

# COMUNE DI BIBBIENA

VARIANTE AL RU 2023-1 RELATIVA A QUATTRO AREE IN CONTESTI PRODUTTIVI ESISTENTI

## RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

art. 17 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

FILIPPO VAGNOLI

PROGETTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

RESP. PROCEDIMENTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

GARANTE DELL'INFORMAZIONE

SIG.RA SILVIA ZICHELLA



Atti per l'Avvio del procedimento

22/09/2023



## SOMMARIO

<b>PREMESSA SULLO STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE .....</b>	<b>5</b>
<b>MOTIVAZIONE E OBIETTIVI DELLE VARIANTI .....</b>	<b>12</b>
<i>La variante all'area MG in Loc. Ferrantina.....</i>	<i>13</i>
<i>La variante all'area SCART in Loc. Ferrantina .....</i>	<i>14</i>
<i>La Variante nell'area SAMI in Loc. Ex Ciam .....</i>	<i>16</i>
<i>La Variante nell'area IMPIANTI SPORTIVI in Loc. Ex Ciam.....</i>	<i>19</i>
<b>STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE E INTERCOMUNALE... 22</b>	
IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEL CASENTINO .....	56
IL PIANO OPERATIVO.....	63
IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE .....	63
IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	22
<i>Destinazione attuale dell'area MG .....</i>	<i>23</i>
<i>Destinazione attuale dell'area SCART.....</i>	<i>24</i>
<i>Destinazione attuale dell'area SAMI.....</i>	<i>28</i>
<i>Destinazione attuale dell'area IMPIANTI SPORTIVI .....</i>	<i>29</i>
<b>LA VARIANTE.....</b>	<b>30</b>
STATO MODIFICATO DELLA PIANIFICAZIONE NELL'AREA MG .....	30
STATO MODIFICATO DELLA PIANIFICAZIONE NELL'AREA SCART.....	31
STATO MODIFICATO DELLA PIANIFICAZIONE NELL'AREA SAMI.....	35
STATO MODIFICATO DELLA PIANIFICAZIONE NELL'AREA IMPIANTI SPORTIVI.....	36
<b>BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO.....</b>	<b>38</b>
DIMENSIONAMENTO ATTUALE.....	38
<i>Area MG con destinazione di zona D1 .....</i>	<i>38</i>
<i>Area SCART con destinazione di zona D3 N6D.....</i>	<i>38</i>
<i>Area SCART PA 13D2.....</i>	<i>38</i>
<i>Area SCART Zona PA 14D2.....</i>	<i>38</i>
<i>Area SAMI con destinazione di zona D1 ND3.....</i>	<i>38</i>
<i>Area IMPIANTI SPORTIVI con destinazione F2.....</i>	<i>39</i>
DIMENSIONAMENTO MODIFICATO.....	39
<i>Area MG con destinazione di zona D1 N 15D.....</i>	<i>39</i>
<i>Area SCART con destinazione di zona D3 N6D.....</i>	<i>39</i>



<i>Area SCART con destinazione di zona D1</i> .....	40
<i>Area SCART PA 13D2</i> .....	40
<i>Area SCART Zona PA 14D2</i> .....	40
<i>Area SAMI con destinazione di zona D1 N 3D</i> .....	40
<i>Area IMPIANTI SPORTIVI con destinazione D5</i> .....	40
<b>BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO</b> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>GLI ASPETTI IDRAULICI E GEOLOGICI</b> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<i>Progetto di PAI - Dissesti Geomorfologici</i> .....	55
<i>Piano Strutturale Intercomunale - Pericolosità geologica</i> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<i>Il Piano Strutturale Intercomunale - Pericolosità da alluvioni</i> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>GLI ASPETTI ECOSISTEMICI E PAESAGGISTICI ....</b>	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>LA STRUTTURA INSEDIATIVA</b> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
IL PIT-PPR DELLA REGIONE TOSCANA.....	43
IL PTCP DELLA PROVINCIA DI AREZZO.....	48
IL PRIIM E LA VIABILITÀ DI INTERESSE REGIONALE.....	51
<b>ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE</b> .....	<b>65</b>

## INDICE DELLE FIGURE

<i>Figura 1 Immagine aerea del 2022 con indicate le aree oggetto di variante</i> .....	13
<i>Figura 2 Area MG. Vista dello stabilimento attuale</i> .....	14
<i>Figura 3 Immagine aerea del 2022 con indicata le area oggetto di variante</i> .....	15
<i>Figura 4 Area Scart. Vista dello stabilimento attuale</i> .....	16
<i>Figura 5 Immagine aerea del 2022 con indicata le area oggetto di variante</i> .....	17
<i>Figura 6 Vista dello stabilimento principale non oggetto di demolizione</i> .....	17
<i>Figura 7 A fianco dello stabilimento principale si intravede in mattoni l'edificio oggetto di sostituzione edilizia.</i> .....	18
<i>Figura 8 REL_01.1 – Analisi del territorio urbanizzato</i> .....	58
<i>Figura 9 STA_A7.7 – Territorio urbanizzato e territorio rurale area MG e Scart</i> .....	59
<i>Figura 10 STA_A7.7 – Territorio urbanizzato e territorio rurale area SAMI</i> .....	59
<i>Figura 11 STR_A1.1 – Scenario strategico</i> .....	60



<i>Figura 12 Pericolosità da alluvioni allegata al Piano Strutturale Intercomunale del Casentino</i>	<i>61</i>
<i>Figura 13 Carta C.1.4.4 della pericolosità geologica allegata al Piano Strutturale Intercomunale del Casentino</i>	<i>62</i>
<i>Figura 14 Estratto dalla Tavola del Piano Strutturale C.1.3.2 UTOE sud</i>	<i>64</i>
<i>Figura 15 Vigente RU, destinazioni di zona</i>	<i>22</i>
<i>Figura 16 Vigente RU, l'area MG ha destinazione di zona D1</i>	<i>23</i>
<i>Figura 17 Vigente RU, l'area SCART ha destinazione in parte di zona D2 e D3 e residualmente AP</i>	<i>25</i>
<i>Figura 18 Variante al RU con inserimento dell'area soggetta a N 15D</i>	<i>30</i>
<i>Figura 19 Variante al Ru nell'area nord con la nuova definizione dell'area soggetta a zona D3 con la norma N6D</i>	<i>31</i>
<i>Figura 20 Variante al Ru nell'area centrale con la nuova definizione dell'area SCART soggetta a zona D1</i>	<i>32</i>
<i>Figura 21 Variante al Ru nell'area centrale con la nuova definizione dell'area SCART soggetta a zona D2 PA14D</i>	<i>33</i>
<i>Figura 22 Variante al Ru nell'area sud con la rotonda e l'area soggetta ad esproprio</i>	<i>34</i>
<i>Figura 23 Variante al RU con inserimento dell'area soggetta a N 3D</i>	<i>35</i>
<i>Figura 34 Progetto PAI Dissesti Geomorfologici, Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale</i>	<i>55</i>
<i>Figura 35 Piano Strutturale Intercomunale - Pericolosità geologica</i>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<i>Figura 36 Piano Strutturale Intercomunale - Pericolosità da alluvioni</i>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<i>Figura 24 Carta del territorio urbanizzato (estratto dal PIT-PPR)</i>	<i>43</i>
<i>Figura 25 Carta dei sistemi morfogenetici (estratto dal PIT-PPR)</i>	<i>44</i>
<i>Figura 26 Carta dei caratteri del paesaggio (estratto dal PIT-PPR)</i>	<i>44</i>
<i>Figura 27 Aree tutelate per legge (PIT-PPR) Area MG e SCART (La Farrantina)</i>	<i>45</i>
<i>Figura 28 Aree tutelate per legge (PIT-PPR) Area SAMI (Loc. Ex Ciam)</i>	<i>46</i>
<i>Figura 29 Attuale incrocio di accesso all'area industriale della Ferrantina</i>	<i>52</i>
<i>Figura 30 PRIIM Interventi infrastrutturali</i>	<i>53</i>
<i>Figura 31 Ipotesi di rotonda (diametro 48 m).</i>	<i>54</i>
<i>Figura 33 PTCP Assetto del territorio Insediamenti e rete dei servizi ed attrezzature di area vasta</i>	<i>49</i>
<i>Figura 32 PTCP Assetto del territorio Infrastrutture e rete della mobilità</i>	<i>50</i>



**CITTÀ DI BIBBIENA**

**UNITÀ ORGANIZZATIVA N. 5 URBANISTICA ED EDILIZIA**

Relazione di Avvio del procedimento

---



## **PREMESSA SULLO STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

---

Il Comune di Bibbiena dispone di un **Piano Strutturale** approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. **114 del 24/11/2005** e di un **Regolamento Urbanistico** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. **2 del 13/02/2009** (pubblicazione sul BURT n.13 del 02/04/2009).

Il Comune di Bibbiena ha sottoscritto, in data 20 marzo 2017, la Convenzione disciplinante la gestione in forma associata del Piano Strutturale Intercomunale del casentino.

Con delibera di Giunta dell'Unione dei Comuni montani del Casentino n. 89 del 14/09/2018 si dava **Avvio al procedimento di redazione del Piano Strutturale Intercomunale** ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e contestuale avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della Legge Regionale Toscana 12 febbraio 2010 n. 10.

Con **delibere di Giunta dell'Unione dei Comuni montani del Casentino n. 123 del 27/12/2022 e n. 51 del 17/05/2023** è stata **approvata la proposta di piano di Piano Strutturale Intercomunale del Casentino** sensi dell'art. 23, comma 7 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65".

Con **deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 20/06/2023** è stato **adottato dal Comune di Bibbiena il Piano Strutturale Intercomunale del Casentino** ai sensi degli artt. 18, 19, 20 e 23 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;

Con deliberazione di Giunta n. 236 del **29/12/2022** è stato dato "Avvio del procedimento per la redazione del **Piano Operativo Comunale (POC)** ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e Avvio del processo di VAS ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale Toscana 12 febbraio 2010 n. 10".



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

**PIANO STRUTTURALE**

<b>OGGETTO</b>	<b>PROCEDIM.</b>	<b>DELIBERAZIONE</b>	<b>PUBBLICAZIONE</b>
<b>Piano Strutturale del comune di Bibbiena</b>	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
<b>Variante al Piano Strutturale per modifiche inerenti la SR n. 71 - variante di Casamicciola e proseguimento a nord di Bibbiena"</b>	Avvio	C.C. n. 139 del 20/12/2007	
	Adozione	C.C. n. 35 del 12/06/2008	
	Approvazione	C.C. n. 81 del 23/12/2008	BURT n. 6 del 11/02/2009
<b>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</b>	Avvio	G.C. n. 261 DEL 16/12/09	
	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
<b>Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a porzioni territoriali</b>	Avvio	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
<b>Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale variante al Piano Strutturale per l'inserimento del nuovo tracciato della S.R.T. 71 in loc. Corsalone</b>	Avvio	C.C. n. 37 del 28/06/2018	
	Adozione	C.C. n. 78 del 27/12/2018	
	Approvazione		



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

<b>OGGETTO</b>	<b>PROCEDIM.</b>	<b>DELIBERA</b>	<b>PUBBLICAZIONE</b>
<b>Regolamento Urbanistico comunale</b>	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
<b>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</b>	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
<b>Variante al regolamento urbanistico ” di riequilibrio adeguamento normativo e riordino piccole porzioni territoriali</b>	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
<b>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</b>	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
<b>Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a porzioni territoriali</b>	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
<b>Variante al regolamento urbanistico per la modifica di un'area soggetta a piano di recupero in piazza Palagi a Bibbiena</b>	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
<b>Variante al Regolamento Urbanistico per l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in via Burraia a Bibbiena</b>	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
<b>Variante al Regolamento Urbanistico per la riorganizzazione del piano attuativo pa23/c – adozione</b>	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
<b>Approvazione della relazione di monitoraggio del Regolamento Urbanistico</b>	Approvazione	G.C. n. 40 del 09/03/2015	Trasmessa in regione con prot. 4873 del 13/03/2015
<b>Variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche puntuali ed aggiornamenti nel territorio urbanizzato</b>	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
<b>Variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche minori localizzate all'interno del territorio urbanizzato</b>	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
<b>Variante al Regolamento Urbanistico per la localizzazione di un vincolo preordinato all'esproprio per una strada in loc. Guazzi</b>	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
<b>Variante al RU 2017-1 per alcune modifiche puntuali nel territorio urbanizzato</b>	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



<b>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 Casenti-no II Stralcio - nei Comuni di Pratovecchio Stia, Castel San Nicolò, Poppi e Bibbiena, costi-tuente VARIANTE AI REGOLAMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65</b>	Approvazione	C.C. n. 61 del 23/10/2017	BURT n. 49 del 06/2/2018
<b>Variante al Regolamento Urbanistico contestuale variante al Piano Strutturale per l'inserimento del nuovo tracciato della S.R.T. 71 in loc. Corsalone</b>	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		
<b>Variante al RU 1-2019 per alcune modifiche puntuali nel territorio urbanizzato</b>	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
<b>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</b>	Approvazione	C.C. n. 60 del 12/08/2019	
<b>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</b>	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
<b>Variante al RU 4-2019 per una modifica in loc. Mocareccia 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</b>	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
<b>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</b>	Avvio del Pro- cedimento	G.C. n. 158 del 09/09/2019	
	Adozione	C.C. 71 del 11/10/2019	
	Approvazione		BURT n. 49 del 04/12/2019
<b>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</b>	Avvio del Pro- cedimento	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
<b>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:</b>	Avvio del Pro- cedimento	G.C. n. 87 del 02/07/2020	
<b>Approvazione</b>	Adozione	C.C. n. 58 dell 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 SRT 71 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, non essendo ancora entrate in vigore le norme transitorie del PSIC.

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.

Sono, tuttavia, ammesse, varianti ai sensi dell'art. 252 ter "Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo", della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, poiché il comune ha già avviato il piano operativo.



## MOTIVAZIONE E OBIETTIVI DELLE VARIANTI

---

Le Varianti proposte sono rientrano nei casi di cui all'art. 252 ter della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65:

***Art. 252 ter - Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo***

*1. Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse:*

*a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;*

*b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;*

*c) varianti agli strumenti urbanistici generali inerenti all'attuazione delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo contenute nel titolo IV, capo III, sezione II.*

*2. Le varianti di cui al comma 1, lettera a), sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso verso le categorie funzionali ivi indicate.*

Le varianti consistono in quattro modifiche puntuali al Regolamento Urbanistico, tutte localizzate in contesti produttivi esistenti o aventi ad oggetto patrimonio edilizio esistente: le prime due in un'area destinata ad attività produttive in loc. la Ferrantina e le seconde due nell'area a nord est dell'aggregato di Bibbiena, immediatamente sopra il ponte sul Torrente Archiano, denominata Ex Ciam dal nome del "Piano Attuativo Ex CIAM" per un insediamento a destinazione produttiva, approvato nel 1988.



*La variante all'area MG in Loc. Ferrantina*

La prima modifica è inerente l'area occupata dallo stabilimento **MG di magrini Giuseppe srl**, ove si producono arredamenti metallici. Si tratta di un terreno oggetto del "Piano di Lottizzazione della Ferrantina" attuato nei primi anni novanta. L'area è già edificata, tuttavia, la ditta ai fini produttivi necessita di un ulteriore spazio coperto per installare un nuovo macchinario. Ad oggi, dati gli indici di edificabilità assegnati dal Regolamento urbanistico, l'area risulta saturata e non è pertanto possibile fare ampliamenti della superficie coperta.

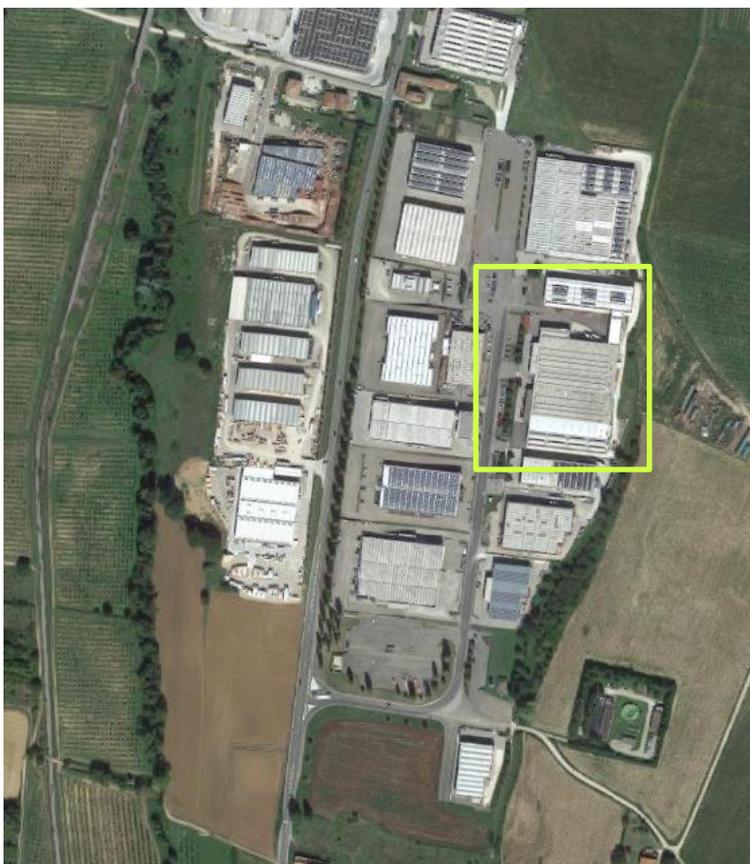


Figura 1 Immagine aerea del 2022 con indicate le aree oggetto di variante



La Variante ha il fine di aumentare i parametri che definiscono la superficie coperta massima in modo da consentire la copertura di ulteriori 600 mq indispensabili all'alloggiamento del nuovo macchinario e quindi al mantenimento della produzione dell'azienda.

Tale variante rientra nella casistica di cui al **comma 1, lett a) dell'art. 252 ter** della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65.



**Figura 2 Area MG. Vista dello stabilimento attuale**

#### *La variante all'area SCART in Loc. Ferrantina*

Attualmente la società Scart imballaggi srl svolge la propria attività in alcuni stabilimenti in parte ubicati in Zona D3 N6D ed edificati con intervento diretto, in parte in zona PA 13D2 edificati a seguito “Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72” avvenuto con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21/03/2011 e successivamente oggetto di Convenzione stipulata da Notaio Cirianni rep. 13307 il 14/04/2011.

Inoltre la società è proprietaria di altri terreni contigui, in parte ubicati in Zona 3D N6D, in parte AP (agricola periurbana) ed in parte in zona PA 14D2.

L'azienda, in fase di espansione, necessita di una nuova configurazione delle aree edificabili in modo da poter realizzare un insediamento funzionale alle proprie attività, accessibile e dotato di infrastrutture adeguate.

L'intervento si configura di particolare interesse pubblico sia per l'opportunità di implementare l'area industriale della Ferrantina, riconosciuta come HUB nel Piano Strutturale intercomunale in fase di adozione sia per l'intervento infrastrutturale e di



moderazione del traffico costituito dall'inserimento della rotonda che potrebbe risolvere molteplici problemi legati alla sicurezza ed accessibilità dell'area industriale.

Tale variante rientra nella casistica di cui al **comma 1, lett b) dell'art. 252 ter** della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65.

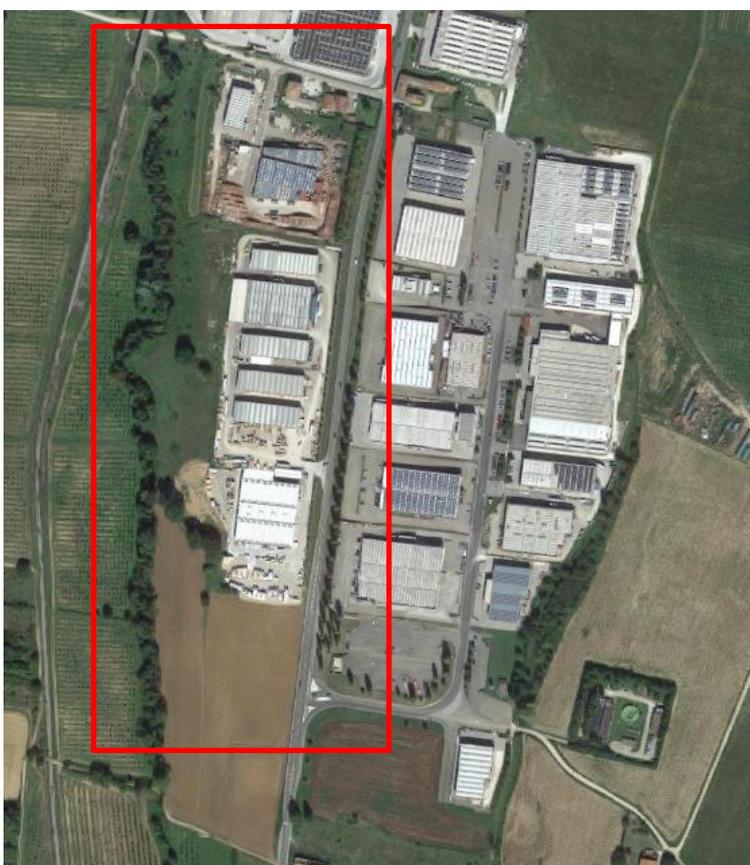


Figura 3 Immagine aerea del 2022 con indicata le area oggetto di variante



**Figura 4 Area Scart. Vista dello stabilimento attuale**

#### *La Variante nell'area SAMI in Loc. Ex Ciam*

La variante è stata richiesta dalla Società Sami srl che svolge dagli anni '80 l'attività di produzione di carpenterie metalliche ed è specializzata nella progettazione e costruzione di macchinari per l'edilizia.

La società è proprietaria di gran parte degli immobili ubicati nell'isolato fra Via Carlo Marx e Via Industriale, dove svolge la propria attività. Tra questi immobili alcuni non sono più adeguati per ospitare le funzioni necessarie alla produttività dell'azienda, sia per questioni tipologiche sia in ragione di un fisiologico degrado fisico e funzionale.

L'azienda necessita, pertanto, di una nuova configurazione delle aree edificabili in modo da poter realizzare un insediamento funzionale alle proprie attività, accessibile e dotato di infrastrutture adeguate. In particolare l'obiettivo è quello di demolire una parte dell'edificato esistente per sostituirlo con un nuovo edificio adeguato alla produzione. Per perseguire questo obiettivo, devono essere rivisti i parametri urbanistici di zona con un aumento della superficie coperta massima ammissibile.

Tale variante rientra nella casistica di cui al **comma 1, lett a) dell'art. 252 ter** della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65.



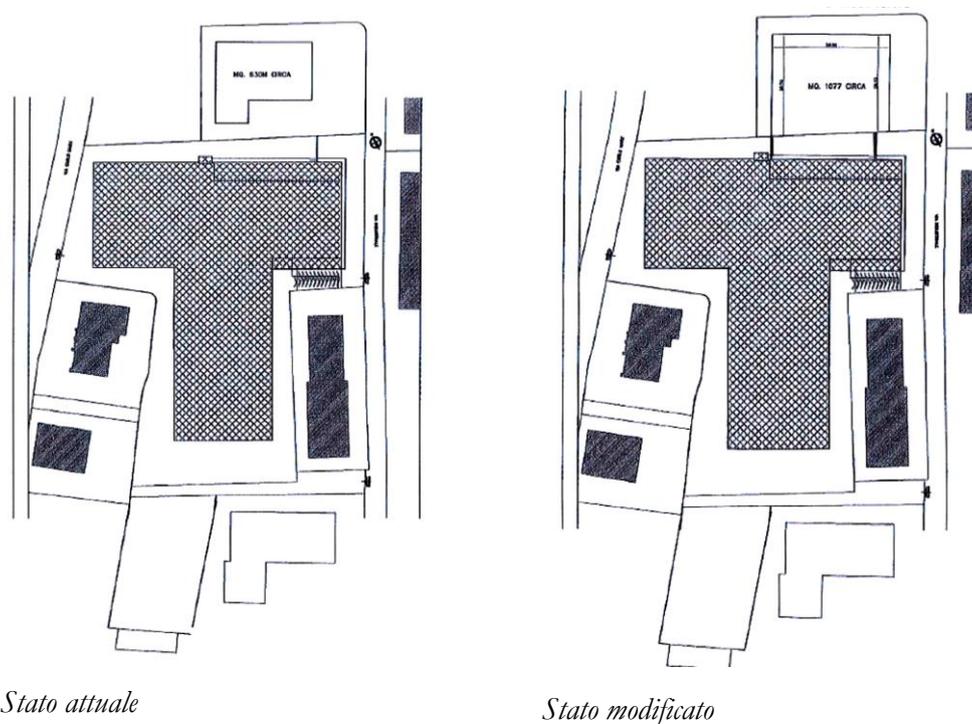
Figura 5 Immagine aerea del 2022 con indicata le area oggetto di variante



Figura 6 Vista dello stabilimento principale non oggetto di demolizione



**Figura 7 Edificio oggetto di sostituzione edilizia.**



**Figura 8** Ipotesi di trasformazione dell'edificio esistente

*La Variante nell'area IMPIANTI SPORTIVI in Loc. Ex Ciam*

La variante è di iniziativa pubblica (la proprietà è comunale) e riguarda una piccola porzione di terreno ubicata tra un edificio già realizzato in un'area a destinazione D4, terziario di espansione e l'area destinata a Elisuperficie (F7-N10F).

L'area è attualmente destinata a verde pubblico attrezzato (F2), tuttavia inutilizzabile in ragione della sua conformazione geometrica e localizzativa, oltretutto con limitazioni alla edificazione dovute alla vicinanza dell'elisuperficie, pertanto, di nessun interesse ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche.



L'obiettivo è quello di modificare la destinazione inserendo un'area D5 - Aree per depositi di materiali all'aperto, che invece potrebbe essere di interesse per l'incremento delle attività contigue.

Negli obiettivi dell'Amministrazione è previsto infatti l'inserimento dell'area nel piano dalle alienazioni e una successiva procedura di evidenza pubblica per raccogliere manifestazioni di interesse all'acquisto del terreno.

Tale variante rientra nella casistica di cui al **comma 1, lett b) dell'art. 252 ter** della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65.



Figura 9 Immagine aerea del 2022 con indicata l'area oggetto di variante



Figura 10 Porzione di terreno oggetto di variante



## STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE

---

### Il Regolamento Urbanistico vigente

---

Gli ambiti interessati dalla variante hanno diversa ed articolata destinazione urbanistica.



Figura 11 Estratti dal vigente RU

*Destinazione attuale dell'area MG*

**L'area MG ha destinazione di zona D1.** Porzioni di territorio comunale parzialmente o totalmente impegnate da attività produttive a prevalenza artigianale o industriale.

In tali porzioni territoriali sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività del settore produttivo;
- attività direzionali a servizio degli impianti produttivi;
- attività direzionali diverse da quelli di cui al punto precedente in misura non superiore al 20% delle superfici abilitate, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico;

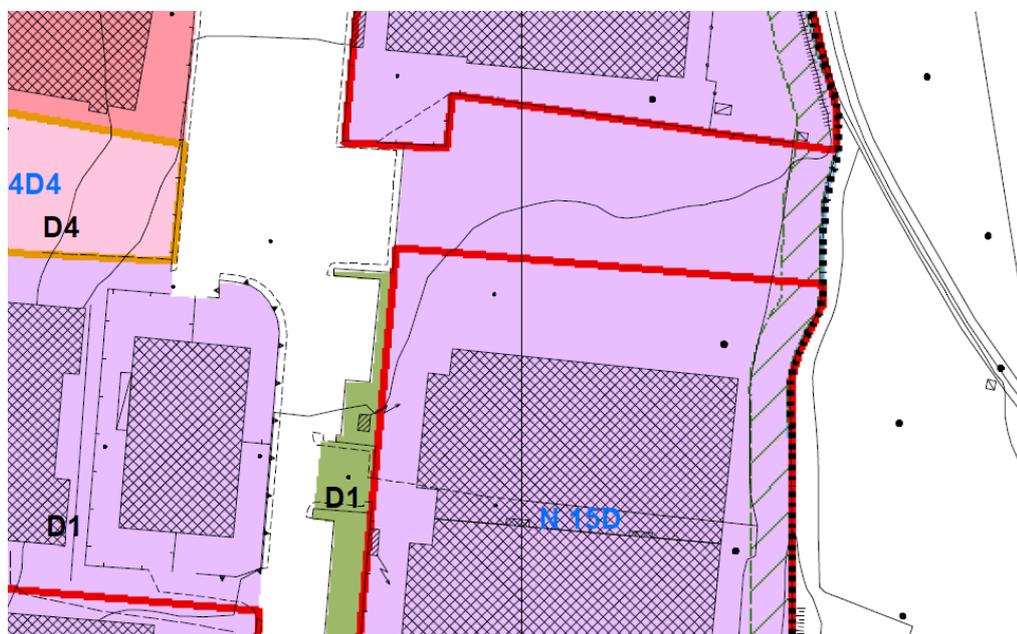


Figura 12 Vigente RU, l'area MG ha destinazione di zona D1



- attività di servizio e svago che, per carichi urbanistici indotti e per tipologia risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale e terziaria, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico con le attività del settore produttivo;
- attività commerciali relative ad esercizi di vicinato, come definite dal DPGR 15R/2009, integrate o direttamente collegate con le attività produttive ivi insediate o insediabili;
- altre destinazioni commerciali, diverse da quelle menzionate sopra, in proporzione non superiore al 40% dell'unità edilizia, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico, limitatamente a:
  - commercio all'ingrosso di ogni genere e/o settore merceologico;
  - esercizi di vicinato;
- residenza, limitatamente ad una sola unità abitativa, di superficie utile lorda non superiore a mq 100, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, vincolata attraverso specifico atto d'obbligo alla destinazione produttiva.

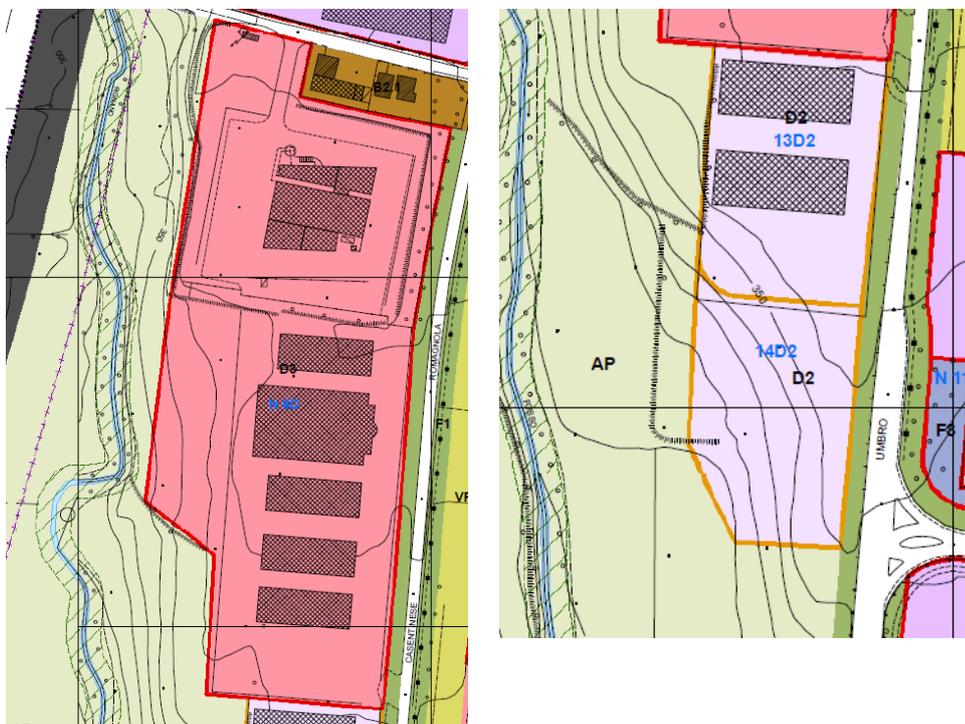
Le modalità di attuazione sono l'intervento diretto con i seguenti parametri:

- Altezza massima 12,00 m.
- Rapporto di copertura 50%
- Distanza dai confini 5 m o aderenza
- Distacco dagli edifici 10 m o aderenza
- Distanza dalle strade 5 m o secondo gli allineamenti esistenti

Per le zone contigue è prevista la seguente norma speciale **N 15D** che ammette interventi edilizi con rapporto di copertura fino al 60%.

#### *Destinazione attuale dell'area SCART*

**L'area SCART è in parte inserita in Zona D3 N6D**, porzioni di territorio comunale parzialmente o totalmente impegnate da attività terziarie, commerciali, direzionali, a servizi privati di interesse generale e artigianato di servizio.



**Figura 13** Vigente RU, l'area SCART ha destinazione in parte di zona D2 e D3 e residualmente AP

Fatto salvo quanto specificato all'interno dei singoli ambiti sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:

- Attività commerciali
- Attività direzionali
- Attività di servizio e svago

Le modalità di attuazione sono l'intervento diretto con i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità 3 mc/mq
- Altezza massima 12.50 m
- Rapporto di copertura 40%
- Distanza dai confini 5 m o in aderenza
- Distacco dagli edifici 10 m o in aderenza



- Distanza dalle strade 5 m o secondo gli allineamenti esistenti

Per l'area è prevista la seguente norma speciale N 6D:

Per l'area posta tra la SRT n. 71 e la Strada comunale delle Pescine, come individuata sulla cartografia di piano, gli interventi ammessi sono riferiti:

- Alla trasformazione e lavorazione del legno, del cartone ed alle attività ad esso collegate;
- Alla trasformazione e lavorazione di materiali plastici e metallici.

Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura = 50%

Indice fondiario = 3 mc/mq

Distacco dagli edifici: da Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

Distanze dalle strade = 5 m o allineamenti precedenti o discrezione dell'ufficio comunale.

In tale zona all'interno dell'area di proprietà dell'Unione dei Comuni Montani del Casentino, oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono ammessi anche interventi per la realizzazione di struttura di interesse collettivo da adibire a Centro Intercomunale di Protezione Civile Casentino (C.I.P.C.C.) e telecentro di cui al progetto Uncem Toscana.

**In parte inserita in Zona PA 13D2** con i seguenti indici:

Superficie dell'area 9.000 mq

Rapporto di copertura 50%

Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.



In particolare si prescrive:

- Fascia di rispetto dalla SRT 71 di m 23;
- corredo di fascia alberata lungo la viabilità.

L'area è stata edificata a seguito "Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72" avvenuto con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21/03/2011 e successivamente oggetto di Convenzione stipulata da Notaio Cirianni rep. 13307 il 14/04/2011.

**In parte inserita in Zona AP (agricola periurbana)** porzioni di territorio comunale ad uso prevalentemente agricolo integrate o limitrofe alle strutture urbane, già individuate dal piano strutturale, la cui urbanizzazione non è prevista dal vigente regolamento urbanistico.

**In parte inserita in Zona PA 14D2** con i seguenti indici:

Superficie dell'area 7.140 mq

Rapporto di copertura 50%

Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

In particolare si prescrive:

- Allineamento, lungo la SRT 71 con gli edifici esistenti.
- Non sono ammessi rilevati né modifiche al piano attuale di campagna che non siano strettamente necessarie alla realizzazione dei fabbricati.
- La massima altezza geometrica sul fronte della strada SRT 71 è 4,5 metri dall'attuale piano di campagna.
- Opportune interruzioni nella cortina edificata per mantenere i coni visuali verso il Rignano.

- Corredo di fascia alberata lungo la viabilità.

#### *Destinazione attuale dell'area SAMI*

L'area SAMI è in parte inserita in Zona D1 (vedi il paragrafo “Destinazione attuale dell'area MG”), in parte con norma speciale N 3D:

Per i comparti posti lungo via Industriale, individuati con perimetrazione in cartografia, sono previste le seguenti norme speciali:

- H max = 9.00 m.
- Rapporto di copertura = 60%
- Distanza dai confini = 5 m. o in aderenza

Fatte salve le disposizioni in materia di permeabilità del suolo, sono ammessi interventi aggiuntivi tesi alla realizzazione di ulteriori volumetrie in ampliamento. I locali suddetti possono essere realizzati sul confine del comparto, previo assenso da trasciversi per atto pubblico da parte del vicino confinante.

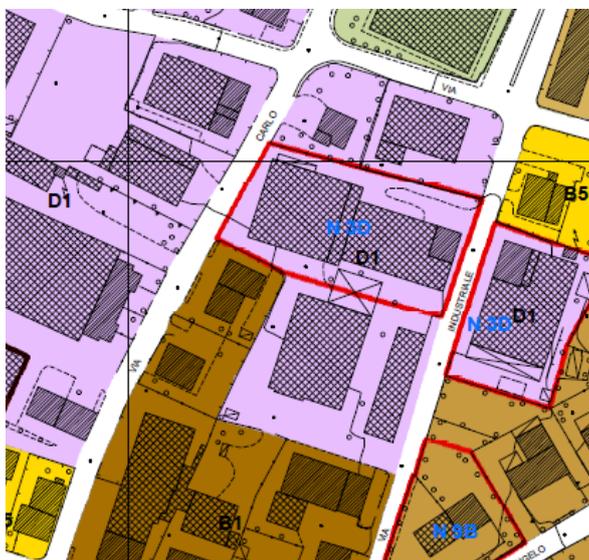


Figura 14 Vigente RU, l'area Sami ha destinazione in parte di zona D1 e D1 N3D

### *Destinazione attuale dell'area IMPLANTI SPORTIVI*

L'area è appunto inserita in Zona F2 - Attrezzature sportive pubbliche e comprende gli impianti di Tennis e Piscina comunale.

Sono previste le seguenti norme: Indice di fabbricabilità 3 mc/mq, Altezza massima rapportata ad esigenze funzionali, Rapporto di copertura 50%, distanza dalle strade H/2 con un minimo di 5 m, salvo mantenimento di allineamenti precedenti.

Destinazioni ammesse: attrezzature sportive, impianti per lo spettacolo sportivo.

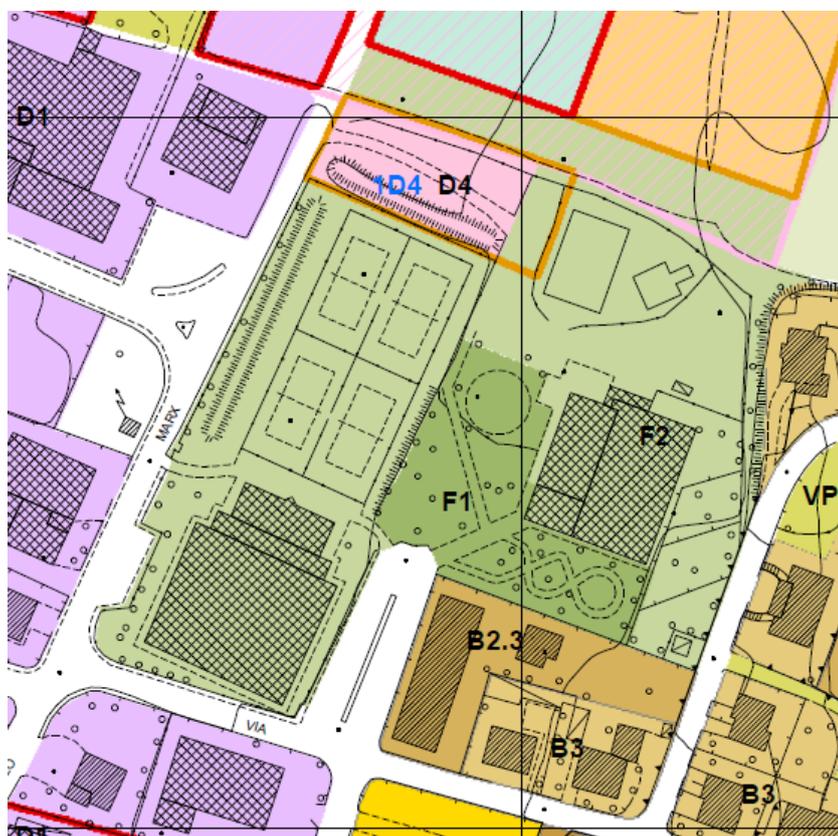


Figura 15 Vigente RU, l'area Sami ha destinazione in parte di zona D1 e D1 N3D

## LA VARIANTE

---

### Stato modificato della pianificazione nell'area MG

---

La Variante prevede l'aumento dei parametri che definiscono la superficie coperta massima in modo da consentire la copertura di ulteriori 600 mq indispensabili al mantenimento della produzione dell'azienda, pertanto l'area verrà inserita all'interno della **zona D1 con norma speciale N 15D** che ammette interventi edilizi con rapporto di copertura fino al 60%.

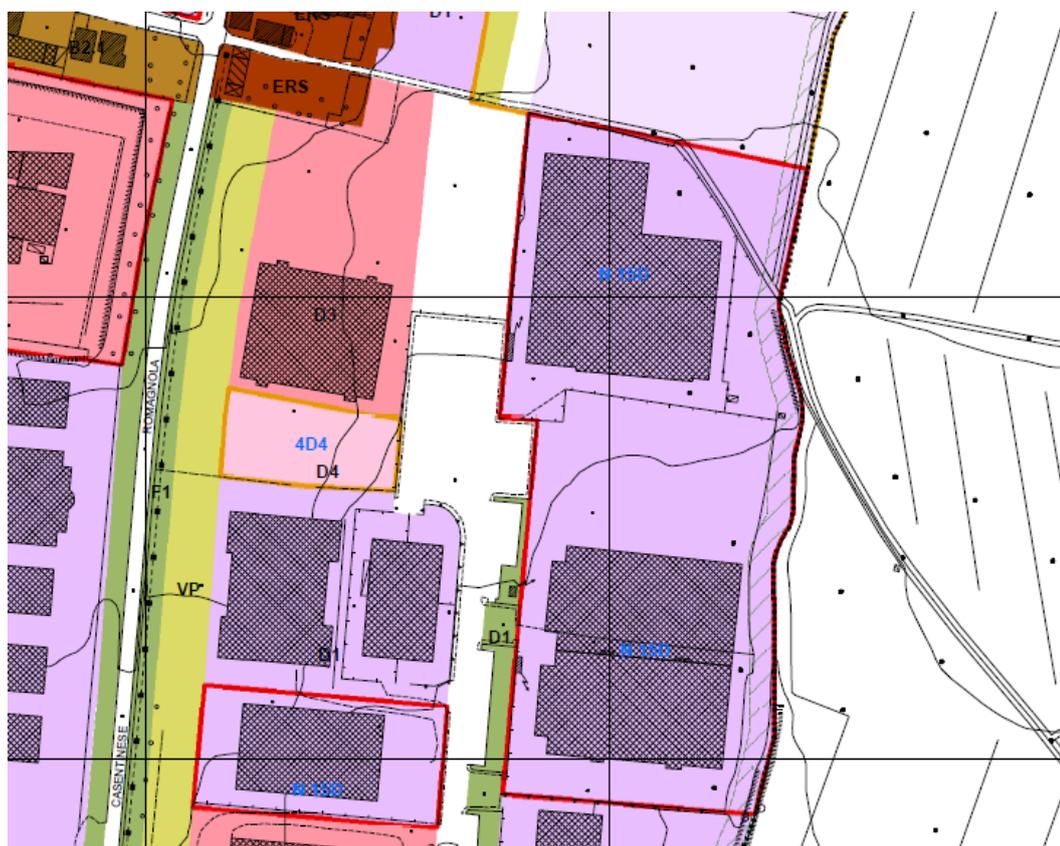


Figura 16 Variante al RU con inserimento dell'area soggetta a N 15D

### Stato modificato della pianificazione nell'area SCART

---

La variante prevede una generale riorganizzazione dell'area in relazione alle attività insediate e alle necessità sopravvenute.

- 1) La parte nord, di proprietà dell'Unione dei Comuni Montani del Casentino, rimane zona D3 con la norma N6D, infatti, oltre alla falegnameria, l'area è sede di attività di interesse collettivo (uffici distaccati dell'Unione dei Comuni Montani del Casentino).



Figura 17 Variante al Ru nell'area nord con la nuova definizione dell'area soggetta a zona D3 con la norma N6D

- 2) La parte centrale, corrispondente al primo insediamento della SCART e quasi totalmente edificata è inserita in **zona D1** produttiva di completamento.

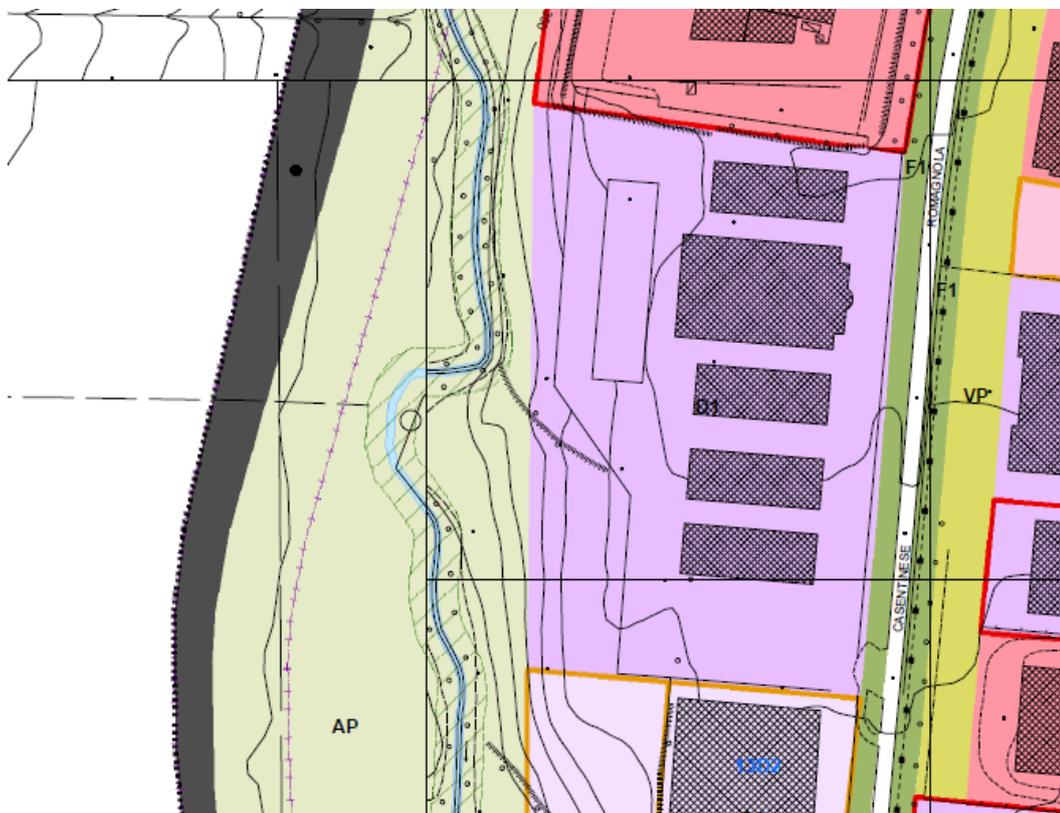


Figura 18 Variante al Ru nell'area centrale con la nuova definizione dell'area SCART soggetta a zona D1

- 3) L'area sud è quella oggetto delle modifiche più complesse:
  - a. **È confermata la Zona PA 13D2** edificata a seguito dell'“Approvazione dello schema di convenzione per le opere pubbliche art. 72” avvenuto con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21/03/2011 e successivamente oggetto di **Convenzione stipulata da Notaio Cirianni rep. 13307 il 14/04/2011.**
  - b. **È riconfigurata la Zona PA 14D2** con i seguenti indici:

Superficie dell'area (ST) 20.600,00 mq

Rapporto di copertura 50%

Sottoscrizione di convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

In particolare si prescrive:

- Realizzazione, previo la procedura di cui all'art. 2 del Regolamento 2 agosto 2004, n. 41/R, di una rotonda sulla SRT 71;
- Allineamento, lungo la SRT 71 con gli edifici esistenti.
- Non sono ammessi rilevati né modifiche al piano attuale di campagna che non siano strettamente necessarie alla realizzazione dei fabbricati.
- La massima altezza geometrica sul fronte della strada SRT 71 è 4,5 metri dall'attuale piano di campagna.
- Opportune interruzioni nella cortina edificata per mantenere i coni visuali verso il Rignano.
- Corredo di fascia alberata lungo la viabilità.



Figura 19 Variante al Ru nell'area centrale con la nuova definizione dell'area SCART soggetta a zona D2 PA14D

- c. È inserita una Zona destinata a parcheggio e fascia verde soggetta ad esproprio S12 con l'obiettivo di complet, per iniziativa pubblica, re le dotazioni infrastrutturali di zona.

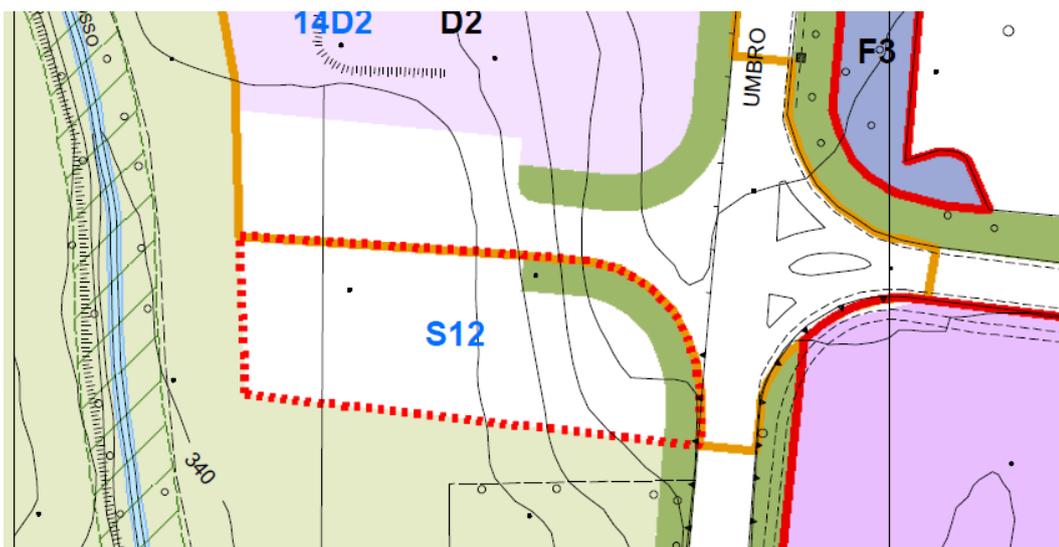


Figura 20 Variante al Ru nell'area sud con la rotonda e l'area soggetta ad esproprio

- 4) La parte residuale è confermata in **Zona AP (agricola periurbana)** porzioni di territorio comunale ad uso prevalentemente agricolo integrate o limitrofe alle strutture urbane, già individuate dal piano strutturale, la cui urbanizzazione non è prevista dal vigente regolamento urbanistico.

### Stato modificato della pianificazione nell'area SAMI

La Variante prevede l'aumento dei parametri che definiscono la superficie coperta massima in modo da consentire la nuova configurazione planimetrica necessaria al mantenimento della produzione dell'azienda, pertanto l'area verrà inserita all'interno della **zona D1 con norma speciale N 3D** che ammette interventi edilizi con rapporto di copertura fino al 60%.

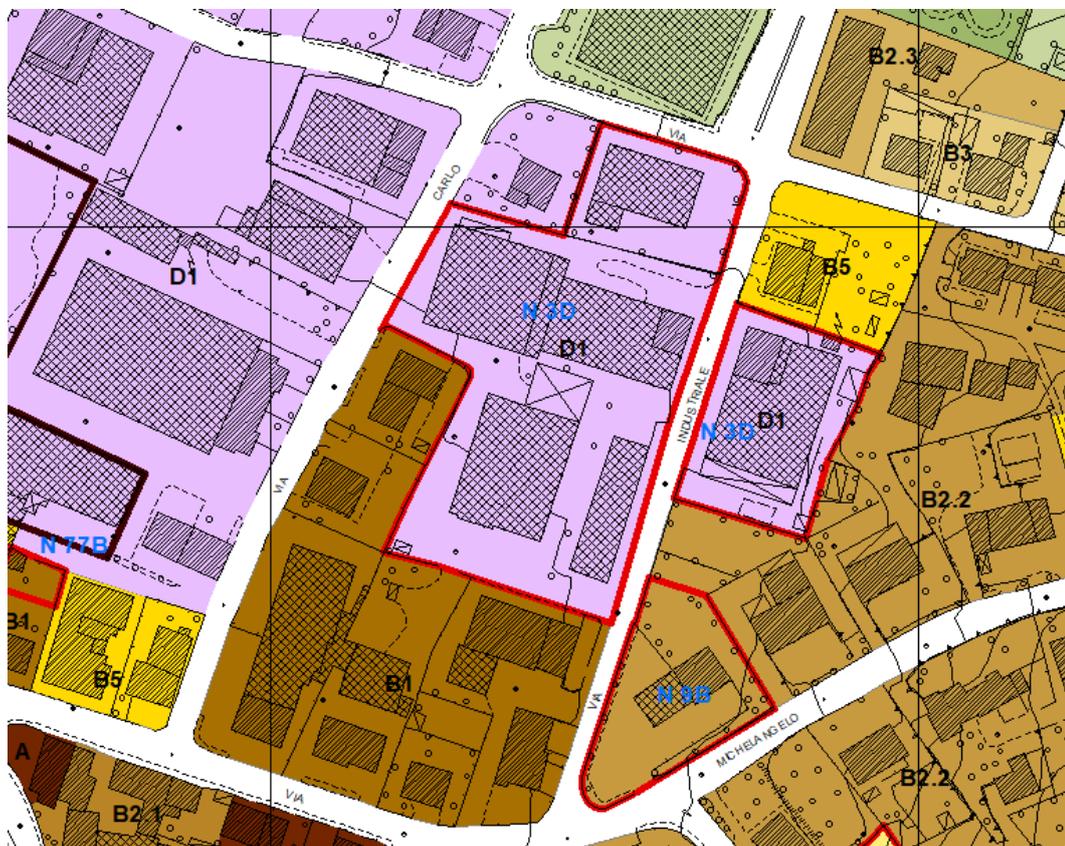


Figura 21 Variante al RU con inserimento dell'area soggetta a N 3D



## Stato modificato della pianificazione nell'area IMPIANTI SPORTIVI

---

La Variante prevede una nuova destinazione in **zona D5 -Aree per depositi di materiali all'aperto**. Tale destinazione è stata scelta in ragione delle limitazioni all'edificabilità derivanti dalla vicinanza dell'eliperficie.

Tali aree interessano porzioni del territorio comunale destinate esclusivamente a deposito di materiali e attrezzature.

### Destinazioni

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:

- deposito all'aperto di materiali inerti non inquinanti;
- depositi all'aperto funzionali ad unità produttive adiacenti;
- deposito al coperto.

Non è consentito:

- installare macchinari fissi di qualsiasi genere, ivi compresi paranchi fissi e carri ponte anche se scoperti;
- pavimentare il terreno con materiali impermeabili.

### Indici e parametri

È ammessa la sola costruzione di fabbricati di servizio nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Altezza massima	5,00 m
Rapporto di copertura	20%
Distanza dai confini	5 m o aderenza
Distanza dalle strade	H/2 con un minimo di 5 m, salvo mantenimento di allineamenti precedenti

### Modalità d'intervento

Intervento diretto. Il progetto deve contenere l'individuazione della viabilità interna, dei piazzali destinati a deposito, delle aree destinate a parcheggio e i sistemi di scarico delle acque piovane.

### Prescrizioni



Le aree adibite a deposito all'aperto devono essere schermate opportunamente verso l'esterno con barriere vegetali.

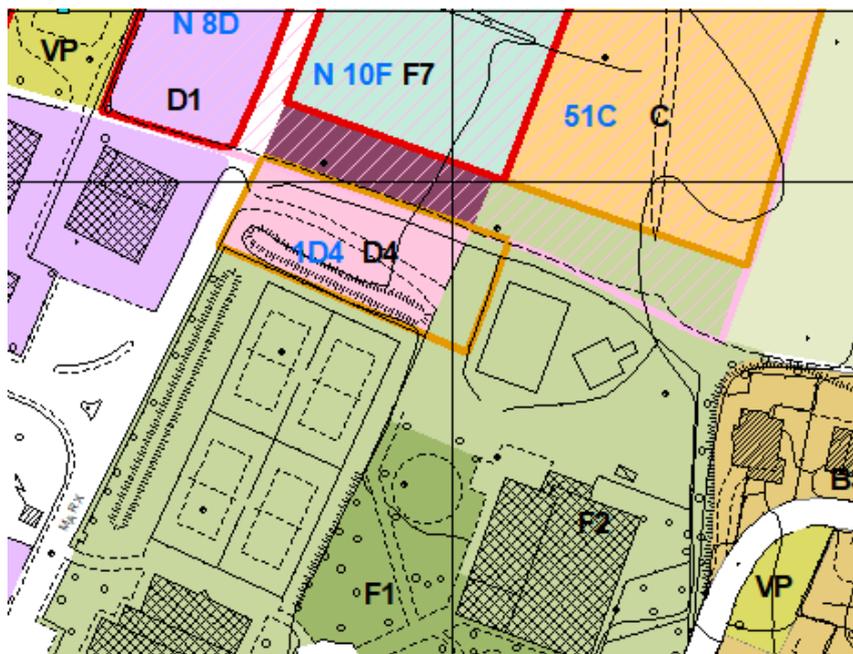


Figura 22 Variante al RU con inserimento dell'area soggetta a N 3D



## BILANCIO DEL DIMENSIONAMENTO

---

### Dimensionamento attuale

---

#### *Area MG con destinazione di zona D1*

Area= 4.300 mq

Indice= 50% copertura

SE= **2.150 mq** (produttivo, commerciale max 40%, direzionale max 20%)

#### *Area SCART con destinazione di zona D3 N6D*

Area= 46.690 mq

Indice= 3 mc/mq

VE= 140.070 mc

SE= **40.020 mq** (commerciale, direzionale, servizio e svago)

#### *Area SCART PA 13D2*

Area convenzionata invariata

#### *Area SCART Zona PA 14D2*

Area= 7.144 mq

Indice= 50% copertura

SE= **3.572 mq** (produttivo, commerciale max 40%, direzionale max 20%)

#### *Area SAMI con destinazione di zona D1 ND3*

Area= 4.270 mq



Indice= 60% copertura

SE= **2.562 mq** (produttivo, commerciale max 40%, direzionale max 20%)

*Area IMPLANTI SPORTIVI con destinazione F2*

Area= 850 mq

Indice= 3 mc/mq

Rc= 50%

VE = **2.550 mc**

**Dimensionamento modificato**

---

*Area MG con destinazione di zona D1 N 15D*

Area= 4.300 mq

Indice= 60% copertura

SE= **2.580 mq** (produttivo, commerciale max 40%, direzionale max 20%)

**+430 mq produttivo**

*Area SCART con destinazione di zona D3 N6D*

Area= 20.670 mq

Indice= 3 mc/mq

VE= 62.010 mc

SE= **17.717 mq** (commerciale, direzionale, servizio e svago)

**- 22.303 mq commerciale**



*Area SCART con destinazione di zona D1*

Area= 31.330 mq

Indice= 50% copertura

SE= **15.665 mq** (produttivo, commerciale max 40%, direzionale max 20%)

**+15.665 mq produttivo**

*Area SCART PA 13D2*

Area convenzionata invariata

*Area SCART Zona PA 14D2*

Area= 14.700 mq

Indice= 50% copertura

SE= **7.350 mq** (produttivo, commerciale max 40%, direzionale max 20%)

**+ 3.778 mq produttivo**

*Area SAMI con destinazione di zona D1 N 3D*

Area= 10.280 mq

Indice= 60% copertura

SE= **6.168 mq** (produttivo, commerciale max 40%, direzionale max 20%)

**+3.606 mq produttivo**

*Area IMPIANTI SPORTIVI con destinazione D5*

Area= 850 mq

Rc= 20%

SE = **170 mq**



**-2.550 mc servizi**

**+ 170 mq produttivo**

### **Sintesi del dimensionamento**

---

+430 mq produttivo

- 22.303 mq commerciale e direzionale

+15.665 mq produttivo

+ 3.778 mq produttivo

+3.606 mq produttivo

-2.550 mc servizi

+ 170 mq produttivo

Destinazione produttiva **+23.649 mq**

Destinazione commerciale e direzionale **- 22.303 mq**

Destinazione Servizi **-2.550 mc**



**CITTÀ DI BIBBIENA**

**UNITÀ ORGANIZZATIVA N. 5 URBANISTICA ED EDILIZIA**

Relazione di Avvio del procedimento

---



## **COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PIANI DI ALTRE AMMINISTRAZIONI**

---

Nei successivi paragrafi si cerca di dare evidenza della coerenza dei contenuti della presente variante con gli strumenti di pianificazione, con i piani o programmi di settore di altre amministrazioni e con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

### **Il PIT-PPR della Regione Toscana**

---

La variante si pone in prevalente coerenza con gli obiettivi e le direttive della scheda dell'Ambito 12 del PIT.

In particolare è evidente come le aree interessate siano già parte di un tessuto prevalentemente costruito a destinazione produttiva. Le tre varianti con l'obiettivo di mantenere e sviluppare le attività produttive operano una nuova pianificazione incrementando gli indici ma cogliendo l'opportunità per migliorare l'accessibilità e riqualificare il sistema infrastrutturale.

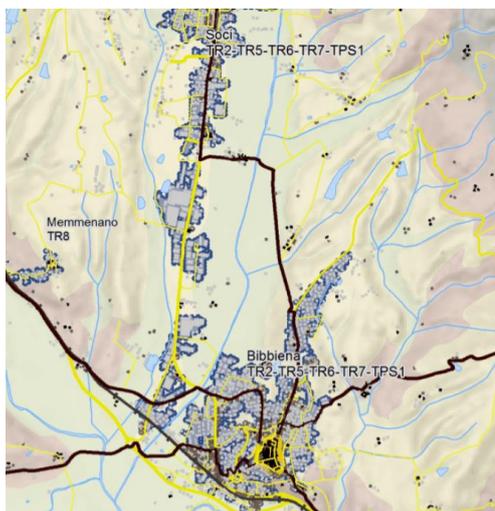


Figura 23 Carta del territorio urbanizzato (estratto dal PIT-PPR)

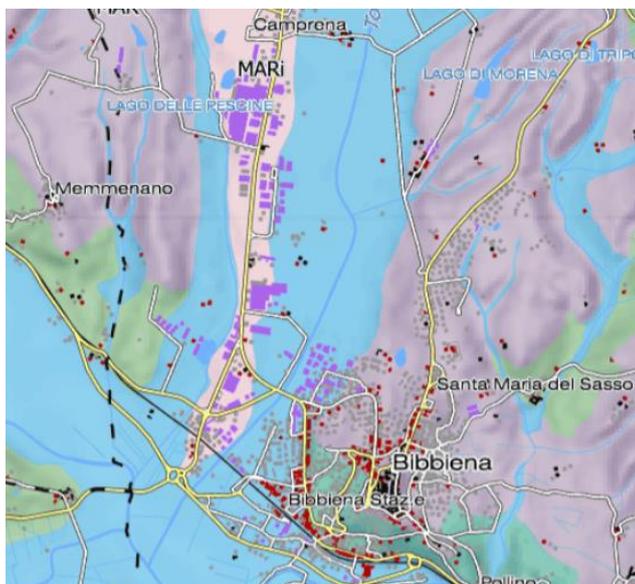


Figura 24 Carta dei sistemi morfogenetici (estratto dal PIT-PPR)



Figura 25 Carta dei caratteri del paesaggio (estratto dal PIT-PPR)



Il quadro paesaggistico-visuale è quello agricolo periurbano della pianura fluviale dell'Archiano, interessata da episodi di crescita del tessuto, prevalentemente a carattere produttivo, lungo la direttrice della strada Regionale. In particolare, l'area interessata dalla variante, è posta marginalmente alla Strada Regionale SRT 71 ed in prossimità del Torrente Sorrasa e Archiano, circondata da terreni ancor oggi utilizzati per funzioni agricole.



**Figura 26 Aree tutelate per legge (PIT-PPR) Area MG e SCART (La Farrantina)**

L'area è tutelata per legge ex art. 142 lett. c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

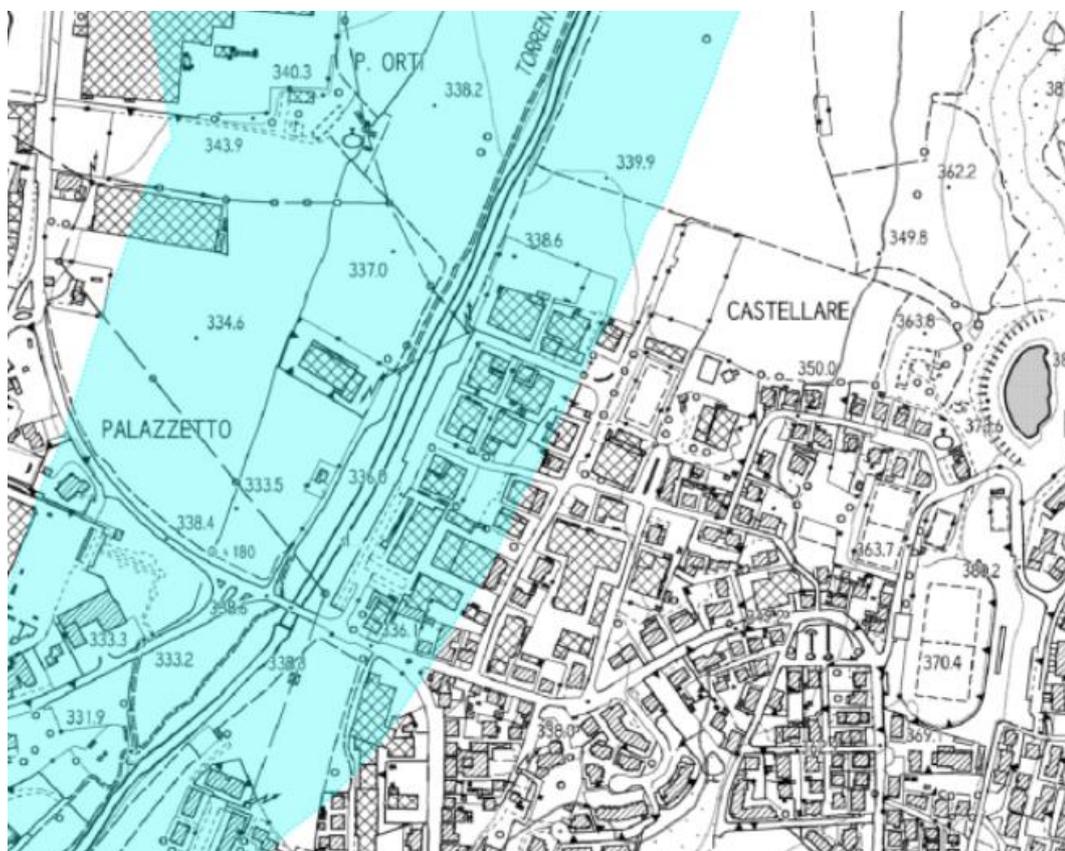


Figura 27 Aree tutelate per legge (PIT-PPR) Area SAMI (Loc. Ex Ciam)

L'area **non è tutelata** per legge ex art. 142 lett. c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

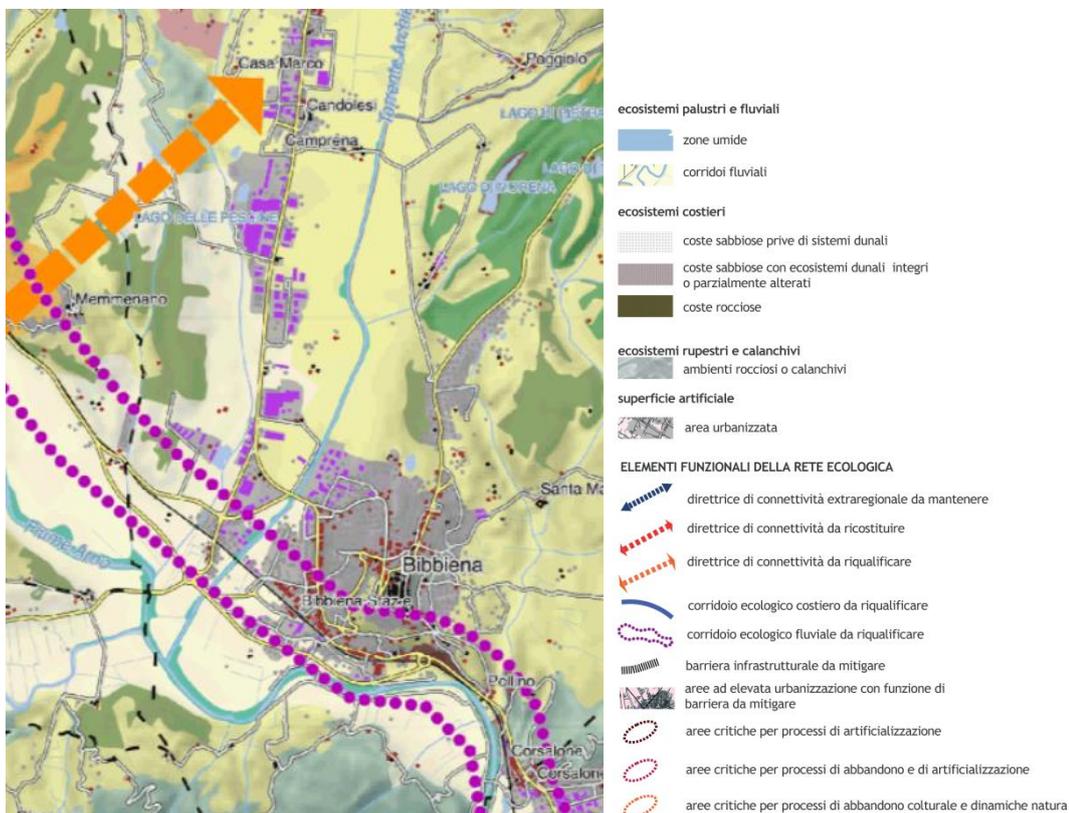


Figura 28PIT-PPR la carta della rete ecologica



## Il PTCP della provincia di Arezzo

---

Il Piano a cui facciamo riferimento è la variante generale approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n. 37 del 08/07/2022.

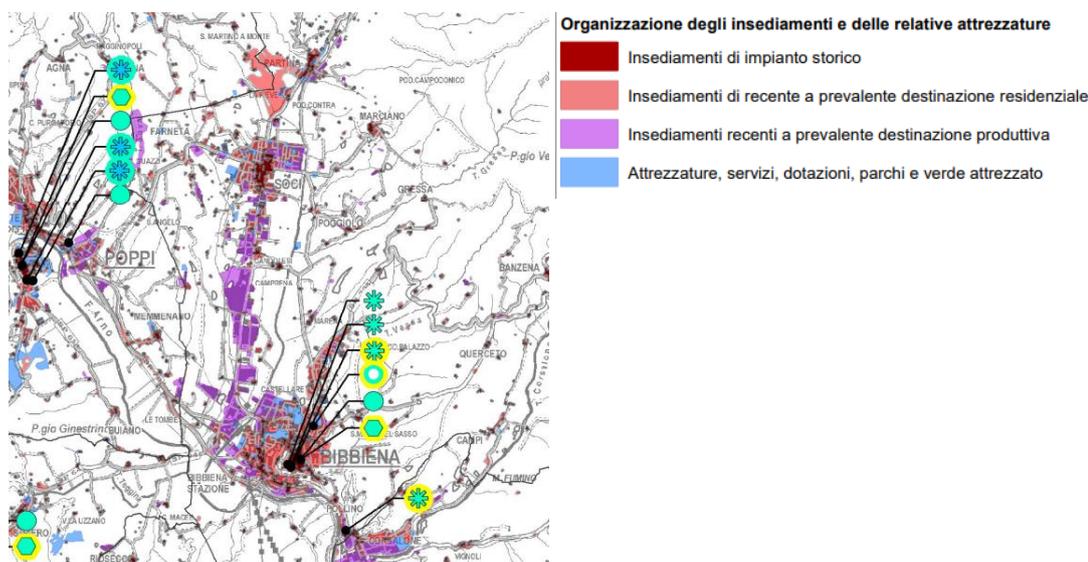
Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), redatto ai sensi dell'art. 90 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia di Arezzo al quale si conformano le politiche, i piani e i programmi di settore provinciali e che costituisce altresì strumento di coordinamento, approfondimento e raccordo, per quanto di competenza dell'ente provinciale, tra gli atti della pianificazione e programmazione territoriale regionale e gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali.

La disciplina del PTCP individua le aree interessate quali appartenenti ai tessuti definiti come "Insediamenti urbani prevalentemente produttivi", per i quali definisce i seguenti obiettivi specifici:

- a) Perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento delle attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne;
- b) Favorire la dotazione di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci e alla organizzazione del trasporto pubblico locale di persone;
- c) Individuare comparti o distretti produttivi con caratteristiche idonee a favorire una adeguata e sinergica rete di servizi alle imprese;
- d) Favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica;
- e) Incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale;
- f) Individuare eventuali comparti produttivi specializzati esistenti da attrezzare e completare;
- g) Individuare le aree di completamento ai fini della rilocalizzazione delle attività produttive collocate in sedi improprie;

- h) Individuare eventuali comparti misti, produttivi - residenziali, da riqualificare ai fini della loro destinazione funzionale ed in relazione alla loro collocazione territoriale;
- i) Individuare eventuali insediamenti produttivi dismessi e perseguire in via prioritaria la loro riutilizzazione e trasformazione per funzioni produttive o specialistiche;
- j) Adeguare gli standard, per le nuove aree industriali e per la riqualificazione dei comparti esistenti, alle esigenze di flessibilità, efficientamento e riconvertibilità;
- k) Nell'effettuare le localizzazioni delle attività industriali riconoscere priorità a quelle previste da accordi sovracomunali per i Distretti Industriali.

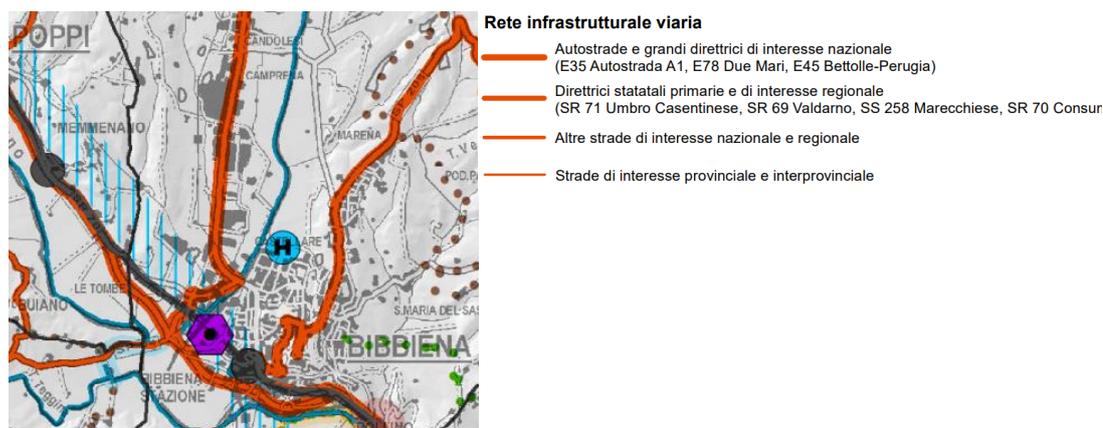
La localizzazione delle nuove aree produttive dovrà tendenzialmente essere individuata in prossimità e continuità con quelle esistenti, in coerenza con i principi di cui all'art. 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.



**Figura 29** PTCP Assetto del territorio Insediamenti e reti dei servizi ed attrezzature di area vasta

Il PTC, assicura il recepimento e la declinazione alla scala provinciale degli obiettivi del “Piano Regionale Integrato delle Infrastrutture e della Mobilità” (PRIIM) e delle

linee strategiche contemplate nel “Quadro strategico regionale” e concernenti le “Infrastrutture della rete della mobilità”, ovvero l’efficientamento del sistema ferroviario toscano, la modernizzazione e lo sviluppo del sistema stradale e autostradale regionale.



**Figura 30 PTCP Assetto del territorio Infrastrutture e rete della mobilità**

Per le “Infrastrutture della rete della mobilità” il PTC definisce l’obiettivo generale di miglioramento e qualificazione dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e di complementare distribuzione ed erogazione dei servizi di gestione delle risorse (energia, rifiuti, ciclo delle acque, telecomunicazioni, ecc.), su tutto il territorio provinciale, attraverso l’integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l’integrazione e l’accessibilità della rete delle infrastrutture ed il completamento dei principali itinerari di trasporto. A tal fine sono definiti i seguenti ulteriori obiettivi specifici:

- Differenziare il ruolo delle infrastrutture secondo la gerarchia che individua la rete delle grandi direttrici nazionali e regionali, delle direttrici primarie di interesse regionale, delle direttrici primarie di interesse provinciale ed interprovinciale, nonché a margine delle strade provinciali, quali collegamento fra sistemi territoriali e i contesti locali;
- Favorire una maggiore permeabilità della barriera data dalla catena montuosa Appenninica, perseguendo l’attuazione delle previsioni infrastrutturali di livello



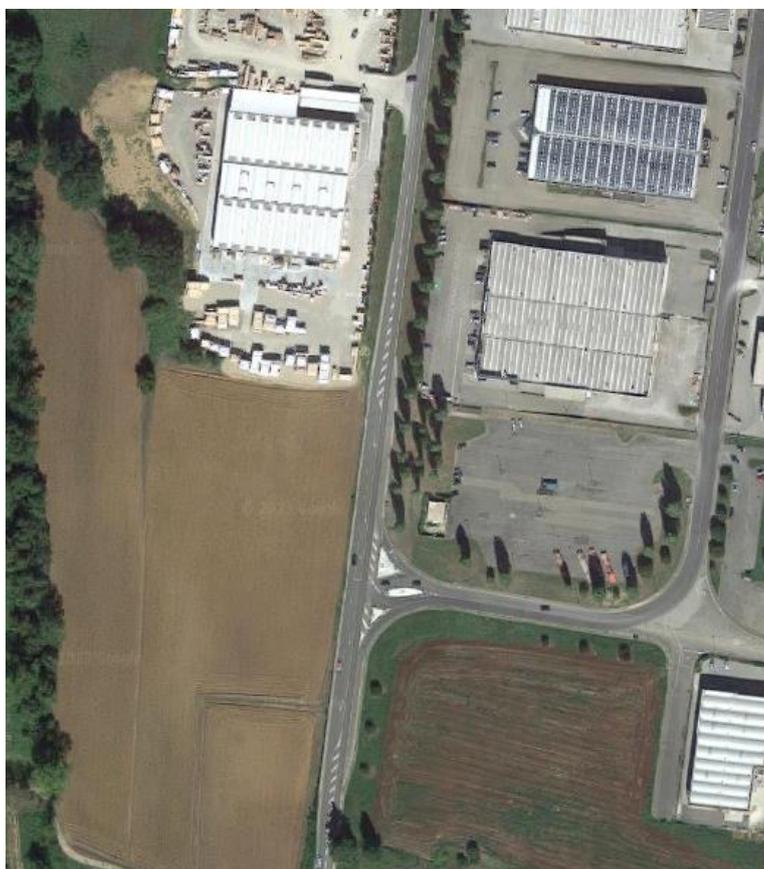
- nazionale e regionale e migliorando i livelli di efficienza della rete di attraversamento esistente;
- c) Potenziare, migliorare ed integrare la rete infrastrutturale dei sistemi della mobilità;
  - d) Garantire, attraverso interventi sulle infrastrutture viarie, adeguati collegamenti con i servizi e le attrezzature di area vasta, con i poli ospedalieri e quelli produttivi;
  - e) Attenuare i fattori di potenziale isolamento attraverso la realizzazione di una maggiore integrazione e connessione tra la rete modale di livello provinciale e quella di rango regionale e nazionale;
  - f) Adeguare le infrastrutture delle telecomunicazioni, di trasporto dell'energia e delle fonti energetiche alle esigenze di tutela sanitaria degli insediamenti e di protezione ambientale del territorio.

### **Il PRIIM e la Viabilità di interesse regionale**

---

La variante interessa la modifica del tracciato della strada regionale SRT 71 per la quale si prevede l'introduzione di una rotonda nel luogo dell'attuale incrocio di accesso all'area industriale della Ferrantina.





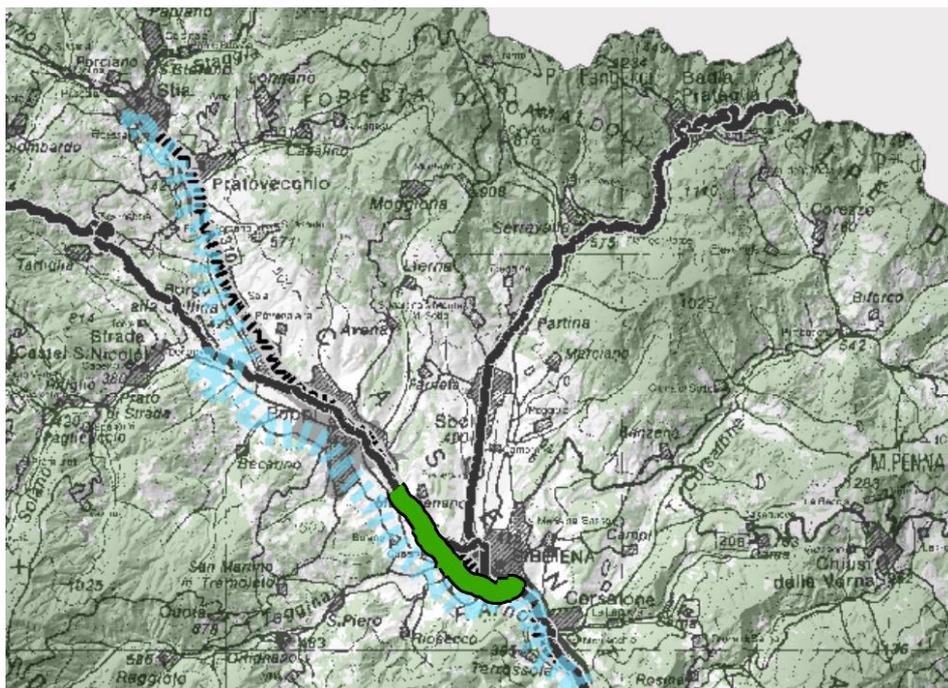
**Figura 31**Attuale incrocio di accesso all'area industriale della Ferrantina

La Regione Toscana ha provveduto a stabilire le norme per l'esercizio delle nuove funzioni e compiti in materia di viabilità con la Legge regionale 10 dicembre 1998, n. 88, con la quale ha delegato alle Province (art. 23) tutte le funzioni, non riservate alla Regione, attribuite all'ente proprietario della strada dalla legislazione vigente ed in particolare: la progettazione, la costruzione, la gestione e la manutenzione delle strade regionali; le attività di progettazione e costruzione sono individuate nell'ambito della programmazione regionale degli interventi.

Sono invece rimaste a carico della regione (art. 22 della Legge regionale 10 dicembre 1998, n. 88) la programmazione pluriennale degli interventi da realizzarsi nel territorio regionale.



Nel PRIIM approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 18 del 12 febbraio 2014, per la porzione strada, che compare tra quelle di interesse regionale, non sono previsti interventi.



**Figura 32** PRIIM Interventi infrastrutturali

Pertanto, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento 2 agosto 2004, n. 41/R, per le opere non programmate dalla Regione Toscana, l'autorizzazione è rilasciata dalla Provincia.

In fase attuativa dovrà essere pertanto seguito il suddetto "Procedimento per l'autorizzazione degli interventi su strade regionali non previsti negli atti di programmazione regionale", trasmettendo il progetto alla provincia per il necessario parere.



Figura 33 Ipotesi di rotonda (diametro 48 m).

## Progetto di PAI - Dissesti Geomorfologici

Per gli aspetti idraulici e geologici si fa riferimento al PAI come modificato con delibera n. 28 del 21 dicembre 2022 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica e geologica si fa riferimento alle nuove indagini effettuate per il Piano Strutturale Intercomunale del Casentino e già depositate al Genio civile con prot. 1108 del 19/01/2023 dell'Unione dei Comuni montani del Casentino (registro dei depositi n. 3943 del 18/01/2023).



Figura 34 Progetto PAI Dissesti Geomorfologici, Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale



## Il Piano Strutturale Intercomunale del Casentino

---

Il progetto Piano Strutturale Intercomunale del Casentino è stato approvato delibera di Giunta dell'Unione dei Comuni montani del Casentino n. 123 del 27/12/2022 "Piano Strutturale Intercomunale del Casentino: approvazione della proposta di piano ai sensi dell'art. 23, comma 7 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 652 e successivamente rettificata con delibera di Giunta dell'Unione dei Comuni montani del Casentino n. 51 del 17/05/2023 "Piano Strutturale Intercomunale del Casentino: recepimento delle prescrizioni contenute nel Nulla Osta del Parco Nazionale, ulteriori disposizioni e indirizzi in merito all'adozione nei consigli comunali della proposta di piano approvata con delibera di giunta n. 123 del 27/12/2022".

Ad oggi il piano non è stato adottato da parte di tutti i comuni interessati, pertanto, ai sensi del combinato disposto degli art. 94, comma 1 e 92 comma 6 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, il **PSIC non è ancora efficace**.

Nel territorio dell'Utoe 2, con riferimento a funzioni e attività di area vasta sono localizzati Hub 3 – Ferrantina/Soci – dedicato a piattaforma produttiva, cluster manifatturiero, Apea, servizi.

Le varianti ubicate in loc. Ferrantina Area MG e area Scart sono caratterizzate dal tessuto TPS1 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva. Per esse il PSIC indica:

- Riquilibrare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.
- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi.
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica.
- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.



- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo commerciali-direzionali.
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

Le due varianti in loc. Ex Ciam sono caratterizzate dal tessuto TR6 - Morfotipo a tipologie miste. Per esso il PSIC indica:

- Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.
- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali.
- Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo.
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione.

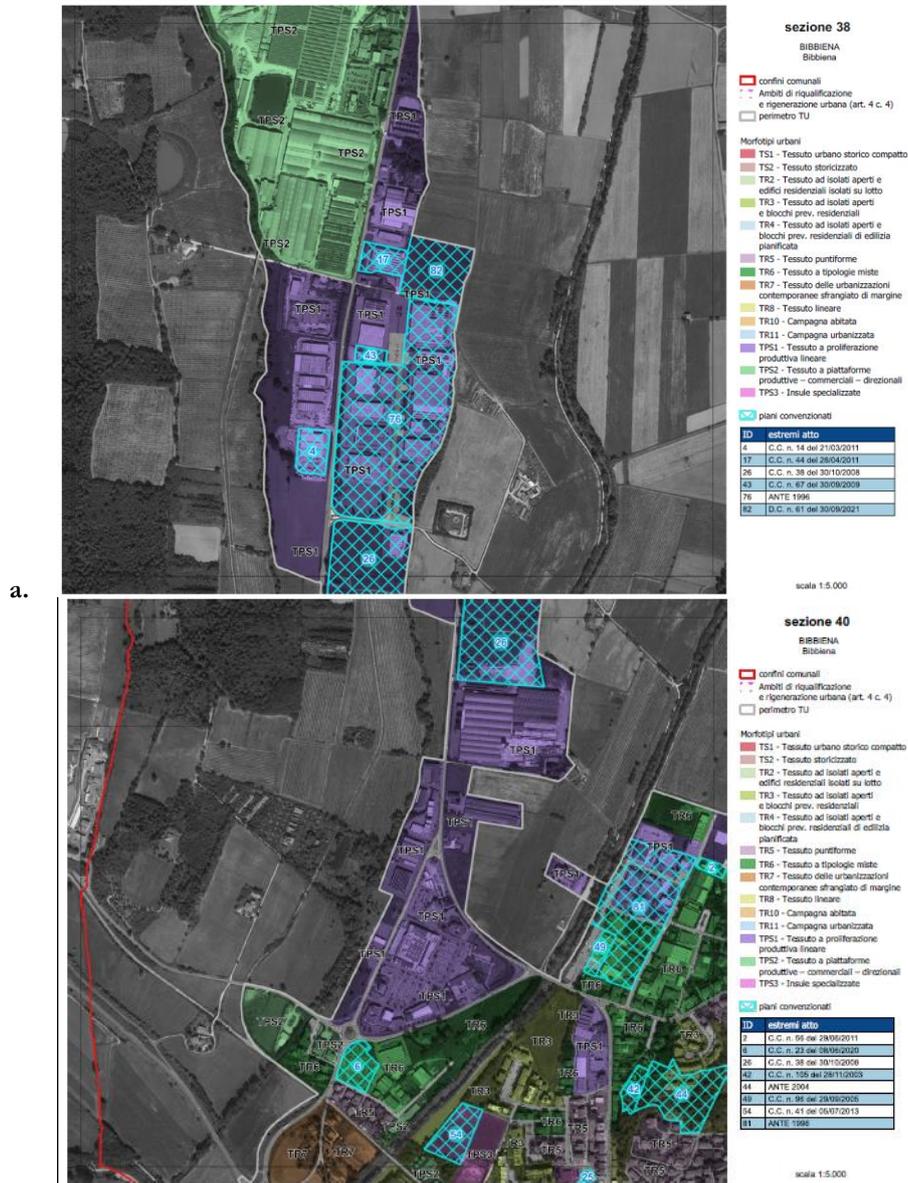
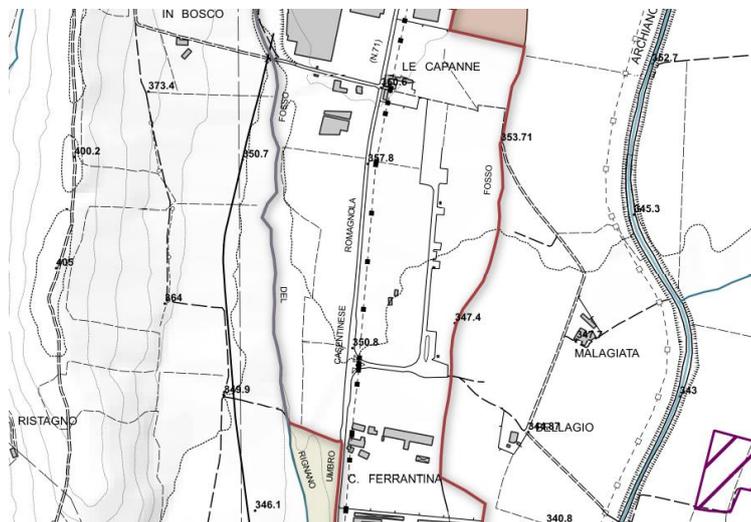


Figura 35 REL\_01.1 – Analisi del territorio urbanizzato



**Figura 36 STA\_A7.7 – Territorio urbanizzato e territorio rurale area della Ferratina**



**Figura 37 STA\_A7.7 – Territorio urbanizzato e territorio rurale area Ex Ciam**

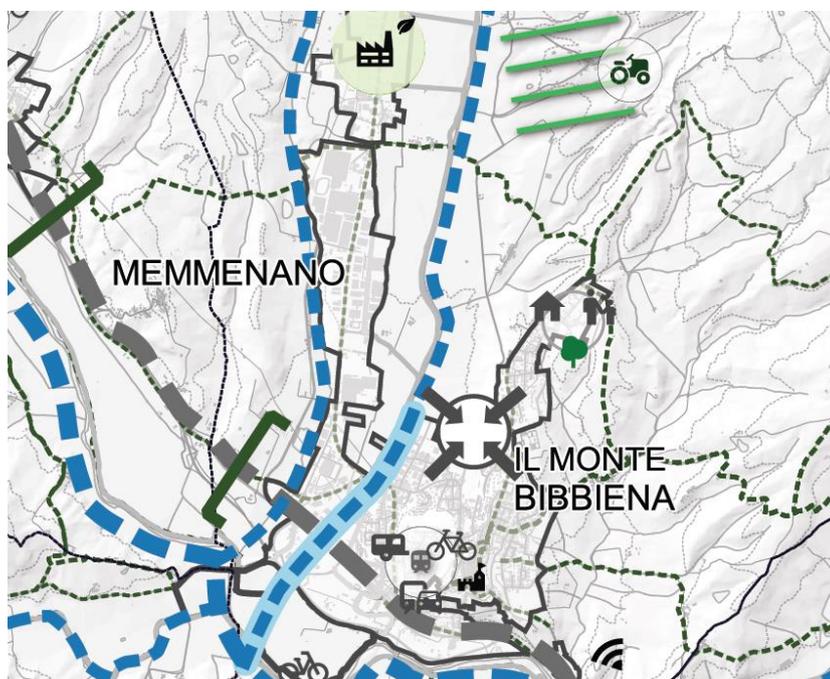
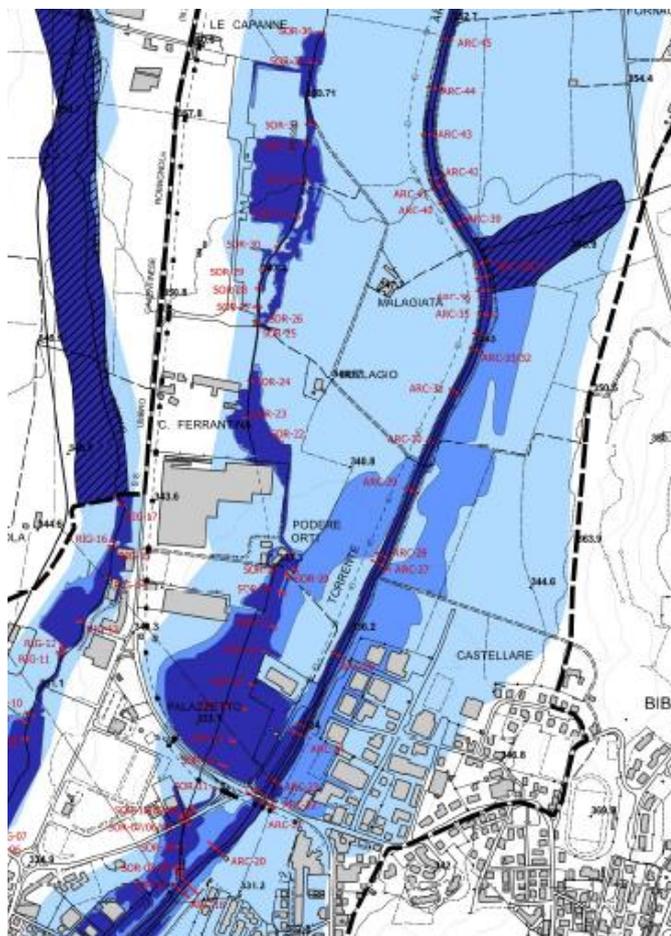


Figura 38 STR\_A1.1 – Scenario strategico

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica e geologica si fa riferimento alle nuove indagini effettuate per il Piano Strutturale Intercomunale del Casentino e già depositate al Genio civile con prot. 1108 del 19/01/2023 dell'Unione dei Comuni montani del Casentino (registro dei depositi n. 3943 del 18/01/2023).

La carta della pericolosità idraulica allegata al Piano Strutturale Intercomunale del Casentino indica la presenza di una pericolosità P3 in aree limitrofe e corrispondenti al Fosso della Sorrassa e del Rignano, che tuttavia non interessa le aree oggetto di variante.

La carta della pericolosità geologica non presenta elementi di rilievo.



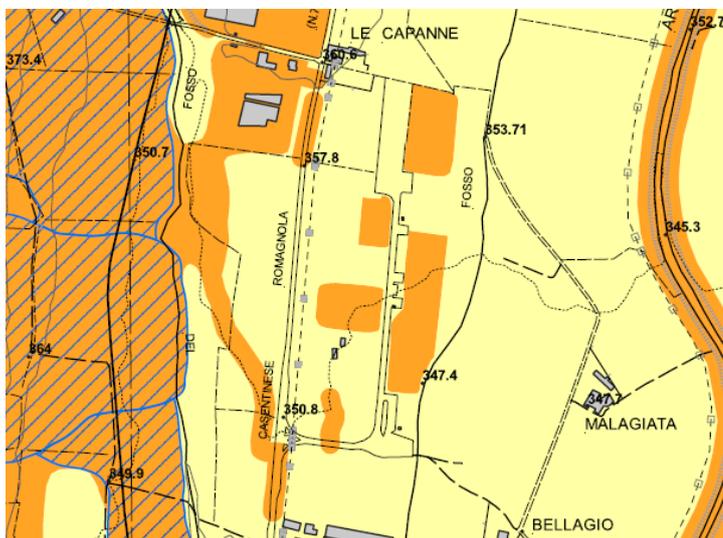
Aree a pericolosità d'alluvione - da modellazione

- P2 - aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (30 anni < Tr ≤ 200 anni)
- P3 - aree a pericolosità per alluvioni frequenti (Tr ≤ 30 anni)

Aree a pericolosità d'alluvione - da PGRA dell'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale o da dati storico inventariali

- P1 - aree a pericolosità per alluvioni rare (200 anni < Tr ≤ 500 anni)
- P2 - aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (30 anni < Tr ≤ 200 anni)
- P3 - aree a pericolosità per alluvioni frequenti (Tr ≤ 30 anni)

Figura 39 Pericolosità da alluvioni allegata al Piano Strutturale Intercomunale del Casentino



Aree a pericolosità geologica (reg. regionale 5r/2020)

-  G.2 - Pericolosità geologica media
-  G.3 - Pericolosità geologica elevata
-  G.4 - Pericolosità geologica molto elevata

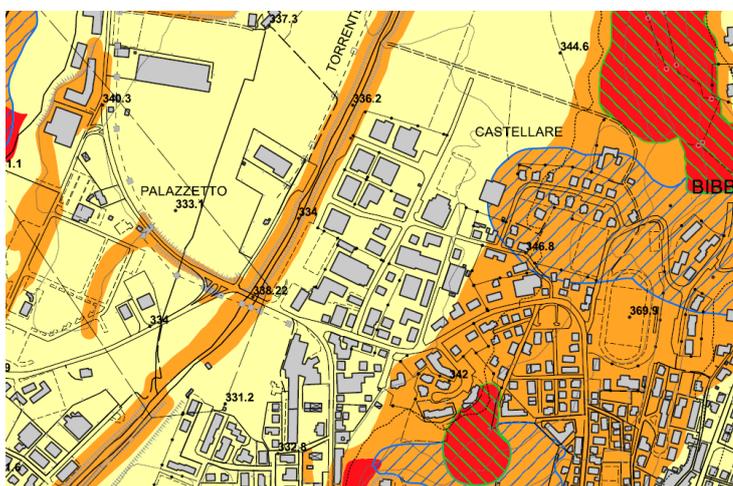


Figura 40 Carta C.1.4.4 della pericolosità geologica allegata al Piano Strutturale Intercomunale del Casentino



## Il Piano Operativo

---

Con deliberazione di Giunta n. 236 del **29/12/2022** è stato dato “Avvio del procedimento per la redazione del **Piano Operativo Comunale (POC)** ai sensi dell’art. 17 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e Avvio del processo di VAS ai sensi dell’art. 23 della Legge Regionale Toscana 12 febbraio 2010 n. 10”.

Le previsioni sottoposte a conferenza di Copianificazione ex art. 25 nel corso del procedimento di formazione del PSIC hanno lo specifico scopo di rafforzare il settore produttivo a nord di Bibbiena e di qualificare la piattaforma nel suo complesso nella direzione dei criteri espressi nella strategia del PSIC.

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.

## Il Piano Strutturale vigente

---

Le aree oggetto della presente variante interessano porzioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito ai sensi del art. 224 “Disposizioni transitorie per l’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato” della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, che per il comune di Bibbiena coincide con il limite delle Utoe. L’area è inserita dentro l’Utoe di Bibbiena.

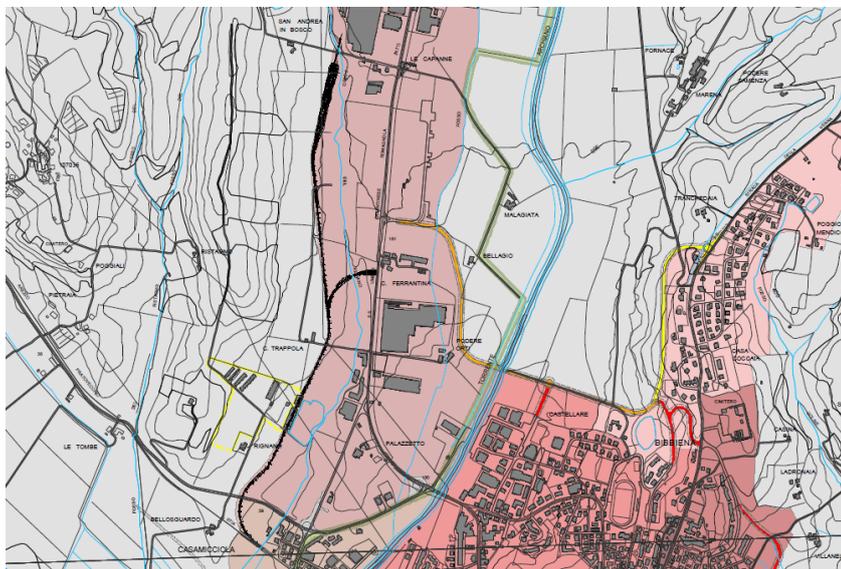


Figura 41 Estratto dalla Tavola del Piano Strutturale C.1.3.2 UTOE sud



## **ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE**

---

### **PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

1. Rapporto preliminare di VAS
2. Contributi dei soggetti interessati a VAS
3. Provvedimento di esclusione o assoggettamento a VAS
4. Eventuale Rapporto ambientale

### **ATTI**

1. Proposta di deliberazione di consiglio comunale e parere tecnico
2. Atto di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65
3. Certificazione del Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18 e 238 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65;
4. Rapporto del Garante della Informazione;

### **ELABORATI DEL REGOLEMENTO URBANISTICO**

1. Disciplina del sistema insediativo dentro le Utoe:
  - Tavola n. 2 Bibbiena centro
  - Tavola n. 3 Bibbiena nord
2. Normativa tecnica di attuazione stato sovrapposto ESTRATTO;
3. Normativa tecnica di attuazione stato modificato;
4. Rapporto sul dimensionamento;
5. Relazioni di fattibilità geologico tecnica.