



# COMUNE DI BIBBIENA

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

## Controdeduzioni

Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, art. 32, comma 3

SINDACO

FILIPPO VAGNOLI

GARANTE DELLA INFORMAZIONE

DOTT. GIUSEPPE LIBERTO

PROGETTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

RESP. PROCEDIMENTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

LUGLIO2019



COMUNE DI BIBBIENA  
PROVINCIA DI AREZZO  
UNITÀ OPERATIVA N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

<b>OSSERVAZIONE N. 1</b> .....	<b>3</b>
<i>Richiesta in sintesi</i> .....	3
<i>Proposta di controdeduzione e considerazioni</i> .....	3
<b>OSSERVAZIONE N. 2</b> .....	<b>4</b>
<i>Richiesta in sintesi</i> .....	4
<i>Proposta di controdeduzione e considerazioni</i> .....	6
<b>OSSERVAZIONE N. 3</b> .....	<b>8</b>
<i>Richiesta in sintesi</i> .....	8
<i>Proposta di controdeduzione e considerazioni</i> .....	8
<b>OSSERVAZIONE N. 4</b> .....	<b>9</b>
<i>Richiesta in sintesi</i> .....	9
<i>Proposta di controdeduzione e considerazioni</i> .....	9



COMUNE DI BIBBIENA  
PROVINCIA DI AREZZO  
UNITÀ OPERATIVA N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO



## OSSERVAZIONE N. 1

PROTOCOLLO		OSSERVANTE
0009825 del 27/05/2019		Marco Dini
Localizzazione	la Casella	
Giudizio in sintesi	Non Accolta	

### **RICHIESTA IN SINTESI**

L'osservante richiede la trasformazione da zona F1 a zona B di una porzione di terreno ubicata al margine nord della lottizzazione della Casella già di proprietà comunale ed oggetto di trasferimento allo stesso per alienazione in esecuzione della delibera di Consiglio comunale n. 40 del 05/07/2013.

### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE E CONSIDERAZIONI**

L'area interessata dall'osservazione non è stata oggetto di adozione e pertanto la domanda risulta non pertinente oltre che carente della procedura di evidenza pubblica ed in particolare della procedura di VAS e pubblicazione nel periodo delle osservazioni.

Tuttavia la richiesta risulta non accoglibile anche nel merito. Infatti la deliberazione di Consiglio comunale n. 40 del 05/07/2013, "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58, comma 1, della Legge 6 agosto 2008, n. 133" dispone nel deliberato, ai sensi del comma 2 della medesima legge che "la deliberazione del consiglio comunale di approvazione [...] del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili".

Si ribadisce pertanto la volontà espressa dal Consiglio nella seduta del 05/07/2013 ricordando che ai sensi dell'art. Articolo. 27.3.2 delle NTA del Ru è ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici.



## OSSERVAZIONE N. 2

PROTOCOLLO		OSSERVANTE
009464 del 21/05/2019		Regione Toscana
Localizzazione	varie	
Giudizio in sintesi	Accolta	

### RICHIESTA IN SINTESI

L'osservazione si compone di tre distinti contributi tecnici provenienti dai seguenti tre settori:

- Settore Pianificazione del Territorio
- Settore Tutela della Natura e del mare
- Settore Genio Civile

### Contributo tecnico del Settore Pianificazione del Territorio

Si riporta integralmente la nota tecnica:

“Sulla base delle tabelle di dimensionamento presentate, rilevato in sede istruttoria che la redazione delle stesse non ne consente una lettura chiara ed inequivocabile, si chiede di verificarne i contenuti in quanto, come definito nell’elaborato “Rapporto sul dimensionamento”, la variante in oggetto modifica le quantità limitatamente alle Utoe n. 1, 2, 3, 5 e 8.

A solo titolo esemplificativo la SUL destinata a produttivo del RU vigente, per l’UTOE 1, viene modificata e non risulta coerente a quanto previsto nel Piano Strutturale, così come estratto dalla tabella allegata alla documentazione di variante, che di seguito si riporta:

PIANO STRUTTURALE				PRG CONFERMATO	RU VIGENTE MODIFICATO DALLA VARIANTE	
Nuovo	Recupero	TOTALE (N + R)	ESISTENTE	SUL	TOTALE	RESIDUO
232.000 MQ	20.000 MQ	252.000 MQ	190.040 MQ	348.122 MQ	449.626 MQ	150.496 MQ

- da PS la SUL totale (Nuovo + Recupero + Esistente) è pari a 442.040 mq
- da PRG confermato la SUL è pari a 348.122 mq



- da RU vigente e modificato dalla variante la SUL totale produttivo è pari a 449.626 mq

Il totale delle funzioni destinate a produttivo risulterebbe pertanto essere superiore rispetto al dimensionamento sia del PS che di quanto confermato nel PRG.

Considerato inoltre che le ventuno modifiche al Regolamento Urbanistico previste comportano delle variazioni al dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e diminuzione degli standard, si chiede di verificare e dare atto che tali modifiche non costituiscano variante al piano strutturale e che pertanto il procedimento urbanistico da seguire rientri nelle disposizioni di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014.”

### **Contributo tecnico del Settore Tutela della Natura e del mare**

In merito alla **variante n.16**, al fine di perseguire gli Obiettivi di qualità del PIT-PPR e le direttive ad essi correlate, si ritiene opportuno prevedere nei casi di trasformazione (nuova edificazione), interventi specifici finalizzati a tutelare ed incrementare la continuità ecologica degli ambienti fluviali.

In merito alla **variante n.19**, considerata la natura dell'intervento, si ritiene che nelle successive fasi attuative il Comune dovrà valutare ai sensi del c. 2, art. 88 della L.R. 30/2015 la sussistenza di possibili incidenze sulla ZSC, ai fini dell'eventuale applicazione delle procedure di valutazione di incidenza. In particolare, qualora gli scarichi dell'edificio interessato non scarichino in pubblica fognatura, occorre assicurare che le acque reflue siano opportunamente trattate così da non interferire con gli habitat della ZSC IT5180002 “Foreste alto bacino dell'Arno”, circostante il nucleo abitato di Serravalle.

### **Contributo tecnico del Settore Genio Civile**

- Variante n. 1. Modifiche normative ad una zona D1 in loc. Ferrantina: deposito n. 3736 (controllo obbligatorio) – a conclusione dell'istruttoria svolta, stante la vicinanza con un corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012, è emersa la necessità di integrare le indagini prodotte con l'esecuzione di opportune valutazioni di carattere idrologico – idraulico come meglio specificato nella richiesta inviata in data 08/05/2019 con prot. 190600 che si allega alla presente. Preme sottolineare che al momento l'ufficio è in attesa di acquisire le integrazioni richieste per l'espressione del parere di competenza.
- Variante n. 2. Piccolo ampliamento in zona B a Farneta: deposito n. 3737 (controllo a campione) – la variante è stata archiviata a seguito del sorteggio di cui all'art. 8 del D.P.G.R. 53/R/2011, effettuato in data 23/04/2019, in quanto non estratta per il controllo delle indagini geologico tecniche;



- Variante n. 4. Trasformazione di una zona D5 ad una zona D1: deposito n. 3738 (controllo obbligatorio) – a conclusione dell’istruttoria svolta le indagini geologico – tecniche allegate alla variante sono state ritenute adeguate alle direttive contenute nell’allegato A del D.P.G.R. 53/R/2011 e pertanto è stato comunicato al Comune l’esito positivo del controllo con nota n. 155319/N.060.060 del 08/04/2019 che si allega alla presente;
- Variante n. 13. Piccola modifica in una zona A in Freggina: deposito n. 3739 (controllo a campione) - la variante è stata archiviata a seguito del sorteggio di cui all’art. 8 del D.P.G.R. 53/R/2011, effettuato in data 23/04/2019, in quanto non estratta per il controllo delle indagini geologico tecniche;
- Variante n. 19. Piccola modifica in una zona A in Serravalle: deposito n. 3740 (controllo obbligatorio) - a conclusione dell’istruttoria svolta le indagini geologico – tecniche allegate alla variante sono state ritenute adeguate alle direttive contenute nell’allegato A del D.P.G.R. 53/R/2011 e pertanto è stato comunicato al Comune l’esito positivo del controllo con nota n. 155328/N.060.060 del 08/04/2019 che si allega alla presente;
- Variante n. 20. trasformazione di una zona F1 in zona B: deposito n. 3741 (controllo obbligatorio) - a conclusione dell’istruttoria svolta le indagini geologico – tecniche allegate alla variante sono state ritenute adeguate alle direttive contenute nell’allegato A del D.P.G.R. 53/R/2011 e pertanto è stato comunicato al Comune l’esito positivo del controllo con nota n. 156071/N.060.060 del 09/04/2019 che si allega alla presente.

## **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE E CONSIDERAZIONI**

### **Contributo tecnico del Settore Pianificazione del Territorio**

Per quanto riguarda in generale il dimensionamento il PS assegna quali volumetrie potenzialmente utilizzabili dal RU le quantità specificate nelle Schede elaborate per ogni UTOE, oltre alla riconferma delle quantità provenienti dal vecchio PRG.

Le schede elaborate per ogni UTOE a loro volta prevedono una parte di volume di nuova costruzione ed un’altra derivante dalle aree di recupero.

Quindi a titolo esemplificativo riportiamo la tabella relativa alle superfici assegnate per le zone produttive nell’UTOE 1:

<b>UTOE 1 - Destinazione Produttiva SUL assegnata (mq)</b>	
SUPERFICI ASSEGNATE CON LE SCHEDE DI PS (totale NUOVO + RECUPERO)	252.000 mq
VOLUMI DA PRG CONFERMATO	348.122 mq



COMUNE DI BIBBIENA  
PROVINCIA DI AREZZO  
UNITÀ OPERATIVA N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

SUPERFICIE TOTALE DISPONIBILE NELL'UTOE 1 (VOLUMI ASSEGNATI CON LE SCHEDE DI PS+ PRG CONFERMATO)	600.122 mq
SUPERFICI ASSEGNATE CON IL RU VIGENTE MODIFICATO CON VARIANTE	449.626 mq
<b>RESIDUO (ancora da utilizzare)</b>	<b>150.496 mq</b>

Quindi le volumetrie assegnate con la variante non sono superiori rispetto al dimensionamento del PS anzi rimane una quantità residua pari a 150.496 mq.

Allo stesso modo per le altre variazioni al dimensionamento complessivo risulta verificato il dimensionamento e si da atto che tali modifiche non costituiscano variante al piano strutturale rientrando il procedimento urbanistico nelle disposizioni di cui all'art. 30 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014.

#### **Contributo tecnico del Settore Tutela della Natura e del mare**

In merito alla **variante n.16** si specifica che la trasformazione (nuova edificazione) avviene in un suolo già completamente impermeabile costituito da un piazzale asfaltato e che quindi non avviene, in sostanza, alcuna modifica che possa incidere sulla continuità ecologica degli ambienti fluviali.

In merito alla **variante n.19**, si specifica che il volume è già esistente seppure non utilizzato, tuttavia sarà cura nella fase di rilascio del permesso a costruire, qualora gli scarichi dell'edificio interessato non scarichino in pubblica fognatura, assicurare che le acque reflue siano opportunamente trattate così da non interferire con gli habitat della ZSC IT5180002 "Foreste alto bacino dell'Arno", circostante il nucleo abitato di Serravalle.

#### **Contributo tecnico del Settore Genio Civile**

Con prot. n. 13009 del 04/07/2019 per la sopra elencata area di cui al deposito 3736 sono state presentate le integrazioni, quindi con prot. 0282426 del 19/07/2019 a conclusione dell'istruttoria svolta, preso atto degli approfondimenti effettuati e delle considerazioni espresse, è stato comunicato che risultano rispettate le direttive tecniche contenute nell'allegato A del Regolamento approvato con D.P.G.R. 53/R/2011 e l'esito positivo del controllo ai sensi dell'art. 9, c. 1, dello stesso D.P.G.R.



### OSSERVAZIONE N. 3

PROTOCOLLO	OSSERVANTE
0010002 del 30/05/2019	Giorgio Cecconi
Localizzazione	Santa Rosa
Giudizio in sintesi	Non Accolta

#### **RICHIESTA IN SINTESI**

Gli osservanti ravvisano la pericolosità e non opportunità di realizzare un nuovo accesso sulla strada provinciale dei Guazzi, accesso di servizio ad un lotto edificabile gli osservanti sostengono abbia altre finalità arrecanti un maggior carico urbanistico.

#### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE E CONSIDERAZIONI**

Alla luce della documentazione agli atti di questa amministrazione non è rilevabile quanto sostenuto dagli osservanti. Il Nulla Osta emesso dalla Provincia, ente competente, dimostra viceversa la fattibilità dell'intervento. La sostenibilità di eventuali modificazioni che possano generare carichi urbanistici maggiori sarà, nel caso, oggetto di successive ed opportune verifiche e valutazioni in sede di rilascio dell'atto abilitativo, sempre secondo le competenze dei vari enti preposti al controllo della procedura.



#### OSSERVAZIONE N. 4

PROTOCOLLO		OSSERVANTE
0010199 del 01/06/2019		Emanuela Salvi Mauro Ceccolini Paolo Ridolfi Moreno Farini
Localizzazione	La Casella	
Giudizio in sintesi	Non Accolta	

#### RICHIESTA IN SINTESI

Gli osservanti richiedono il ripristino della previsione di una strada di penetrazione nel comparto PA 23C/1.

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE E CONSIDERAZIONI

La configurazione del comparto è stata modificata con variante al RU deliberata con CC. n. 46 del 31/07/2017. In questa occasione è stata valutata l'opportunità di eliminare la strada di collegamento e costituire un "close" ed un sistema di piazze interne che per i carichi urbanistici presenti è stato ritenuto sostenibile e opportuno.

Conseguentemente sono stati già avviati i lavori e sono in fase di attuazione gli interventi dei comparti limitrofi secondo gli schemi del Ru approvato nel 31/07/2017.

Inoltre con deliberazione CC n. 22 del 29/03/2019 è stato adottato il Piano di lottizzazione del comparto PA 23C/1 (un'osservazione simile è arrivata anche al suddetto piano), con lo schema previsto dal Ru.

Si ritiene per quanto esposto in premessa di confermare le scelte approvate nel RU vigente e nel Piano di lottizzazione del comparto PA 23C/1 adottato ed in fase di approvazione.