

# COMUNE DI BIBBIENA

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

## RAPPORTO SUL DIMENSIONAMENTO

SINDACO

FILIPPO VAGNOLI

GARANTE DELL'INFORMAZIONE

DOTT. GIUSEPPE LIBERTO

PROGETTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

RESP. PROCEDIMENTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

*Atti per Adozione*

**NOVEMBRE 2020**

Adottata con delibera C.C. n. ... del ...../11/2020





## SOMMARIO

---

---

<b>PREMESSA</b> .....	<b>4</b>
<b>CENNI METODOLOGICI</b> .....	<b>4</b>
<b>BILANCIO DELLA VARIANTE</b> .....	<b>6</b>
<b>UTOE 1</b> .....	<b>6</b>
UTOE1-LA VARIANTE AL RU.....	8
<b>UTOE 2</b> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
UTOE2-LA VARIANTE AL RU.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>UTOE 3</b> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
UTOE3-LA VARIANTE AL RU.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>UTOE 4</b> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
UTOE4-LA VARIANTE AL RU.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>UTOE 5</b> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
UTOE5-LA VARIANTE AL RU.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>UTOE 6</b> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
UTOE6-LA VARIANTE AL RU.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>

<b>UTOE 7</b> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
UTOE7-LA VARIANTE AL RU.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>UTOE 8</b> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
UTOE8-LA VARIANTE AL RU.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>UTOE 9</b> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
UTOE9-LA VARIANTE AL RU.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>UTOE 10</b> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
UTOE10-LA VARIANTE AL RU.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>



## INDICE DELLE FIGURE

<b>FIGURA 1 PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE PER L'UTOE 1 ..... 7</b>	
FIGURA 2 PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE PER L'UTOE 2 <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
FIGURA 3 PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE PER L'UTOE 3 <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
FIGURA 4 PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE PER L'UTOE 4 <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
FIGURA 5 PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE PER L'UTOE 5 <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
FIGURA 6 PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE PER L'UTOE 6 <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
FIGURA 7 PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE PER L'UTOE 7 <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
FIGURA 8 PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE PER L'UTOE 8 <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
FIGURA 9 PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE PER L'UTOE 9 <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
FIGURA 10 PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE PER L'UTOE 10 <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	

## INDICE DELLE TABELLE

TABELLA A UTOE 1- BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
TABELLA B UTOE 2- BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
TABELLA C UTOE 6 BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
TABELLA D UTOE 4 BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
TABELLA E UTOE 5 BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
TABELLA F UTOE 6 BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
TABELLA G UTOE 7 BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
TABELLA H UTOE 8 BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
TABELLA I UTOE 9 BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
TABELLA J UTOE 10 BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO <b>ERRORE. IL</b>	
<b>SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	





## PREMESSA

---

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.

Per quanto riguarda il territorio agricolo e le disposizioni dell'art. 83 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, si ritiene di poter avviare al computo delle superfici deruralizzate e del relativo quadro previsionale in quanto la presente variante è limitata a porzioni territoriali interne al territorio urbanizzato.

**La presente variante modifica il dimensionamento limitatamente all' Utoe n. 1**

## CENNI METODOLOGICI

---

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 variate sono state considerate le seguenti funzioni:

- a) **Residenziale**
- b) **Produttiva: Industriale e artigianale**
- c) **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;



## BILANCIO DELLA VARIANTE

---

La presente variante presuppone il recupero della volumetria esistente a destinazione produttiva consistente in circa 2.300 mq di SE, con un ampliamento della SE fino ad un 50%, ovvero fino a 3.500 mq

Il bilancio del dimensionamento per l'UTOE 1 è di + 3.500 mq di SE a destinazione direzionale e di servizio e – 2.300 mq di SE a destinazione produttiva.

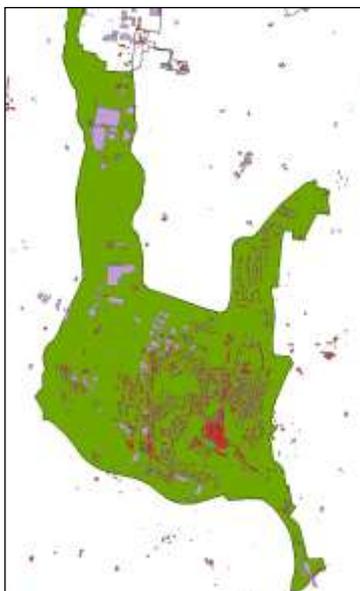
Si tenga conto infatti che le seguenti destinazioni ammesse sono tutte ascrivibili alla destinazione direzionale e di servizio:

- *Attività direzionali;*
- *Attrezzature pubbliche o private per attività di servizio e svago;*
- *Attrezzature sportive;*
- *Impianti per gli spettacoli sportivi;*
- *Residenza collettiva.*

Gli standard che saranno meglio quantificati in fase di redazione del progetto definitivo e in relazione alla proporzione effettiva delle diverse destinazioni ammesse dovranno comunque tenere conto delle diverse articolazioni come previsto dalle NTA del RU.



## UTOE 1



		Nuovo	Recupero	
<b>SUL RESIDENZIALE ASSEGNATA</b>		79.000 mq (237.000 mc)	11.000 mq (33.000 mc)	
<b>Popolazione al 2004</b>	<b>Totale standard esistenti mq</b>	<b>Totale standard esistenti mq/ab</b>	<b>Popolazione assegnata sostenibile</b>	<b>Standard minimo di progetto</b>
ab 6.553	mq 312.100	mq/ab 47, 6	ab 8.000	18mq/ab
		<b>Nuovo</b>	<b>Recupero</b>	<b>Standard minimo di progetto</b>
<b>ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE</b>		27.000 mq (81.000 mc)	17.000 mq (51.000 mc)	80% SUL
<b>TERZIARIO</b>		84.333 mq (253.000 mc)	49.333 mq (148.000 mc)	100% SUL
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE PRODUTTIVA</b>		232.000 mq	20.000 mq	10% SUL

Figura 1 Previsioni del Piano Strutturale per L'UTOE 1



## UTOE1-LA VARIANTE AL RU

Derivano dalla variante al Ru le modifiche alle quantità segnate in rosso nella seguente

### TABELLA RIEPILOGATIVA DI BILANCIO DELL'UTOE 1

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)
<b>PIANO STRUTTURALE</b>							
	90.000 mq	270.000 mc	2.700	133.667 mq	401.000 mc	252.000 mq	882.000 mc
<b>EDIFICATO ESISTENTE</b>							
	585.330 mq	1.755.989 mc	6.553			190.040 mq	665.140 mc
<b>PRG CONFERMATO</b>							
	665.828 mq	1.997.485 mc	10.797	142.014 mq	426.042 mc	348.122 mq	1.218.426 mc
<b>RU VIGENTE</b>							
A	067 mq	200 mc	1				
B1	73.296 mq	219.889 mc	1.189				
B21	270.814 mq	812.443 mc	4.392				
B22	79.016 mq	237.047 mc	1.281				
B23	24.478 mq	73.435 mc	397				
B3	77.893 mq	233.680 mc	1.263				
B4	4.696 mq	14.087 mc	76				
B5	42.717 mq	128.151 mc	693				
N 7B	200 mq	600 mc	3				
N 29B	333 mq	1.000 mc	5				
N 30B	933 mq	2.800 mc	15				
N 31B	2.267 mq	6.800 mc	37				



N 32B	917 mq	2.750 mc	15			
N 53B	667 mq	2.000 mc	11			
N 54B	133 mq	400 mc	2			
N 55B	267 mq	800 mc	4			
N 56B	267 mq	800 mc	4			
N 57B	600 mq	1.800 mc	10			
N 66B	267 mq	800 mc	4			
N 69B	200 mq	600 mc	3			
N 81B	833 mq	2.500 mc	14			
N 88B	210 mq	630 mc	3			
N 93B	267 mq	800 mc	4			
N 102B	200 mq	600 mc	3			
<b>N 103B</b>	<b>672 mq</b>	<b>2.016 mc</b>	<b>11</b>			
N 104B	5.800 mq	17.400 mc	94			
N 106B	1.167 mq	3.500 mc	19			
N 107B	667 mq	2.000 mc	11			
N 108B	200 mq	600 mc	3			
N 110B	354 mq	1.061 mc	6			
N 111B	167 mq	500 mc	3			
N 112B	283 mq	850 mc	5			
N 114B	101 mq	304 mc	2			
1C	000 mq	000 mc	0			
2C	1.167 mq	3.500 mc	19			
5C	5.050 mq	15.150 mc	82			
6C	1.667 mq	5.000 mc	27			
7C	2.167 mq	6.500 mc	35			
8C	000 mq	000 mc	0			
9C	3.667 mq	11.000 mc	59			
10C	3.000 mq	9.000 mc	49			
11C	4.000 mq	12.000 mc	65			



12C	1.333 mq	4.000 mc	22			
13C	6.667 mq	20.000 mc	108			
14C	2.000 mq	6.000 mc	32			
15C	1.200 mq	3.600 mc	19			
16C	3.733 mq	11.200 mc	61			
17C	333 mq	1.000 mc	5			
18C	200 mq	600 mc	3			
19C	833 mq	2.500 mc	14			
20C	2.500 mq	7.500 mc	41			
21C	1.667 mq	5.000 mc	27			
22C	3.000 mq	9.000 mc	49			
23C	6.067 mq	18.200 mc	98			
24C	400 mq	1.200 mc	6			
52C	833 mq	2.500 mc	14			
53C	1.167 mq	3.500 mc	19			
54C	1.167 mq	3.500 mc	19			
55C	833 mq	2.500 mc	14			
56C	1.400 mq	4.200 mc	23			
57C	1.967 mq	5.900 mc	32			
58C	933 mq	2.800 mc	15			
68C	2.667 mq	8.000 mc	43			
72C	1.333 mq	4.000 mc	22			
73C	667 mq	2.000 mc	11			
76C	000 mq	000 mc	0			
ex casella	-5.800 mq	-17.400 mc	-94			
ex C14.1	6.667 mq	20.000 mc	108			
ex C14.1/13C	-7.500 mq	-22.500 mc	-122			
ex C37	667 mq	2.000 mc	11			
2D4	900 mq	2.700 mc	15			
5D4	500 mq	1.500 mc	8			



N3D	-2.800 mq	-8.400 mc	-45				
N8F	000 mq		0				
N9F	067 mq	200 mc	1				
NP	16.989 mq	50.967 mc	275				
PR 1ESR	333 mq	1.000 mc	5				
N 27D	1.000 mq	3.000 mc	16				
TOTALE NUOVO C	57.650 mq	172.950 mc	935				
TOTALE NUOVO B	46.233 mq	138.700 mc	750				
<b>TOTALE RESIDENZIALE</b>	<b>665.587 mq</b>	<b>1.996.760 mc</b>	<b>10.793</b>				
<b>RESIDUO RESIDENZIALE</b>	<b>90.242 mq</b>	<b>270.725 mc</b>	<b>1.463</b>				
PR1D3				23.333 mq	70.000 mc		
PR2D3				1.500 mq	4.500 mc		
PR3D3				3.267 mq	9.800 mc		
D3				207.393 mq	622.180 mc		
N6D				-11.333 mq	-34.000 mc		
N 9D				3.333 mq	10.000 mc		
1D4				1.640 mq	4.920 mc		
4D4				1.000 mq	3.000 mc		
2D4				4.000 mq	12.000 mc		
3D4				5.000 mq	15.000 mc		
5D4				1.167 mq	3.500 mc		
NP				29.000 mq	87.000 mc		
PR 18B				2.556 mq	7.668 mc		
N 22D				093 mq	280 mc		
<b>N12F</b>				<b>3.500 mq</b>	<b>10.500 mc</b>		
<b>TOTALE DIREZIONALE</b>				<b>275.449 mq</b>	<b>826.348 mc</b>		
<b>RESIDUO DIREZIONALE</b>				<b>231 mq</b>	<b>694 mc</b>		
NP						50.967 mq	178.385 mc
D1						318.419 mq	1.114.467 mc



N D7						4.000 mq	14.000 mc
N 12D						800 mq	2.800 mc
Mabo						5.770 mq	20.195 mc
N 3D						1.800 mq	6.300 mc
N 9D						1.500 mq	5.250 mc
N10D						3.700 mq	12.950 mc
N15D						1.000 mq	3.500 mc
N19D						2.000 mq	7.000 mc
<del>N 20D</del>							<del>004 mc</del>
N 24D						500 mq	1.750 mc
N 25D						2.000 mq	7.000 mc
1D2						16.000 mq	56.000 mc
4D2						12.300 mq	43.050 mc
5D2						7.300 mq	25.550 mc
6D2						1.000 mq	3.500 mc
9D2						3.500 mq	12.250 mc
13D2						4.500 mq	15.750 mc
14D2						3.570 mq	12.495 mc
15D						9.000 mq	31.500 mc
<b>N12F</b>						<b>-2.300 mq</b>	<b>-8.050 mc</b>
<b>TOTALE PRODUTTIVO</b>						<b>447.326 mq</b>	<b>1.565.645 mc</b>
<b>RESIDUO PRODUTTIVO</b>						<b>152.796 mq</b>	<b>534.785 mc</b>