesso la proprietà ha interesse ad insediare un centro benessere, attività che già svolge su vari punti del territorio, la proprietà ritiene detta posizione strategica in quanto si colloca in prossimità della ciclopista.

Provincia/ indica le disposizioni del PTC rispetto alle quali attenersi

CONCLUSIONI/

La conferenza esprime parere favorevole alla strategia, a fronte degli aspetti di potenziale criticità rilevati rispetto al PIT/PPR, la conferenza prescrive il superamento degli stessi attraverso un approfondimento progettuale che garantisca lo sviluppo della previsione in un ambito di conformità al PIT/PPR

BIBBIENA	NUOVA EDIFICAZIONE	L'intervento richiede di destinare l'area come turistico ricettiva in particolare trattasi di servizi per l'ospitalità di residenza turistico alberghiera (Art.19 dicembre 2016, n. 86) o	ricet-Superficie (ca. 20 dell'area: 1,28 Ha Superficie edificabile: 600,00 mq
15			
loc. Laghi della Sova			

camping-village di ca. 600mq edificabili comprensivo di alloggi servizi accessori quali reception, ristorante, bar, etc... .

NOTA ISTRUTTORIA/ Si esprimono perplessità rispetto alla tipologia RTA, sia per gli effetti che la stessa determina in termini di dispersione insediativa , sia perché la tipologia è riferibile alle lottizzazioni a scopo edificatorie analoghe alla residenza urbana. In qs caso si andrebbe inoltre a costituire un nucleo isolato all'interno del territorio rurale. Rispetto al contesto territoriale si ritiene migliore la proposta di camping village.

Parere Settore TRVP, di cui si richiama: Nell'analisi morfotipologica delle invarianti strutturali del PIT-PPR, l'area è individuata dalla I invariante strutturale "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici" quale *fondovalle (FON)* e *marginie (MAR)*, le cui indicazioni per le azioni sono orientate a "limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche".

L'area è, inoltre, individuata dalla IV Invariante "I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali" quale *morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari (10)*, per il quale le indicazioni per le azioni sono orientate alla "limitazione e contrasto dei processi di consumo di suolo rurale". Si richiama, infine l'indirizzo per le politiche 21 della Scheda d'Ambito n. 12 che indica di "evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nelle pianure alluvionali".

Alla luce di quanto sopra richiamato, in considerazione della localizzazione dell'intervento, si ritiene che la previsione presenti criticità in relazione al consumo di suolo agricolo e all'aumento dei livelli di impermeabilizzazione in un'area in passato occupata da attività estrattiva, che necessiterebbe di interventi di ripristino ambientale, anche in considerazione della vicina previsione POPPI 09.

Parere Settore Genio civile, al quale si rimanda

RILIEVI DELLA CONFERENZA/Il comune fa presente che la proprietà ha interesse a riqualificare l'area ed a sviluppare un'attività ricettiva legata alla pesca. Per quanto concerne la specifica tipologia turistico ricettiva (RTA) richiesta, l'AC si impegna a fare una riflessione per individuare l'attività maggiormente compatibile con il contesto di riferimento. Quindi saranno condotti ulteriori approfondimenti.

CONCLUSIONI/ La conferenza esprime parere favorevole alla strategia d'intervento in quanto strettamente legato alla riqualificazione dell'area. Con riferimento alla specifica tipologia turistico ricettiva ed a fronte dei rilievi rappresentati dai settori regionali competenti, la conferenza prescrive che l'intervento si sviluppi in un ambito di conformità al PIT/PPR e che siano verificate le condizioni espresse dal Settore Genio Civile

BIBBIENA 16, 16 BIS e 17 + Scheda di approfondi- mento loc. Pian di Silli	16. Area a destinazione produttiva, commerciale (con esclusione della grande distribuzione e limitazione di superficie di vendita per le medie strutture), direzionale e di servizi volti alla riqualificazione della piattaforma produttiva Ferrantina-Soci.	16. Superficie no -dell'area: 4.08 Ha
	17. Area a destinazione produttiva, commerciale (con esclusione della grande distribuzione e limitazione di superficie di vendita per le medie strutture), direzionale e di servizi	17. Superficie dell'area: 4.74 Ha

costituent e part e de l nuov a are a
polifunzionale a nor d di
Bibbiena.

Superficie edi-
ficabile:
18500,00 mq

NOTA ISTRUTTORIA/

Scheda ambito Casentino

Obiettivo 3

Tutelare e riqualificare dal punto di vista idrogeologico e urbanistico la pianura e i fondovalle di fiumi Arno e Tevere e i fondovalle secondari

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - mantenere i varchi inedificati nella cortina insediativa lungo il corso del Fiume Arno, al fine di garantire la continuità ecologica e fruitiva con le valli secondarie, con particolare riferimento ai nuclei insediativi di Ponte a Poppi, Bibbiena, Corsalone e dell'area Subbiano-Capolona;

3.2 - evitare l'espansione lineare delle aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali (SP 310 e SR 71) e nelle aree agricole residue perifericali;

3.3 - arginare l'espansione al di fuori del territorio urbanizzato degli insediamenti produttivi di fondovalle e degli impianti collocati lungo il fiume Arno e affluenti principali (aree di Porrena-Strada in Casentino, Ponte a Poppi, Ferrantina tra Soci e Bibbiena), privilegiando il recupero delle aree produttive;

3.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

3.5 - mantenere i varchi inedificati dell'asse storico pedecollinare San Sepolcro-Città di Castello, caratterizzato da una conurbazione lineare semicontinua, contenendo le espansioni insediative;

3.6 - riqualificare il sistema infrastrutturale concentrato nel fondovalle al fine di favorire una fruizione della valle con forme di spostamento multimodali integrate e sostenibili

Orientamenti

valorizzare la rete ferroviaria di fondovalle Arezzo- Stia e San Sepolcro-Perugia e le connesse stazioni; garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera delle superstrade E45 e E 78; evitare ulteriori processi di frammentazione e marginalizzazione dei sistemi fluviali e agro-ambientali ad opera di infrastrutture; valorizzare le rive dell'Arno e del Tevere e dei loro affluenti, riqualificando i waterfront urbani degradati e migliorandone l'accessibilità. 3.7 - mitigare l'impatto ambientale dei siti estrattivi in funzione e riqualificare i siti estrattivi dismessi, presenti sulle sponde del Tevere tra S. Fiora e l'area protetta delle Golene del Tevere.

Invariante strutturale II – rete ecologica

Direttrice di connettività da riqualificare (cfr. scheda ambito p. 32)

OBIETTIVI DI QUALITÀ

Sia l'obiettivo n. 1, volto alla tutela degli elementi naturalistici, che l'obiettivo n. 2, volto a ridurre il rischio idraulico e a contenere i processi di abbandono, richiedono con le direttive 1.1 e 2.1 l'attuazione di una gestione forestale sostenibile volta a contenere i deflussi e prevenire le frane. La 2.5 richiede la salvaguardia delle visuali e gli scenari percepiti da e verso i sistemi insediativi che hanno un rapporto con il margine. L'obiettivo n.3, volto alla tutela e alla riqualificazione

idrogeologica e urbanistica dei fondovalli, richiede con la direttiva 3.1, il mantenimento dei varchi inedificati nella cortina insediativa lungo l'Arno per garantirne la continuità ecologica mentre la direttiva 3.6, domanda la riqualificazione del sistema infrastrutturale concentrato nel fondovalle. La direttiva, 3.4 richiede che le nuove espansioni siano coerenti per le tipologie edilizie e le caratteristiche estetiche, al fine di un miglior inserimento e rispetto del contesto paesaggistico nel quale sono inseriti, mentre la di-

rettiva 3.3 domanda di arginare l'espansione produttiva fuori il territorio urbanizzato del fondovalle, favorendo il recupero.

Pareri pervenuti:

Si richiama il Parere del Settore Tutela della natura al quale si rimanda per la componente Matrice agroecosistemica di collina.

Si richiama il parere del settore TRVP del quale si riporta: Alla luce di quanto sopra esposto, si evidenziano criticità paesaggistiche in relazione alla dimensione complessiva delle nuove previsioni (totale di 42.050 mq di S.E.), soprattutto in relazione all'Obiettivo 3 della Scheda d'ambito n. 12, pertanto si ritiene opportuno approfondirne e valutarne gli impatti cumulativi generati sul contesto paesaggistico.

RILIEVI DELLA CONFERENZA

L'AC fa presente che Bibbiena ha maggiori necessità di aree produttive e che questo dimensionamento è ridotto rispetto alle richieste. Gorelli specifica che queste richieste devono necessariamente accompagnare la riqualificazione dei contesti paesaggistici delle aree produttive esistenti (obiettivi di resilienza, qualità della vita e servizi integrativi)

La Regione fa presente che anche nella parte a nord occorre inserire un varco ambientale e differenziare le funzioni a contatto con il centro abitato

CONCLUSIONI

La conferenza esprime parere complessivamente favorevole alla strategia degli hub produttivi. A fronte degli elementi di criticità rilevati rispetto al PIT/PPR la conferenza prescrive che siano valutati gli impatti cumulativi generati sul contesto paesaggistico da tali previsioni e dalle altre aree di trasformazione a destinazione produttiva ricomprese nell'hub. In particolare la conferenza chiede che in fase di adozione del PSI le proposte produttive siano corredate di uno schema direttore che tenga in considerazione le disposizioni del PIT/PPR e delle relative invarianti strutturali, nonché della scheda d'ambito Casentino, nonché di una relazione d'indirizzo per l'attuazione dei criteri APEA.