



VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

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

RELAZIONE TECNICA e certificazione del Responsabile del Procedimento

ai sensi degli artt. 18, 32 e 95 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

Marzo 2019



Sommario

SOMMARIO	2
1 PREMESSA	5
1.1 GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTI	5
2 CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO	14
2.1 VARIANTE N. 1. MODIFICHE NORMATIVE AD UNA ZONA D1 IN LOC. FERRANTINA	14
2.1.1 <i> Variante n. 1. Stato attuale</i>	14
2.1.2 <i> Variante 1. Proposta e verifica dei parametri</i>	16
2.2 VARIANTE N. 2. PICCOLO AMPLIAMENTO IN ZONA B A FARNETA	17
2.2.1 <i> Variante n. 2. Stato attuale</i>	17
2.2.2 <i> Variante 2. Proposta e verifica dei parametri</i>	18
2.3 VARIANTE N. 3. TRASFORMAZIONE DA ZONA C A ZONA VP	20
2.3.1 <i> Variante n. 3. Stato attuale</i>	20
2.3.2 <i> Variante 3. Proposta e verifica dei parametri</i>	20
2.4 VARIANTE N. 4. TRASFORMAZIONE DI UNA ZONA D5 AD UNA ZONA D1	22
2.4.1 <i> Variante n. 4. Stato attuale</i>	22
2.4.2 <i> Variante 4. Proposta e verifica dei parametri</i>	23
2.5 VARIANTE N. 5. TRASFORMAZIONE DI UNA ZONA B IN ZONA VP	25
2.5.1 <i> Variante n. 5. Stato attuale</i>	25
2.5.2 <i> Variante 5. Proposta e verifica dei parametri</i>	26
2.6 VARIANTE N. 6. TRASFORMAZIONE DI UNA ZONA AP IN ZONA VP	27
2.6.1 <i> Variante n. 6. Stato attuale</i>	27
2.6.2 <i> Variante 6. Proposta e verifica dei parametri</i>	28
2.7 VARIANTE N. 7. TRASFORMAZIONE DI UNA ZONA A IN PARCHEGGIO PUBBLICO E TRASFORMAZIONE DEL RELATIVO PR ATTUATO E DECADUTO	29
2.7.1 <i> Variante n. 7. Stato attuale</i>	29
2.7.2 <i> Variante 7. Proposta e verifica dei parametri</i>	31
2.8 VARIANTE N. 8. MODIFICHE NORMATIVE AD UNA ZONA D4 IN LOC. PALAZZETTO	33
2.8.1 <i> Variante n. 8. Stato attuale</i>	33
2.8.2 <i> Variante 8. Proposta e verifica dei parametri</i>	35



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

2.9	VARIANTE N. 9. TRASFORMAZIONE DI UNA ZONA B2.2 IN VP IN VIA MINDRIA.....	36
2.9.1	<i>Variante n. 9. Stato attuale.....</i>	36
2.9.2	<i>Variante 9. Proposta e verifica dei parametri.....</i>	38
2.10	VARIANTE N. 10. TRASFORMAZIONE DI UN RESEDE PRIVATO DA F1 A VP IN VIA TIMOSSÌ BIBBIENA..	39
2.10.1	<i>Variante n. 10. Stato attuale</i>	39
2.10.2	<i>Variante 10. Proposta e verifica dei parametri.....</i>	41
2.11	VARIANTE N. 11. MODIFICA NORMATIVA AD UNA ZONA B3 IN SANTA ROSA	42
2.11.1	<i>Variante n. 11. Stato attuale</i>	42
2.11.2	<i>Variante 11. Proposta e verifica dei parametri.....</i>	43
2.12	VARIANTE N. 12. TRASFORMAZIONE DI UNA ZONA C IN AP (AGRICOLA PERIURBANO) IN PIAN DI SILLI	
	44	
2.12.1	<i>Variante n. 12. Stato attuale</i>	44
2.12.2	<i>Variante 12. Proposta e verifica dei parametri.....</i>	45
2.13	VARIANTE N. 13. PICCOLA MODIFICA IN UNA ZONA A IN FREGGINA.....	47
2.13.1	<i>Variante n. 13. Stato attuale</i>	47
2.13.2	<i>Variante 13. Proposta e verifica dei parametri.....</i>	48
2.14	VARIANTE N. 14. PICCOLA MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE NEL COMPARTO PA 23C.....	50
2.14.1	<i>Variante n. 14. Stato attuale</i>	50
2.14.2	<i>Variante 14. Proposta e verifica dei parametri.....</i>	51
2.15	VARIANTE N. 16. MODIFICHE AD UNA ZONA D1 IN LOC. FERRANTINA.....	53
2.15.1	<i>Variante n. 16. Stato attuale</i>	53
2.15.2	<i>Variante 16. Proposta e verifica dei parametri.....</i>	55
2.16	VARIANTE N. 17. MODIFICHE AD UNA ZONA D3 IN SOCI	57
2.16.1	<i>Variante n. 17. Stato attuale</i>	57
2.16.2	<i>Variante 17. Proposta e verifica dei parametri.....</i>	58
2.17	VARIANTE N. 18. MODIFICHE AD UNA ZONA D3 EX AREA INDUSTRIALE DEL TANNINO A BIBBIENA....	60
2.17.1	<i>Variante n. 18. Stato attuale</i>	60
2.17.2	<i>Variante 18. Proposta e verifica dei parametri.....</i>	61
2.18	VARIANTE N. 19. PICCOLA MODIFICA IN UNA ZONA A IN SERRAVALLE.....	62
2.18.1	<i>Variante n. 19. Stato attuale</i>	62
2.18.2	<i>Variante 19. Proposta e verifica dei parametri.....</i>	63
2.19	VARIANTE N. 20 TRASFORMAZIONE DI UNA ZONA F1 IN ZONA B.....	65
2.19.1	<i>Variante n. 20. Stato attuale</i>	65



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

2.19.2	<i> Variante 20. Proposta e verifica dei parametri</i>	<i> 66</i>
2.20	VARIANTE N. 21. MODIFICA NORMATIVA IN UNA ZONA B.....	67
2.20.1	<i> Variante n. 21. Stato attuale</i>	<i> 67</i>
2.20.2	<i> Variante 21. Proposta e verifica dei parametri</i>	<i> 67</i>
3	CONCLUSIONI	69
4	CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.....	71



1 PREMESSA

1.1 GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTI

Il Comune di Bibbiena dispone di un **Piano Strutturale** approvato con deliberazione di C.C. n. 114 del **24/11/2005** e di un **Regolamento Urbanistico** approvato con deliberazione del C.C. n. 2 del **13/02/2009** (pubblicazione sul BURT n.13 del 02/04/2009). Inoltre, con delibera G.C. n. . 41 DEL 09/03/2015, è stato fatto l'avvio del **Piano Operativo** ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65.

PIANO STRUTTURALE

OGGETTO	PROCEDIMENTO	ATTO	BURT	LEGGE
Piano Strutturale del comune di Bibbiena	Avvio del Procedimento	G.C. n. 41 del 11/06/2002		5/1995
	Adozione	C.C. n. 25 del 20/04/2004	BURT n. 26 del 30/06/2004	5/1995
	Approvazione	C.C. n. 114 del 24/11/2005	BURT n. 3 del 18/01/2006	5/1995
Variante al Piano Strutturale per modifiche inerenti la SR n. 71 - variante di Casamicciola e proseguimento a nord di Bibbiena"	Avvio del Procedimento	C.C. n. 139 del 20/12/2007		1/2005
	Adozione	C.C. n. 35 del 12/06/2008		1/2005
	Approvazione	C.C. n. 81 del 23/12/2008	BURT n. 6 del 11/02/2009	1/2005
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	Avvio del Procedimento	G.C. n. 261 DEL 16/12/09		1/2005
	Adozione	C.C. n. 9 del 10/02/2010	BURT n. 09 del 03/03/2010	1/2005



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

	Approvazione	C.C. n. 35 del 30/04/2010	BURT n. 22 del 01/06/2010	1/2005
Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a porzioni territoriali	Avvio del Procedimento	G.C. n. 14 del 28/01/2011		1/2005
	Adozione	C.C. n. 33 del 14/06/2012	BURT n. 27 del 04/07/2012	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 7 del 05/03/2013	BURT n. 38 del 18/09/2013	1/2005
Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale variante al Piano Strutturale per l'inserimento del nuovo tracciato della S.R.T. 71 in loc. Corsalone	Avvio del Procedimento	C.C. n. 37 del 28/06/2018		65/2014
	Adozione	C.C. n. 78 del 27/12/2018		65/2014
	Approvazione			

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

REGOLAMENTO URBANISTICO

OGGETTO	PROCEDIMENTO	ATTO	BURT	LEGGE
Regolamento Urbanistico comunale	Adozione	C.C. n. 58 del 24/05/2007	BURT n. 29 del 18/07/2007	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 2 del 13/02/2009	BURT n. 13 del 01/04/2009	1/2005
Variante al PS e al RU per adeguamento al P.A.I.. Localizzazione elisuperficie (F7) - ampliamento zona per impianti sportivi (F2) e parziale realizzazione di viabilità di scarto a nord di Bibbiena stazione	Adozione	C.C. n. 9 del 10/02/2010	BURT n. 09 del 03/03/2010	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 35 del 30/04/2010	BURT n. 22 del 01/06/2010	1/2005
Variante al regolamento urbanistico " di riequilibrio adeguamento normativo e riordinamento piccole porzioni territoriali	Adozione	C.C. n. 47 del 23/06/2010	BURT n. 27 del 07/07/2010	1/2005

**COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO**

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

	Approvazione	C.C. n. 62 del 27/09/2010	BURT n. 41 del 13/10/2010	1/2005
Variante al regolamento urbanistico relativa a modifiche ed integrazioni normative e cartografiche per finalità pubbliche e di interesse collettivo, recepimento del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari	Adozione	C.C. n. 87 del 11/11/2011	BURT n. 48 del 30/11/2011	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 12 del 20/02/2012	BURT n. 10 del 07/03/2012	1/2005
Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a porzioni territoriali	Avvio del Procedimento	G.C. n. 14 del 28/01/2011		1/2005
	Adozione	C.C. n. 33 del 14/06/2012	BURT n. 27 del 04/07/2012	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 7 del 05/03/2013	BURT n. 38 del 18/09/2013	1/2005
Variante al regolamento urbanistico per la modifica di un'area soggetta a piano di recupero in piazza Palagi a Bibbiena	Adozione	C.C. n. 10 del 28/01/2014	BURT n. 6 del 12/02/2014	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 33 del 24/06/2014	BURT n. 32 del 13/08/2014	1/2005
Variante al Regolamento Urbanistico per l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in via Burraia a Bibbiena	Adozione	C.C. n. 60 del 28/11/2014	BURT n. 2 del 14/01/2015	1/2005
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 11 del 18/03/2015	1/2005
Variante al Regolamento Urbanistico per la riorganizzazione del piano attuativo pa23/c – adozione	Adozione	C.C. n. 61 del 28/11/2014	BURT n. 3 del 21/01/2015	65/2014
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 11 del 18/03/2015	65/2014



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Approvazione della relazione di monitoraggio del Regolamento Urbanistico	Approvazione	G.C. n. 40 del 09/03/2015	Trasmessa in regione con prot. 4873 del 13/03/2015	65/2014
Variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche puntuali ed aggiornamenti nel territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 50 del 20/08/2015	BURT n. 35 del 02/09/2015	65/2014
	Approvazione	C.C. n. 75 del 30/11/2015	BURT n. 52 del 30/12/2015	65/2014
Variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche minori localizzate all'interno del territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 32 del 11/07/2016	BURT n. 30 del 27/07/2016	65/2014
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 36 del 07/09/2016	65/2014
Variante al Regolamento Urbanistico per la localizzazione di un vincolo preordinato all'esproprio per una strada in loc. Guazzi	Adozione	C.C. n. 33 del 11/07/2016	BURT n. 30 del 27/07/2016	65/2014
	Approvazione	C.C. n. 50 del 19/11/2016	BURT n. 6 del 08/02/2017	65/2014
Variante al RU 2017-1 per alcune modifiche puntuali nel territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 46 del 31/07/2017	BURT n. 34 del 23/08/2017	65/2014
	Approvazione	C.C. n. 65 del 27/11/2017	BURT n. 54 del 20/12/2017	65/2014
Approvazione del progetto per la localizzazione e la realizzazione del Sistema integrato dei percorsi ciclabili dell'Arno e del Sentiero della Bonifica – tratto fiume Arno in Casentino II Stralcio - nei Comuni di Pratovecchio Stia, Castel San Nicolò, Poppi e Bibbiena, costi-tuente VARIANTE AI REGOLAMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65	Approvazione	C.C. n. 61 del 23/10/2017	BURT n. 49 del 06/2/2018	65/2014
Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale variante al Piano Strutturale per l'inserimento del nuovo tracciato della S.R.T. 71 in loc. Corsalone	Avvio del Procedimento	C.C. n. 37 del 28/06/2018		65/2014
	Adozione	C.C. n. 78 del 27/12/2018		65/2014
	Approvazione			

**COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO**

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Per quanto riguarda l'attuazione del piano risultano approvati i seguenti Piani attuativi:

PIANO ATTUATIVO	TIPOLOGIA	UTOE	APPROVAZIONE
Piano di Recupero Catarsena	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 64 del 30/09/2009
Seconda Variante al Piano di Recupero Montecalbi	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 65 del 30/09/2009
PR8a Candolesi	Piano di Recupero	10	C.C. n. 66 del 30/09/2009
Piano Attuativo D4 - F1 Località Ferrantina	Lottizzazione	1	C.C. n. 67 del 30/09/2009
Pr1vp Soci	Piano di Recupero	2	C.C. n. 68 del 30/09/2009
PA9C Castellare	Lottizzazione	1	C.C. n. 11 del 10/02/2010
PR6D3 Sub-Comparto B1, Area Ex Tannino	Piano di Recupero	1	C.C. n. 12 del 10/02/2010
PA46C/1 Sant'Andrea	Lottizzazione	8	C.C. n. 36 del 30/04/2010
Piano di Recupero Molino di Gabrino	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 49 del 23/06/2010
PA37C Partina (Art. 71)	Prog. Convenz.	3	C.C. n. 85 del 30/11/2010
Ns37b Sub 1 Candolesi (Art.71)	Prog. Convenz.	10	C.C. n. 86 del 30/11/2010
Pr6d3 Sub-Comparto B2, Area Ex Tannino (Art.71)	Prog. Convenz.	1	C.C. n. 87 del 30/11/2010
PA12c Variante Coccaia	Lottizzazione	1	C.C. n. 12 del 21/03/2011
PA13d2 Ferrantina (Art.17)	Prog. Convenz.	1	C.C. n. 14 del 21/03/2011
PA7c Castellare (Art.71)	Prog. Convenz.	1	C.C. n. 15 del 21/03/2011

**COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO**

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

PA21c Poggio Mendico (Art.71)	Prog. Convvenz.	1	C.C. n. 16 del 21/03/2011
PA47c Sant'Andrea (Art. 71)	Prog. Convvenz.	8	C.C. n. 17 del 21/03/2011
PA8d2 Pian di Silli (Art. 71)	Prog. Convvenz.	2	C.C. n. 18 del 21/03/2011
PA11d2 Pian di Silli (Art. 71)	Prog. Convvenz.	2	C.C. n. 19 del 21/03/2011
PA14c Santa Maria (Art. 71)	Lottizzazione	1	C.C. n. 22 del 21/03/2011
PA12d2 Le Capanne (Art.71)	Prog. Convvenz.	1	C.C. n. 44 del 28/04/2011
PA46c/2 Sant'Andrea (Art. 71)	Prog. Convvenz.	8	C.C. n. 45 del 28/04/2011
1D4 in via Marx			C.C. n. 56 del 29/06/2011
Pr13a La Casa	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 57 del 29/06/2011
Ns37b Sub 2 Candolesi (Art.71)	Prog. Convvenz.	10	C.C. n. 58 del 29/06/2011
PA54c Mocareccia (Art.71)	Prog. Convvenz.	1	C.C. n. 59 del 29/06/2011
Via Pietro Nenni	Prog. Convvenz.	1	G.C. n. 238 del 19/10/2011
Via Mocareccia a Bibbiena	Prog. Convvenz.	1	G.C. n. 239 del 19/10/2011
PA11D2 Pian di Silli	Suddivisione in sub-comparti	2	G.C. 273 del 30/11/2011
Pr Marciano	Piano di Recupero	6	C.C. n. 13 del 20/02/2012
PA6c Fornace	Lottizzazione	1	C.C. n. 34 del 14/06/2012
PA49C Querceto (Art.71)	Prog. Convvenz.	Territorio Aperto	C.C. n. 54 del 28/09/2012
PA43c/1 Guazzi	Lottizzazione	8	C.C. n. 55 del 28/09/2012
PA4d2 Le Chiane	Lottizzazione	1	C.C. n. 41 del 05/07/2013

**COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO**

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Pr Sant'andrea Campi	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 42 del 05/07/2013
PA14d2 Ferrantina (Art.73)	Prog. Convenz.	1	C.C. n. 43 del 05/07/2013
Pr3d3 Ex Fiat	Piano di Recupero	1	C.C. n. 09 del 28/01/2014
PA57c Casella	Lottizzazione	1	C.C. n. 12 del 28/01/2014
Pr Consorzio Agrario	Piano di Recupero	1	C.C. n. 34 del 24/06/2014
Pr Santa Maria del Sasso	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 35 del 24/06/2014
Pr La Casina Poggiolo	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 36 del 24/06/2014
Pr Quercetina Terrossola	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 11 del 30/03/2015 (Adozione)
Pr Camilliano Marciano	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 32 del 19/06/2015 (Adozione)
Pr Sant'Andrea Campi	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 46 del 14/07/2015 (Adozione)
Pr Corbolini	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 62 del 22/12/2016 (Adozione)
PA 60C (art. 73)	Prog. Convenz.	2	C.C. n. 63 del 22/12/2016
PA 57C	Lottizzazione	1	C.C. n. 37 del 24/05/2017 (Adozione)
PA23C	Lottizzazione	1	C.C. n. ... del 29/03/2019 (Adozione)

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.

Si fa presente che con deliberazione di Giunta dell'Unione dei Comuni Montani del Casentino n. 89 del **14/09/2018** è stato fatto **l'Avvio del Piano Strutturale Intercomunale del Casentino**, comprendente anche il territorio del comune di Bibbiena.



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

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.

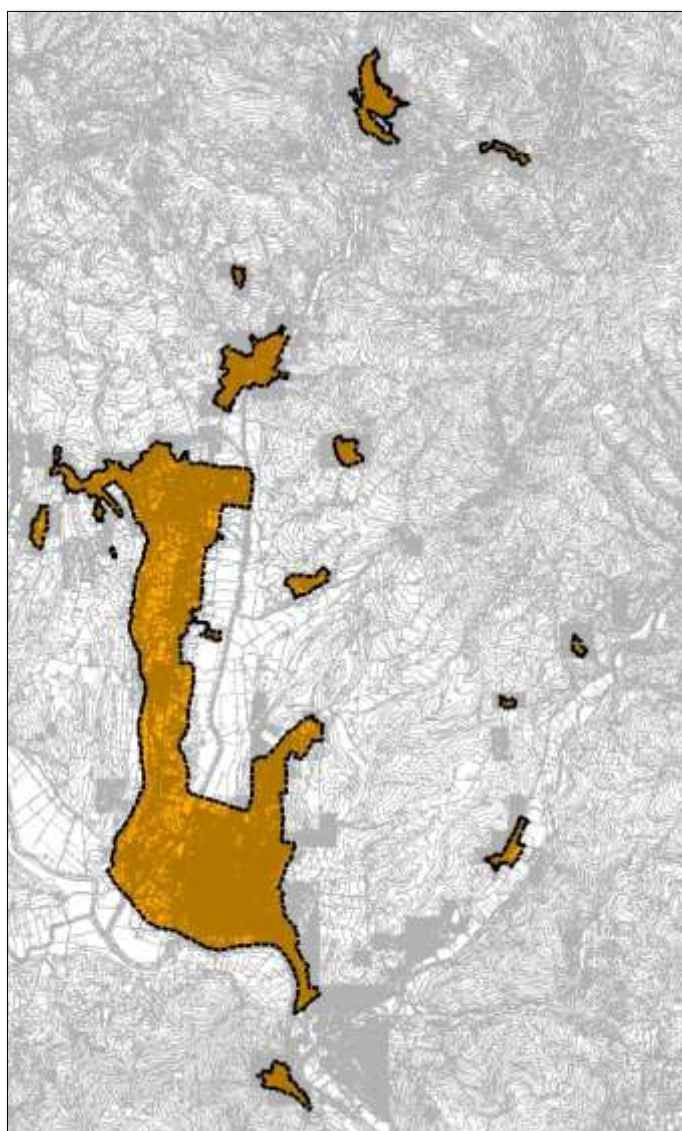


Figura 1 Territorio urbanizzato art. 224 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65



Con delibera di Giunta Comunale n. 15 del 30/01/2019, è stato disposto **l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a Vas** della “Variante al RU 2019 per alcune modifiche puntuali nel territorio urbanizzato.

L'Autorità competente ha provveduto ad iniziare le consultazioni trasmettendo il documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale tramite pec con prot n. 2910 del 14/02/2019 al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.

Entro i termini previsti sono pervenuti i seguenti contributi dai soggetti competenti in materia ambientale: USL8 Arezzo con PEC ns. prot. 4145 del 06/03/2019; Fuori dai termini: SNAM rete gas con PEC ns. prot. 5600 del 25/03/2019.

L'Autorità competente ha provveduto quindi al **provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS** decidendo di **non assoggettare a valutazione ambientale strategica** la variante al regolamento urbanistico di cui alla delibera di Giunta comunale n. 15 del 30/01/2019 in ragione della minima entità della variante stessa e della mancanza d'espressione dei contributi che evidenziano problemi in materia ambientale da parte dei soggetti che sono stati consultati.



2 CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

La presente variante al regolamento urbanistico vigente è limitata ad alcune modifiche puntuali all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, le quali non comportano variante al Piano Strutturale e pertanto sarà adottata ai sensi degli artt. 30 e 32, della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65.

2.1 VARIANTE N. 1. MODIFICHE NORMATIVE AD UNA ZONA D1 IN LOC. FERRANTINA

2.1.1 Variante n. 1. Stato attuale

La modifica è inerente ad una porzione di terreno nell'area della Ferrantina, in un tessuto produttivo attrezzato, lungo la strada SRT 71, urbanizzato ed all'interno dell'Utoe n. 1.



L'area è identificata in parte come D1 ed in parte come VP.



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO



Figura 2 Estratto dal RU vigente

Le norme per le zone D1 consentono in generale un rapporto di copertura massimo del 50%, mentre nel verde privato non è ammessa la costruzione o l'ampliamento di edifici a destinazione produttiva o direzionale.



Figura 3 Aree tutelate per legge D. lgs. 42/2004, art. 142, lett. C).

L'area è in parte oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/2004, art. 142, lett. C), essendo entro i 150 m dal corso d'acqua pubblico della Sorrasa.



2.1.2 Variante 1. Proposta e verifica dei parametri

La variante comporta l'ampliamento della zona D1 anche alla porzione interessata dal Verde privato e l'inserimento di una norma speciale (come già fatto per molte aree della Ferrantina) per consentire il rapporto di copertura fino al 60%. Questo al fine di consentire un ampliamento dell'immobile per destinazione produttiva sul retro e direzionale sul fronte.

La variante comporta:

1. Modifica alle norme con inserimento della NS 25D per disciplinare l'intervento;
2. Modifica al dimensionamento con aumento di 2.000 mq di SC nell'Utoe n. 1;
3. Modifica cartografica.



Figura 4 Ipotesi di RU variato

SCHEMA RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_3_BIBBIENA
Nuovo impegno di suolo	NO	Trattasi di ampliamento su suolo già impermeabile



Modifiche al dimensionamento	SI	+ 2.000 mq
Presenza di vincoli sovraordinati	SI	art. 142, lett. c)
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	

2.2 VARIANTE N. 2. PICCOLO AMPLIAMENTO IN ZONA B A FARNETA

2.2.1 Variante n. 2. Stato attuale

La modifica è inerente alla possibilità di dare ampliamento ad un edificio in zona B3 in loc. Farneta, all'interno dell'Utoe n. 8.

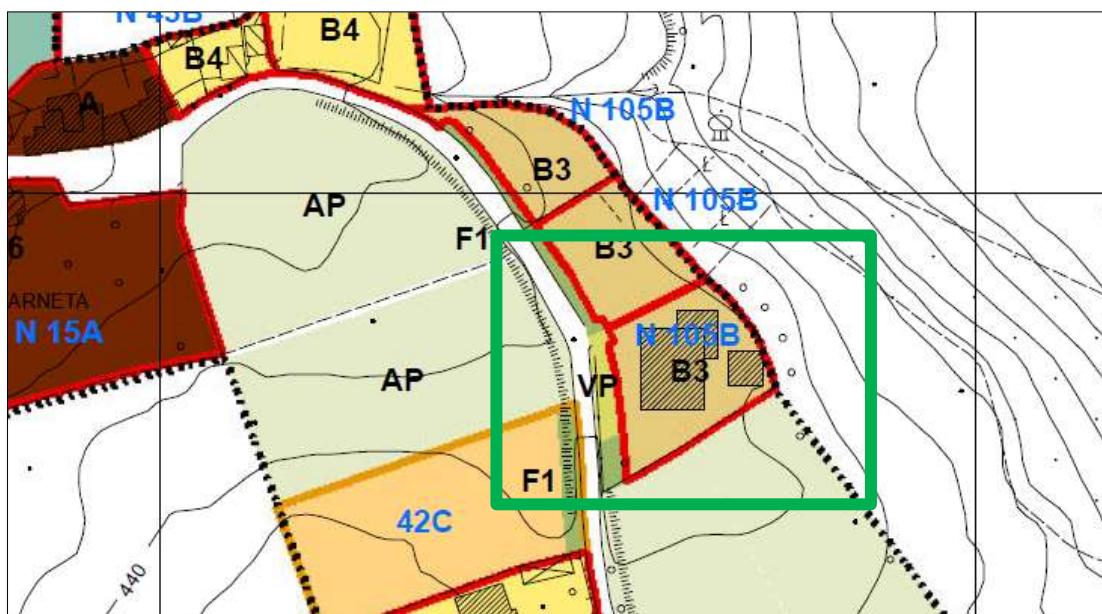


Figura 5 Estratto dal RU vigente

Le norme per le zone B3 prevedono un indice di 1,2 mc/mq e 7 m di altezza, per l'area in oggetto vige la Norma speciale di seguito riportata.



Farneta (N 105B)

Per ognuna delle tre aree in loc. Farneta, individuate con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di una volumetria massima di 600 mc e altezza massima 6,5 metri.



Figura 6 Immagine aerea dell'area oggetto di variante.

2.2.2 Variante 2. Proposta e verifica dei parametri

La variante comporta l'ampliamento dell'edificio (attualmente 599 mc) di ulteriori 200 mc, al fine di chiudere due logge esistenti.

La variante comporta:

4. Modifica alle norme con inserimento della NS 123B per disciplinare l'intervento;
5. Modifica al dimensionamento con aumento di 2.00 mc nell'Utoe n.8;
6. Modifica cartografica.

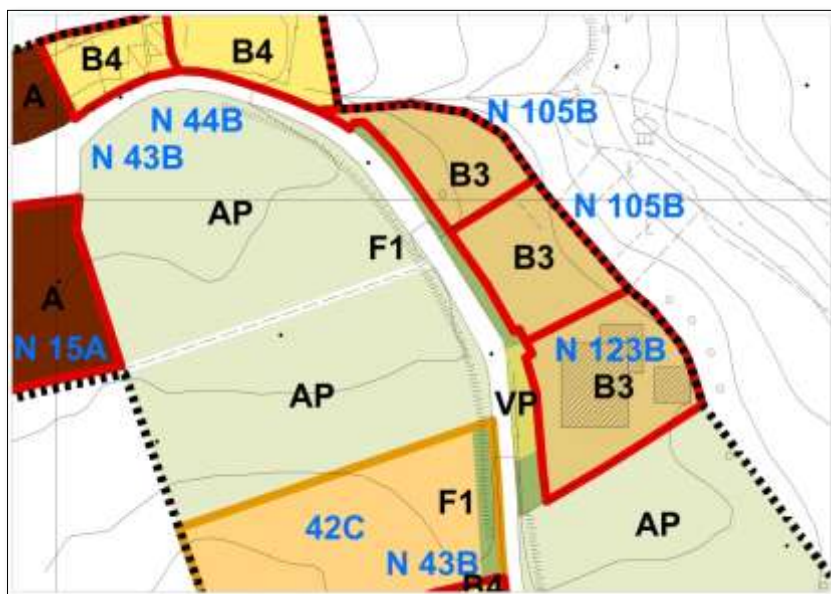


Figura 7 Ipotesi di RU variato

Proposta di modifica alle norme:

16.5.1 Farneta (N 123B)

Per l'area in loc. Farneta, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di una volumetria massima di 800 mc e altezza massima 6,5 metri.

SCHEDE RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_5_SOCI_FARNETA
Nuovo impegno di suolo	NO	Trattasi di ampliamento su suolo già impermeabile
Modifiche al dimensionamento	SI	200 mc
Presenza di vincoli sovraordinati	NO	
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	



2.3 VARIANTE N. 3. TRASFORMAZIONE DA ZONA C A ZONA VP

2.3.1 Variante n. 3. Stato attuale

La modifica è inerente alla trasformazione di una porzione di zona C in zona VP in loc. La Casella, in adiacenza ad una zona B3 all'interno dell'Utoe n. 1.

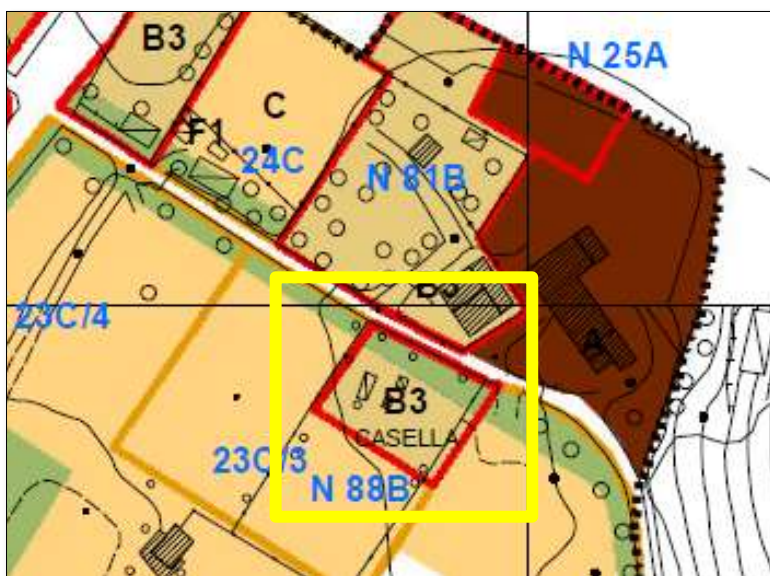


Figura 8 Estratto dal RU vigente

2.3.2 Variante 3. Proposta e verifica dei parametri

La variante comporta la diminuzione dell'area soggetta a piano attuativo PA 23C/3.

La variante comporta:

7. Modifica alle norme inserendo la nuova dimensione dell'area destinata a PA 23C/3;
8. Modifica cartografica.



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

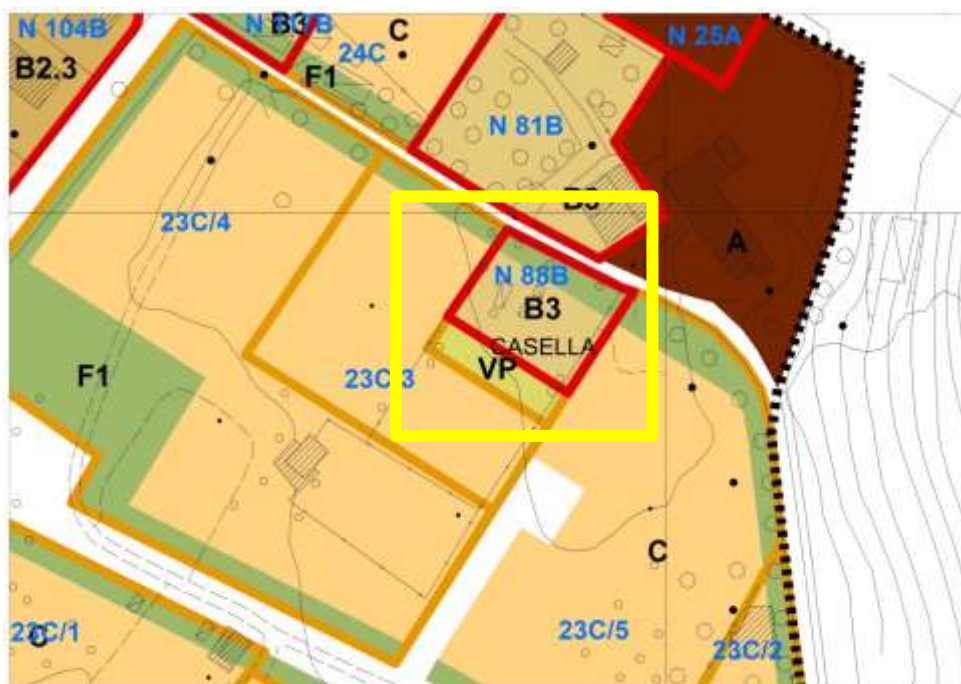


Figura 9 Ipotesi di RU variato

SCHEDA RIASSUNTIVA		
Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_3_BIBBIENA
Nuovo impegno di suolo	NO	
Modifiche al dimensionamento	NO	
Presenza di vincoli sovraordinati	NO	
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	



2.4 VARIANTE N. 4. TRASFORMAZIONE DI UNA ZONA D5 AD UNA ZONA D1

2.4.1 Variante n. 4. Stato attuale

La modifica è inerente La trasformazione di una zona D5 soggetta a norma N14D in zona D1, all'interno dell'Utoe n. 2.



Figura 10 Estratto dal RU vigente

25.6.1 Bibbiena – Pian di Silli (N 14D)

Per l'area posta in loc. Pian di Silli, come individuata sulla cartografia di piano, non è ammesso il deposito al coperto né la costruzione di fabbricati di servizio.



Figura 11 Immagine aerea dell'area oggetto di variante

2.4.2 Variante 4. Proposta e verifica dei parametri

La variante comporta:

9. Modifica alle norme con eliminazione della NS 14D;
10. Modifica al dimensionamento con aumento di 1.700 mq di superficie coperta a destinazione produttiva nell'Utoe n.2;
11. Modifica cartografica.



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO



Figura 12 Ipotesi di RU variato

SCHEDA RIASSUNTIVA		
Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_4_PIANACCI
Nuovo impegno di suolo	SI	
Modifiche al dimensionamento	SI	1.700 mq
Presenza di vincoli sovraordinati	NO	
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	



2.5 VARIANTE N. 5. TRASFORMAZIONE DI UNA ZONA B IN ZONA VP

2.5.1 Variante n. 5. Stato attuale

La modifica è inerente ad una porzione di terreno nell'area a nord di Bibbiena, in un tessuto destinato ad edilizia residenziale pubblica già realizzata, urbanizzato ed all'interno dell'Utoe n. 1. L'area è identificata in parte come B2.1 ed in parte come VP.



Figura 13 Estratto dal RU vigente



Le norme per le zone B2.1 prevedono un indice di edificabilità pari a 2,5 mc/mq , mentre nel verde privato non è assegnato nessun indice.

2.5.2 Variante 5. Proposta e verifica dei parametri

La variante consistente nella trasformazione da B2.1 a VP comporta:

1. Modifica al dimensionamento con diminuzione di 1.000 mc residenziali nell'Utoe n. 1;
2. Modifica cartografica.



Figura 14 Ipotesi di RU variato

SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_2_BIBBIENA
Nuovo impegno di suolo	NO	Trattasi di ampliamento su suolo già impermeabile
Modifiche al dimensionamento	SI	- 1.000 mc



Presenza di vincoli sovraordinati	NO
Coerenza interna	VERIFICATA
Coerenza con il PIT	SI
Verifica standard	VERIFICATI

2.6 VARIANTE N. 6. TRASFORMAZIONE DI UNA ZONA AP IN ZONA VP

2.6.1 Variante n. 6. Stato attuale

La modifica è inerente ad una porzione di terreno nell'area a nord di Camprena, antico borgo rurale di pianura, all'interno dell'Utoe n. 4. L'area è identificata come AP ed utilizzata come resede dell'edificio ivi prospiciente.





Figura 15 Estratto dal RU vigente

2.6.2 Variante 6. Proposta e verifica dei parametri

La variante consistente nella trasformazione da AP a VP comporta:

1. Modifica cartografica.

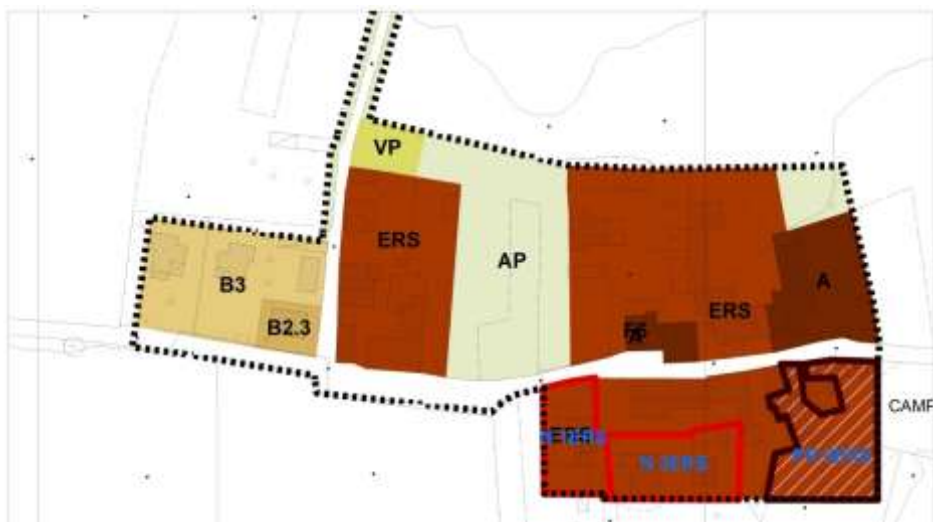


Figura 16 Ipotesi di RU variato



SCHEDA RIASSUNTIVA		
Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_4_PIANACCI
Nuovo impegno di suolo	NO	
Modifiche al dimensionamento	NO	
Presenza di vincoli sovraordinati	NO	
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	

2.7 VARIANTE N. 7. TRASFORMAZIONE DI UNA ZONA A IN PARCHEGGIO PUBBLICO E TRASFORMAZIONE DEL RELATIVO PR ATTUATO E DECADUTO

2.7.1 Variante n. 7. Stato attuale

La modifica è inerente ad una porzione di terreno adiacente al centro storico di Soci, all'interno dell'Utoe n. 2. L'area è identificata come zona A ed è stata oggetto di un piano di recupero "PR del lanificio" ormai decaduto, l'area di proprietà privata è utilizzata da anni come parcheggio pubblico.

Mentre l'attuazione del PR del Lanificio ha dato origine ad un tessuto di recente costruzione caratterizzato da edifici plurifamiliari, isolati sul lotto. Tessuto che non ha più le caratteristiche della zona A.



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO



Figura 17 Estratto dal RU vigente.



2.7.2 Variante 7. Proposta e verifica dei parametri

La variante consistente nella trasformazione da zona A a parcheggio comporta:

2. Modifica cartografica;
3. Eliminazione del PR, inserimento di una norma speciale **N 37A** per riconfermare le previsioni del PR in tutte le altre aree eccetto il parcheggio;
4. Inserimento di un'area con vincolo preordinato ad esproprio **S10**.
5. Modifiche alle norme;
6. Modifiche al dimensionamento – 10.740 mc albergo.

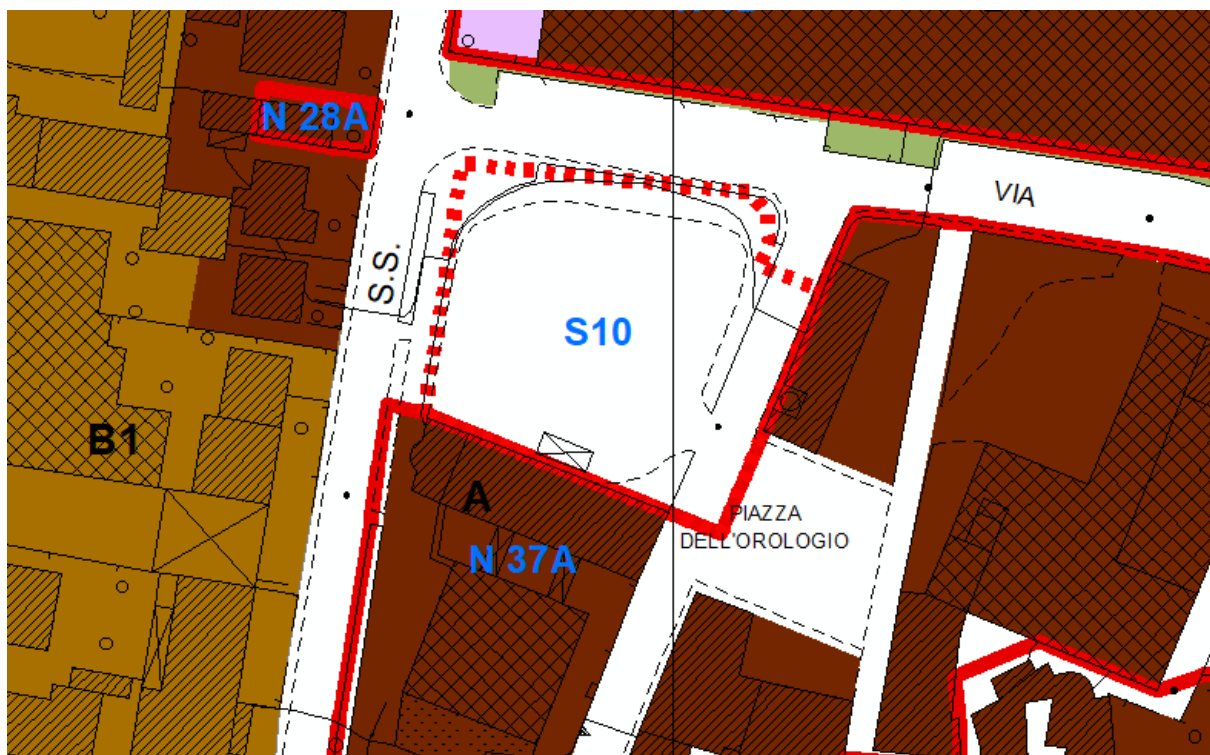


Figura 18 Ipotesi di RU variato

11.8.28 Ex Piano di recupero del lanificio di Soci (N 37A)



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Nell'area soggetta a N 37A sono confermati i parametri urbanistici, le norme e le previsioni disposte dal Piano di recupero dell'area dell'ex lanificio di Soci approvato con delibera del CC n.95 del 25/11/1999, e modificato con deliberazione CC n.21 del 22/04/2008.

SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_5_SOCI
Nuovo impegno di suolo	NO	
Modifiche al dimensionamento	SI	-10.740 mc di commerciale
Presenza di vincoli sovraordinati	NO	
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	+ 2.050 mq di parcheggio



2.8 VARIANTE N. 8. MODIFICHE NORMATIVE AD UNA ZONA D4 IN LOC. PALAZZETTO

2.8.1 Variante n. 8. Stato attuale

La modifica è inerente ad una porzione di terreno in loc. Palazzetto, in un tessuto misto produttivo e commerciale attrezzato, lungo la strada SRT 70, urbanizzato ed all'interno dell'Utoe n. 1.



L'area è identificata come D4 soggetta a piano attuativo PA 3D4.



Figura 19 Estratto dal RU vigente



Figura 20 Aree tutelate per legge D. lgs. 42/2004, art. 142, lett. C).

L'area è oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/2004, art. 142, lett. C), essendo entro i 150 m dal Torrente dell'Archiano.

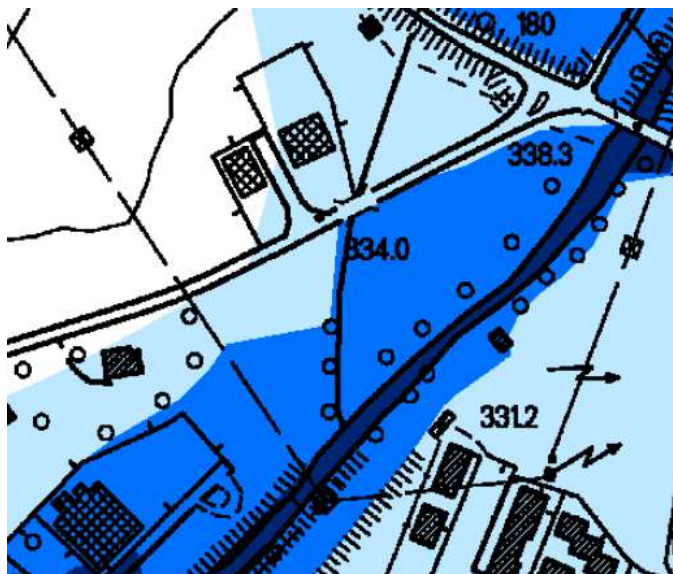
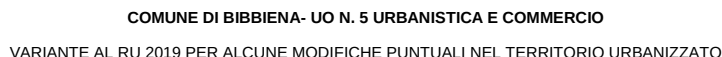


Figura 21 Area inserita in P2 nel PGRA



La variante consiste nella suddivisione in due sub comparti lasciando inalterati tutti gli altri parametri.

Per quanto riguarda l'area con pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2 del PGR) la norma specifica N 3D4 per l'area già disciplina la necessità delle opere di cui all'art. 8 della legge regionale 24 luglio 2018, n. 41, nel seguente modo: *“Messa in sicurezza idraulica attraverso la realizzazione della viabilità in rilevato a quota indicata da studio idraulico. Le previsioni saranno attuabili previo parere dell'ufficio tecnico del genio civile sullo studio idraulico in itinere e sull'eventuale progetto di messa in sicurezza.”*

La variante comporta:

12. Modifica alle norme con inserimento della disciplina per i due sub comparti PA 3D4/1 PA 3D4/2, inoltre la distanza dalla strada regionale sarà stabilita secondo le norme vigenti e le autorizzazioni dei competenti uffici.
13. Modifica cartografica.



Figura 22 Ipotesi di RU variato



SCHEDA RIASSUNTIVA		
Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_2_BIBBIENA
Nuovo impegno di suolo	NO	
Modifiche al dimensionamento	NO	
Presenza di vincoli sovraordinati	SI	art. 142, lett. c)
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	

2.9 VARIANTE N. 9. TRASFORMAZIONE DI UNA ZONA B2.2 IN VP IN VIA MINDRIA

2.9.1 Variante n. 9. Stato attuale

La modifica è inerente ad una porzione di terreno in Via Mindria destinata a zona B2.2 ma di fatto inedificabile.





COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

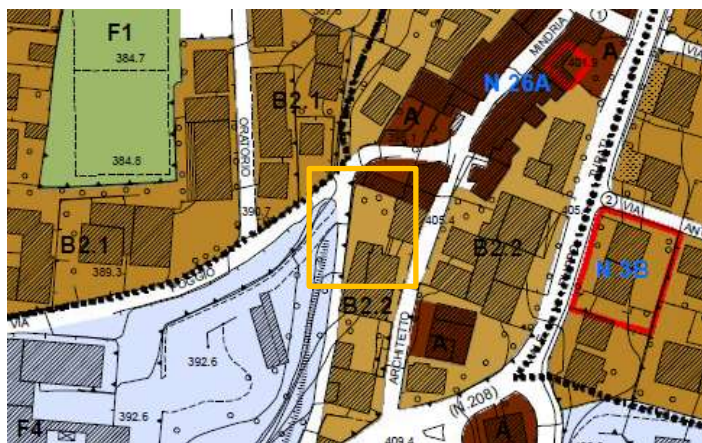


Figura 23 Estratto dal RU vigente



Figura 24 Aree tutelate per legge D. lgs. 42/2004, art. 136).



L'area è oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/2004, art. 136 decreto n. 141 del 1960.

2.9.2 Variante 9. Proposta e verifica dei parametri

La variante consiste nella trasformazione da zona B2.2. a zona VP

La variante comporta:

- 14. Modifica cartografica
- 15. Modifica al dimensionamento con – 560 mc

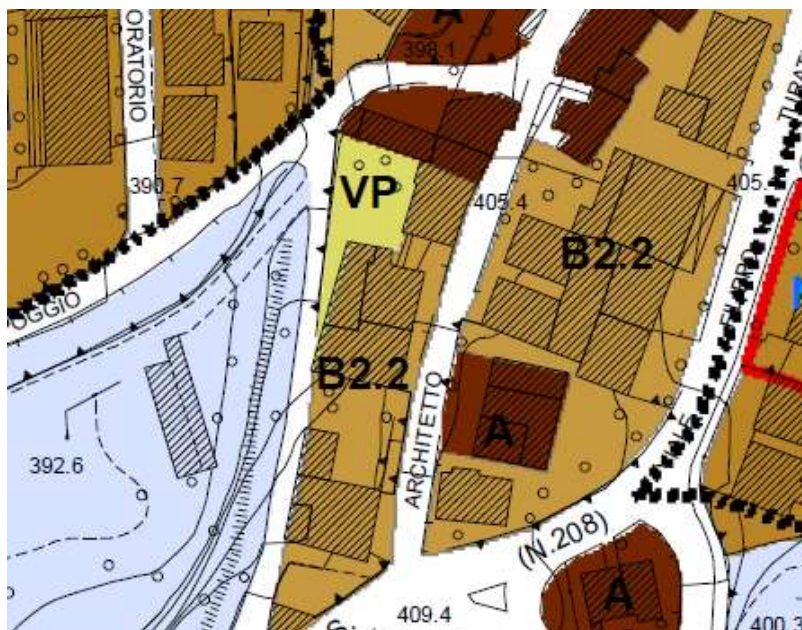


Figura 25 Ipotesi di RU variato

SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_2_BIBBIENA
Nuovo impegno di suolo	NO	
Modifiche al dimensionamento	SI	– 560 mc



Presenza di vincoli sovraordinati	SI	art. 136 decreto n. 141 del 1960
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	

2.10 VARIANTE N. 10. TRASFORMAZIONE DI UN RESEDE PRIVATO DA F1 A VP IN VIA TIMOSSÌ BIBBIENA

2.10.1 Variante n. 10. Stato attuale

La modifica è inerente ad una porzione di terreno Via Timossi destinata a zona F1 che costituisce il resede di un condominio.





COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO



Figura 26 Estratto dal RU vigente



Figura 27 Aree tutelate per legge D. lgs. 42/2004, art. 142 Galasso, Torrente Archiano



2.10.2 Variante 10. Proposta e verifica dei parametri

La variante consiste nella trasformazione da zona F1 a zona VP

La variante comporta:

16. Modifica cartografica

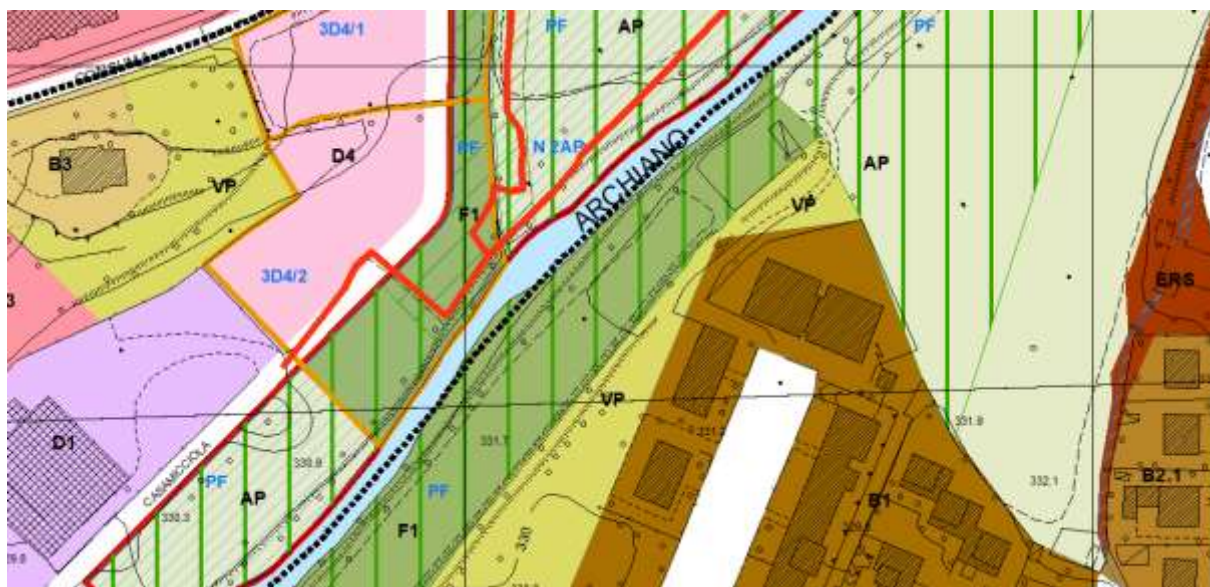


Figura 28 Ipotesi di RU variato

SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_2_BIBBIENA
Nuovo impegno di suolo	NO	
Modifiche al dimensionamento	NO	
Presenza di vincoli sovraordinati	SI	art. 142 c) Torrente Archiano
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	



2.11 VARIANTE N. 11. MODIFICA NORMATIVA AD UNA ZONA B3 IN SANTA ROSA

2.11.1 Variante n. 11. Stato attuale

La modifica è inerente all'accesso in una zona B3 in loc. Santa Rosa (N 115B), all'interno dell'Utoe n. 8.



Figura 29 Immagine aerea dell'area oggetto di variante.

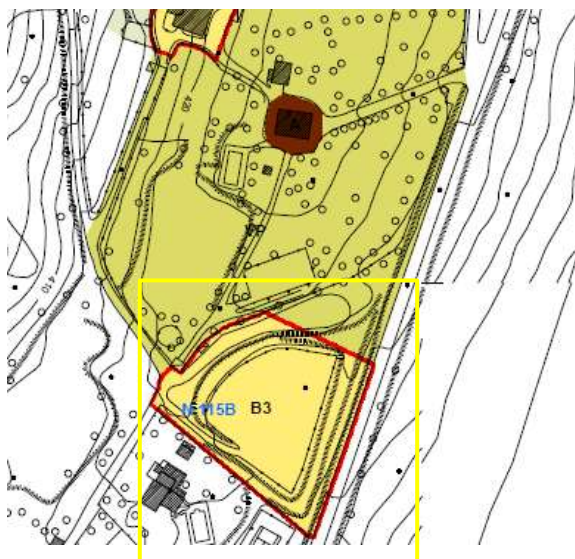


Figura 30 Estratto dal RU vigente

**18.6.34 Santa Rosa (N 115B)**

Per l'area posta in loc. Santa Rosa, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di un edificio per una volumetria massima di 600 mc, altezza massima 6,5 metri. L'accessibilità pedonale e carrabile dovrà avvenire dalla viabilità interna esistente, non sono ammessi nuovi accessi sulla SP 66 dei Guazzi.

Gli interventi sono effettuati nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche di cui all'articolo Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni.

2.11.2 Variante 11. Proposta e verifica dei parametri

La variante comporta l'eliminazione della disposizione che impediva l'accesso dalla SP 66 dei Guazzi. Infatti, è stato rilasciato il nulla osta da parte della provincia settore viabilità per l'apertura di un passo carrabile di 6 m.

La variante comporta:

17. Modifica alle norme della NS 115B per disciplinare l'intervento;

Proposta di modifica alle norme:

18.6.34 Santa Rosa (N 115B)

Per l'area posta in loc. Santa Rosa, individuata con perimetrazione in cartografia, è ammessa la costruzione di un edificio per una volumetria massima di 600 mc, altezza massima 6,5 metri.

Gli interventi sono effettuati nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche di cui all'articolo Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni.

SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_5_SOCI_FARNETA
Nuovo impegno di suolo	NO	
Modifiche al dimensionamento	NO	



Presenza di vincoli sovraordinati	NO
Coerenza interna	VERIFICATA
Coerenza con il PIT	SI
Verifica standard	VERIFICATI

2.12 VARIANTE N. 12. TRASFORMAZIONE DI UNA ZONA C IN AP (AGRICOLO PERIURBANO) IN PIAN DI SILLI

2.12.1 Variante n. 12. Stato attuale

La modifica è inerente La trasformazione di una zona C soggetta a piano attuativo PA 67C in AP (agricolo periurbano), all'interno dell'Utoe n. 2.



Figura 31 Estratto dal RU vigente



Figura 32 Immagine aerea dell'area oggetto di variante.

2.12.2 Variante 12. Proposta e verifica dei parametri

La variante comporta:

1. Modifica cartografica.
2. Modifica alle norme con eliminazione della PA 67C ed inserimento della N 12AP;
3. Modifica al dimensionamento con diminuzione di 1.200 mc a destinazione residenziale nell'Utoe n.2;



Figura 33 Ipotesi di RU variato

**1.1.1 Pian di Silli (N 12AP)**

Per l'area in Loc. Pian di Silli, individuata con perimetrazione in cartografia, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 79, comma 2, lett. b) con mutamento di destinazione d'uso in residenziale.

Condizioni alla trasformazione:

- Impegno della proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie ed in particolare quanto prescritto all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.*
- Dovrà essere previsto il mantenimento dei rapporti tra strade campestre e fabbricati, la piantumazione di alberi genere quercus lungo la strada di accesso e conservazione delle colture e degli spazi aperti.*
- Rispetto dei disposti del titolo VI art. Aree di pertinenza in ERS, Caratteristiche materiche e tipologiche in zona ERS, vedi artt. 55 e 56.*

SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_4_PIANACCI
Nuovo impegno di suolo	NO	
Modifiche al dimensionamento	SI	- 1.200 mc
Presenza di vincoli sovraordinati	NO	
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	



2.13 VARIANTE N. 13. PICCOLA MODIFICA IN UNA ZONA A IN FREGGINA

2.13.1 Variante n. 13. Stato attuale

La modifica è inerente un piccolo ampliamento funzionale al recupero di un edificio di modesto valore in zona A a Freggina, all'interno dell'Utoe n. 3.

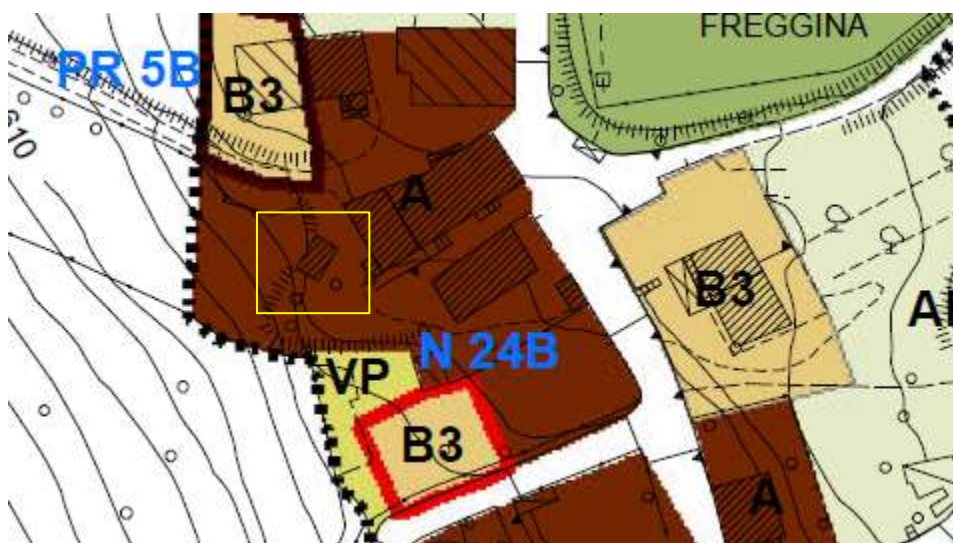


Figura 34 Estratto dal RU vigente



Figura 35 Immagine aerea dell'area oggetto di variante.



2.13.2 Variante 13. Proposta e verifica dei parametri

Nelle zone A, in generale, non sono ammessi con intervento diretto, ampliamenti volumetrici se non strettamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici.

Quindi è introdotta una norma **N 38A** per consentire un piccolo ampliamento di 100 mc utile alla realizzazione di un sistema di distribuzione verticale e di un servizio igienico.

La variante comporta:

1. Modifica cartografica.
2. Modifica alle norme con inserimento della N 38A;
3. Modifica al dimensionamento con aumento di 100 mc a destinazione residenziale nell'Utoe n.3;

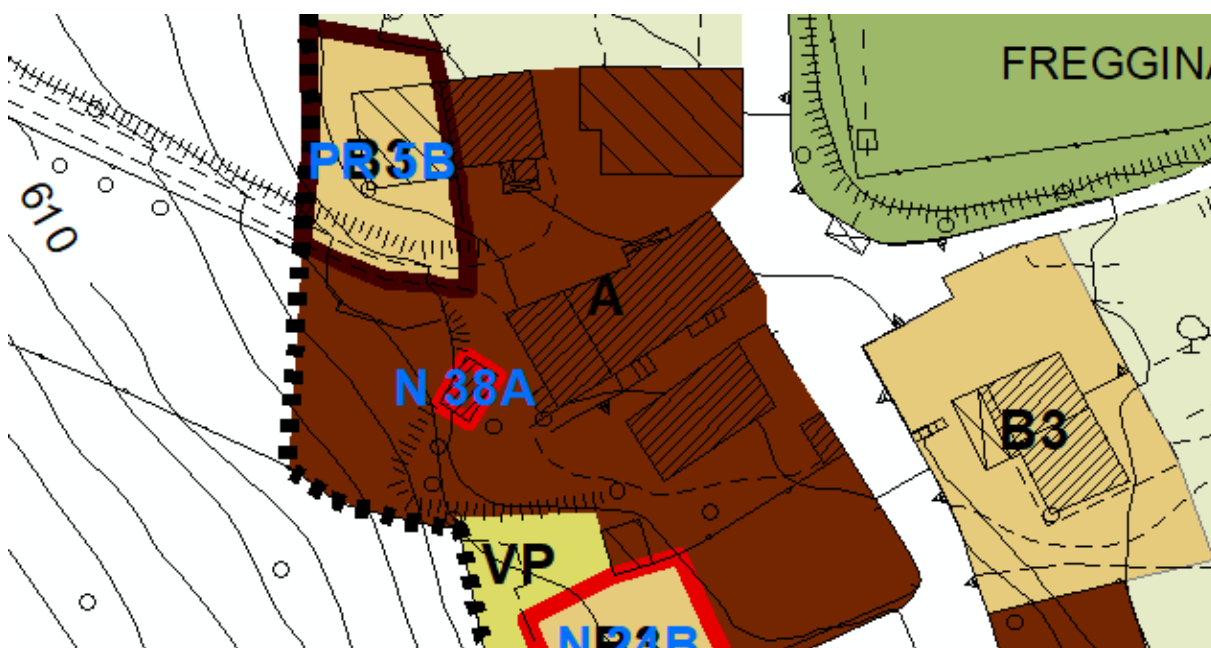


Figura 36 Ipotesi di RU variato

**11.8.29 Freggina (N 38A)**

Per l'edificio posto in località Freggina, individuato con perimetrazione in cartografia, è consentito un ampliamento volumetrico pari ad un massimo di 100 mc da realizzarsi secondo le caratteristiche costruttive dell'edificio principale nei giusti rapporti planivolumetrici derivanti dai processi di crescita del tessuto storico consolidato.

SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_6_PARTINA
Nuovo impegno di suolo	SI	
Modifiche al dimensionamento	SI	+100 mc
Presenza di vincoli sovraordinati	NO	
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	



2.14 VARIANTE N. 14. PICCOLA MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE NEL COMPARTO PA 23C

2.14.1 Variante n. 14. Stato attuale

La modifica è inerente alla riduzione di 2m della striscia di verde F1 all'interno del Comparto PA 23 C dell'Utoe n. 1.



Figura 37 Estratto dal RU vigente

SUPERFICI	MQ
VERDE PUBBLICO	5227 mq
PARCHEGGI	1176 mq
STRADE DI PROGETTO	2630 mq
TOTALE SPAZI PUBBLICI	9033 mq
TOTALE STANDARD	6403 mq
STANDARD dm 1444/68 if<1	2556 mq
SUPERFICIE FONDIARIA	25610 mq
VOLUME	21300 mc
TOTALE COMPARTO	34643 mq



2.14.2 Variante 14. Proposta e verifica dei parametri

La variante comporta la diminuzione degli standard di complessivi 340 m, comunque rimanendo nei parametri del DM. 1444/68.

SUPERFICI	MQ
VERDE PUBBLICO	4888 mq
PARCHEGGI	1176 mq
STRADE DI PROGETTO	2630 mq
TOTALE SPAZI PUBBLICI	9033 mq
TOTALE STANDARD	6063 mq
STANDARD dm 1444/68 if<1	2556 mq
SUPERFICIE FONDIARIA	25610 mq
VOLUME	21300 mc
TOTALE COMPARTO	34643 mq

La variante comporta:

18. Modifica alle norme inserendo la nuova dimensione delle superfici territoriali in PA 23C/5 e PA 57C;



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

19. Modifica cartografica.



Figura 38 Ipotesi di RU variato

SCHEDA RIASSUNTIVA		
Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_3_BIBBIENA
Nuovo impegno di suolo	NO	
Modifiche al dimensionamento	NO	
Presenza di vincoli sovraordinati	NO	
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	



2.15 VARIANTE N. 16. MODIFICHE AD UNA ZONA D1 IN LOC. FERRANTINA

2.15.1 Variante n. 16. Stato attuale

La modifica è inerente ad una porzione di terreno nell'area della Ferrantina, in un tessuto produttivo attrezzato, lungo la strada SRT 71, urbanizzato ed all'interno dell'Utoe n. 1, l'area è identificata come D1 (N20D).





Figura 39 Estratto dal RU vigente

Le norme per le zone D1 consentono in generale un rapporto di copertura massimo del 50%, mentre nel verde privato non è ammessa la costruzione o l'ampliamento di edifici a destinazione produttiva o direzionale.



Figura 40 Aree tutelate per legge D. lgs. 42/2004, art. 142, lett. C).

L'area è in parte oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/2004, art. 142, lett. C), essendo entro i 150 m dal corso d'acqua pubblico della Sorrassa.



2.15.2 Variante 16. Proposta e verifica dei parametri

La variante comporta la trasformazione da zona D1 a D2 con alcune modifiche alla zonizzazione interna e un rapporto di copertura fino al 60%. Questo al fine di consentire l'attuazione del comparto che, di fatto, si configura come zona di espansione e ridefinire in funzione della situazione morfologica l'ubicazione ed il dimensionamento degli standard.

La variante comporta:

20. Modifica alle norme con inserimento del PA 15D2 ed eliminazione della NS 20D per disciplinare l'intervento;
21. Modifica cartografica;
22. Modifica alle norme.



Figura 41 Ipotesi di RU variato

**COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO**

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Le capanne (15D2)

<i>Descrizione urbanistica dell'ambito</i>	<i>UTOE n. 1 Bibbiena Ambito 1F La Ferrantina</i>
<i>Superficie dell'area</i>	<i>22.314 mq</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>60%</i>
<i>Standard</i>	<i>10% dell'intera superficie territoriale destinati a parcheggio</i>
<i>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</i>	<i>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:</i> • <i>Corredo di fascia alberata lungo la viabilità.</i>

SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_3_BIBBIENA
Nuovo impegno di suolo	NO	
Modifiche al dimensionamento	NO	
Presenza di vincoli sovraordinati	SI	art. 142, lett. c)
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	



2.16 VARIANTE N. 17. MODIFICHE AD UNA ZONA D3 IN SOCI

2.16.1 Variante n. 17. Stato attuale

La modifica è inerente ad una porzione di terreno dietro la chiesa di Soci, nelle adiacenze del centro storico ed all'interno dell'Utoe n. 2, l'area è parte di un tessuto recentemente edificato ed identificata come D3.



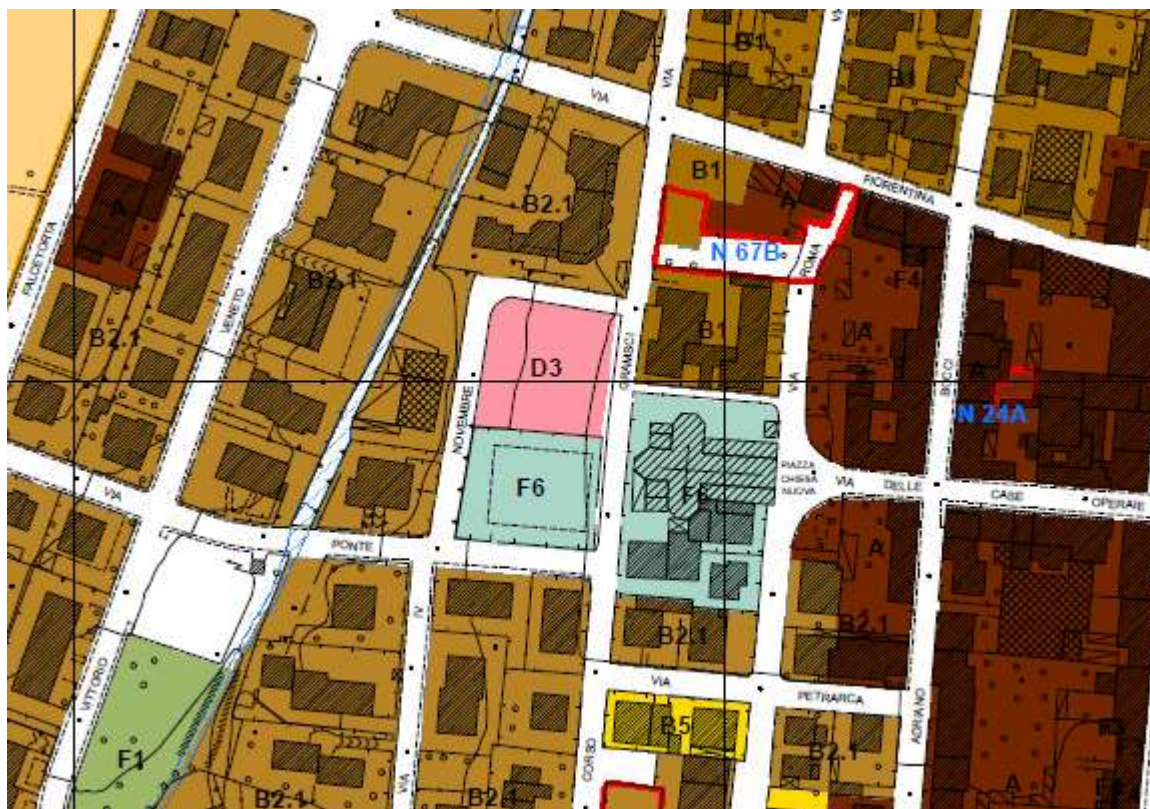


Figura 42 Estratto dal RU vigente

Le norme per le zone D3 consentono le seguenti destinazioni:

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

2.16.2 Variante 17. Proposta e verifica dei parametri

La variante è motivata dalla opportunità di realizzare una struttura ricettiva per persone anziane dotata di relativi servizi e quindi necessita aggiungere alle destinazioni sopra anche la residenza.

La variante comporta:



23. Modifica cartografica con inserimento di una norma speciale N26D;

24. Modifica alle norme.

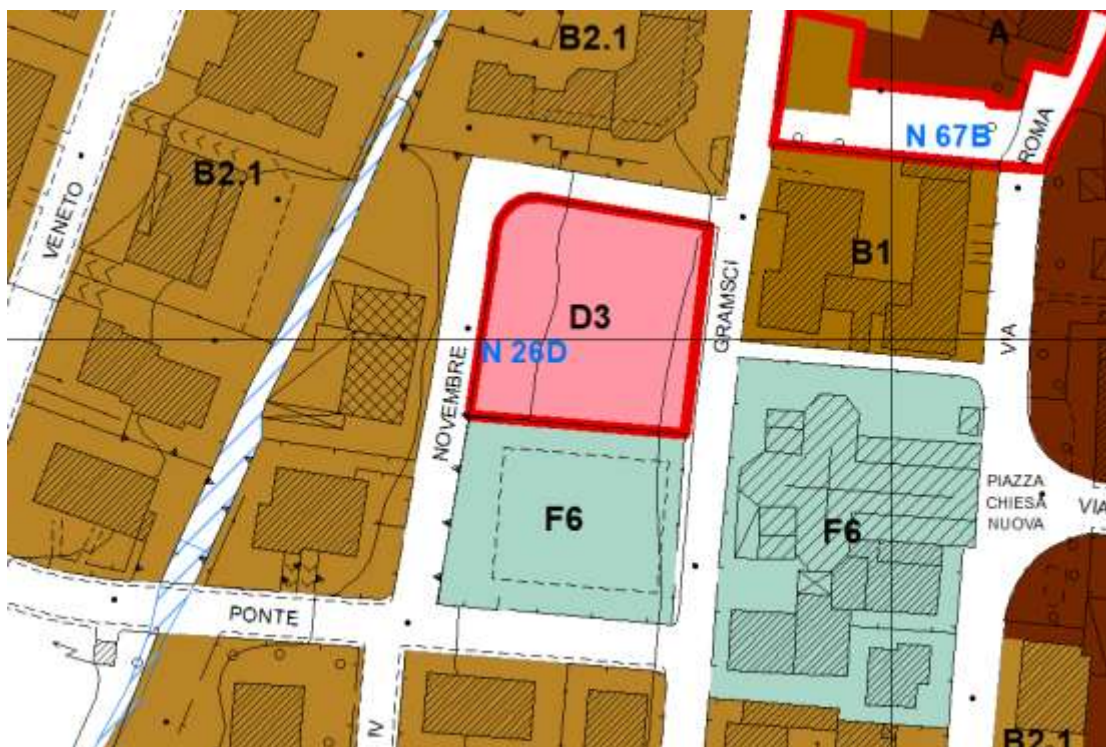


Figura 43 Ipotesi di RU variato

Soci (N 26D)

Per l'area posta in Soci, individuata in cartografia, è ammessa la destinazione residenziale fino ad una volumetria massima del 60% di quella consentita.

SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_3_BIBBIENA
Nuovo impegno di suolo	NO	
Modifiche al dimensionamento	NO	
Presenza di vincoli sovraordinati	NO	
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	



2.17 VARIANTE N. 18. MODIFICHE AD UNA ZONA D3 EX AREA INDUSTRIALE DEL TANNINO A BIBBIENA

2.17.1 Variante n. 18. Stato attuale

La modifica è inerente immobile dell'ex area industriale del Tannino all'interno dell'Utoe n. 1, l'area è parte di un tessuto industriale ottocentesco recuperato negli anni '90 ed identificato come zona D3.

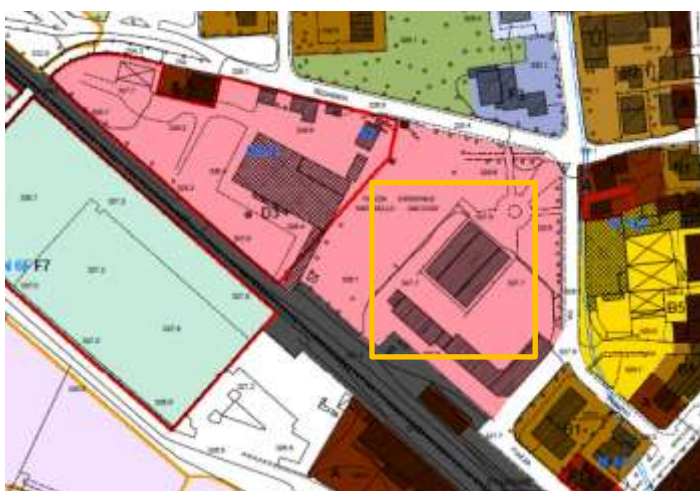


Figura 44 Estratto dal RU vigente



Le norme per le zone D3 consentono le seguenti destinazioni:

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

2.17.2 Variante 18. Proposta e verifica dei parametri

Il recupero del complesso del Tannino ha dato esito ad un tessuto con destinazione mista residenziale e commerciale. In particolare le norme del PR prevedevano la destinazione d'uso residenziale limitatamente ai piani superiori al piano terra. La variante è al fine di consentire la destinazione residenziale anche al piano terra.

La variante comporta:

1. Modifica cartografica con inserimento di una norma speciale N27D;
2. Modifica alle norme.



Figura 45 Ipotesi di RU variato



24.8.6 Ex Tannino (N 27D)

Per l'area posta in Bibbiena, come individuata in cartografia, già oggetto di Piano di recupero CC. n. 85 del 29/09/2003 e CC. n.12 del 10/02/2010, per il quale è decorso il termine di cui all'art. 110 comma 1 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, è ammessa la destinazione residenziale fino ad una volumetria massima di 3.000 mc.

SCHEMA RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_2_BIBBIENA
Nuovo impegno di suolo	NO	
Modifiche al dimensionamento	NO	
Presenza di vincoli sovraordinati	NO	
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	

2.18 VARIANTE N. 19. PICCOLA MODIFICA IN UNA ZONA A IN SERRAVALLE

2.18.1 Variante n. 19. Stato attuale

La modifica è inerente alla possibilità di recuperare un volume interrato in un resede di un edificio e trasformarlo in sala conferenze a corredo di una piccola struttura museale. L'edificio è in zona A a Serravalle, all'interno dell'Utoe n. 5.



Figura 46 Estratto dal RU vigente



Figura 47 Immagine aerea dell'area oggetto di variante.

Si rileva che l'edificio è all'interno del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi e che quindi l'area è soggetta a vincolo paesaggistico. Il volume da realizzarsi è comunque interrato ed esistente quindi non modifica in alcun modo gli aspetti paesaggistici precostituiti.

2.18.2 Variante 19. Proposta e verifica dei parametri

Nelle zone A, in generale, non sono ammessi con intervento diretto, ampliamenti volumetrici se non strettamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici.

Quindi è introdotta una norma **N 39A** per consentire l'ampliamento utile alla realizzazione di una sala conferenze a corredo di una piccola struttura museale circa 400 mc.

La variante comporta:

4. Modifica cartografica.
5. Modifica alle norme con inserimento della N 39A;
6. Modifica al dimensionamento con aumento di 400 mc a destinazione residenziale nell'Utoe n.5;

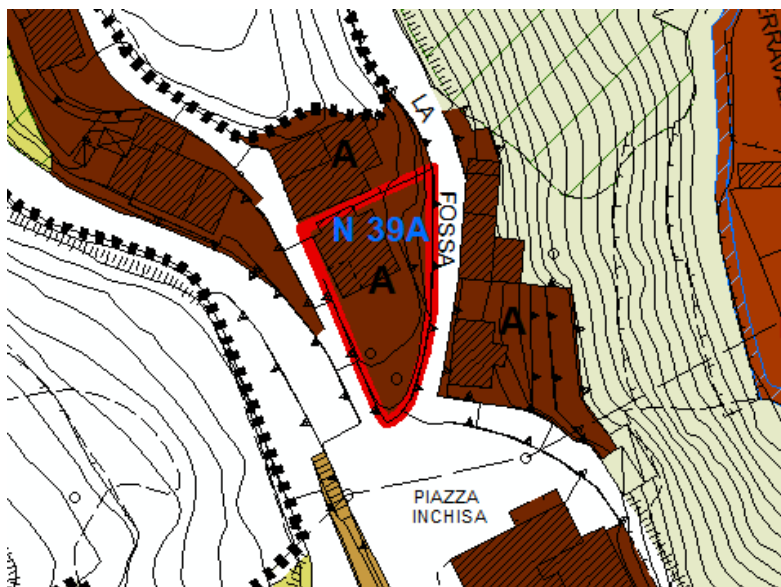


Figura 48 Ipotesi di RU variato

11.8.30 Serravalle (N 39A)

Per l'edificio posto in Serravalle, individuato con perimetrazione in cartografia, è consentito un ampliamento volumetrico pari ad un massimo di 400 mc da realizzarsi come volume seminterrato.

SCHEMA RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_5_SERRAVALLE
Nuovo impegno di suolo	SI	
Modifiche al dimensionamento	SI	+400 mc
Presenza di vincoli sovraordinati	NO	PARCO NAZIONALE VINCOLO PAESAGGISTICO
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	



2.19 VARIANTE N. 20 TRASFORMAZIONE DI UNA ZONA F1 IN ZONA B

2.19.1 Variante n. 20. Stato attuale

La modifica è inerente alla riduzione di 2m della striscia di verde F1 all'interno del Comparto PA 23 C dell'Utoe n. 1.



Figura 49 Estratto dal RU vigente



2.19.2 Variante 20. Proposta e verifica dei parametri

La variante comporta la diminuzione degli standard di complessivi 480 mq, comunque rimanendo nei parametri del DM. 1444/68 che sono verificati in abbondanza sia a livello di Utoe che di zona. L'area è, infatti, un residuo di una lottizzazione già realizzata, non ceduto né realizzato come standard perché in esubero.

La variante comporta:

1. Modifica cartografica.
2. Modifica al dimensionamento + 600 mc.



Figura 50 Ipotesi di RU variato

SCHEDA RIASSUNTIVA		
Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_2_BIBBIENA
Nuovo impegno di suolo	NO	
Modifiche al dimensionamento	SI	600 MC
Presenza di vincoli sovraordinati	NO	
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	



2.20 VARIANTE N. 21. MODIFICA NORMATIVA IN UNA ZONA B

2.20.1 Variante n. 21. Stato attuale

La modifica è inerente alla norma di attuazione di una zona B3 (N 117B) in loc. La Casella, all'interno dell'Utoe n. 1.

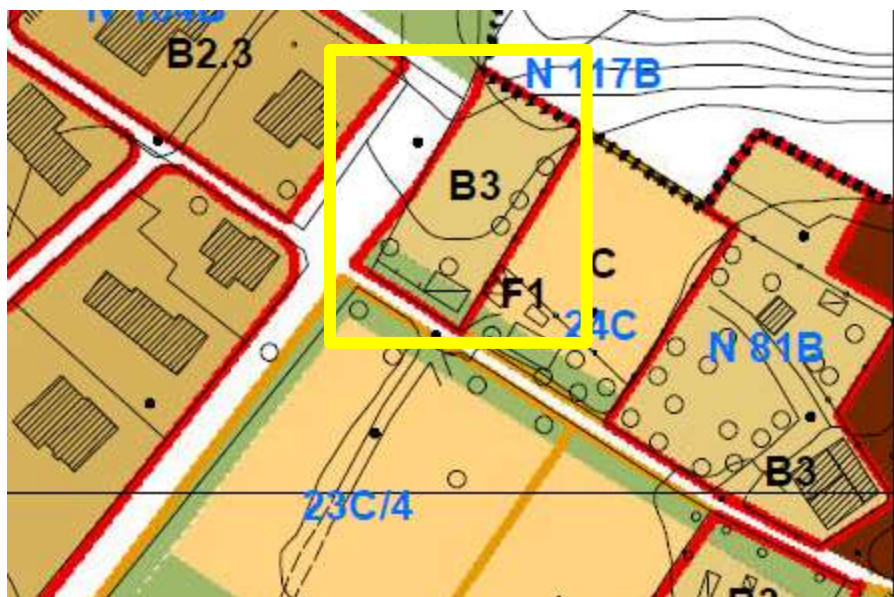


Figura 51 Estratto dal RU vigente

17.5.5 La Casella (N117B)

All'ambito individuato in cartografia in Loc. Casella, è assegnata una volumetria pari a 500 mc con altezza massima di 7 m. È inoltre prevista la sottoscrizione di un atto d'obbligo che impegni la proprietà alla realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie oltre alla realizzazione della fascia di verde e parcheggi frontestanti al lotto, come rappresentato nelle tavole grafiche.

2.20.2 Variante 21. Proposta e verifica dei parametri

La variante comporta la modifica alla norma speciale N 117 B nel seguente modo:

17.5.5 La Casella (N117B)



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

All'ambito individuato in cartografia in Loc. Casella, è assegnata una volumetria pari a 500 mc con altezza massima di 7 m. È inoltre prevista la sottoscrizione di un atto d'obbligo o di una convenzione urbanistica che impegni la proprietà alla realizzazione e alla cessione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie oltre alla realizzazione della fascia di verde e parcheggi frontestanti al lotto, come rappresentato nelle tavole grafiche.

SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA	TAV_3_BIBBIENA
Nuovo impegno di suolo	NO	
Modifiche al dimensionamento	NO	
Presenza di vincoli sovraordinati	NO	
Coerenza interna	VERIFICATA	
Coerenza con il PIT	SI	
Verifica standard	VERIFICATI	



3 CONCLUSIONI

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

I contenuti risultano coerenti con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni.

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

- la sicurezza idrogeologica;
- l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- la disponibilità dell'energia;
- l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
- un'adeguata qualità degli insediamenti;
- la gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

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

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE MODIFICHE

n	VINCOLI	DESTINAZI	ZONA	SUL	REL. GOEOL.
01	D. lgs. 42/2004, art. 142, lett. C)	PRODUTTIVA	D1	2.000 mq	Controllo a campione
02		RESIDENZIALE	B3	66 mq	Controllo a campione
03		RESIDENZIALE	B3	-	ALL4
04		PRODUTTIVA	D1	1.700 mq	Controllo a campione
05		RESIDENZIALE	VP	-333 mq	ALL4



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

06		RESIDENZIALE	VP	-	ALL4
07		STANDARD	P	-	ALL4
08		PRODUTTIVO	D4	-	ALL4
09	D. lgs. 42/2004 art. 136 Decreto n. 141 del 1960	RESIDENZIALE	B3	-186 mq	ALL4
10	D. lgs. 42/2004, art. 142, lett. C)	RESIDENZIALE	VP	-	ALL4
11		RESIDENZIALE	B4	-	ALL4
12		RESIDENZIALE	C	-400 mq	ALL4
13		RESIDENZIALE	A	33 mq	Controllo a campione
14		RESIDENZIALE	C	-	ALL4
16	D. lgs. 42/2004, art. 142, lett. C)	PRODUTTIVA	D1	-	ALL4
17		RESIDENZIALE	D3	-	ALL4
18		RESIDENZIALE	D3	-	ALL4
19	D. lgs. 42/2004, art. 142, lett. F)	RESIDENZIALE	A	133 mq	Controllo a campione
20		RESIDENZIALE	B3	200 mq	Controllo a campione
21		RESIDENZIALE	B3	-	

TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO

TOTALE DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	-487 mq
TOTALE DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO	3.700 mq



4 CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

VISTO

- che la presente variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65;
- che le porzioni territoriali interessate dalla Variante non sono soggette a vincoli, piani di settore o atti che richiedano l'espressione di pareri preventivi all'approvazione dell'atto di pianificazione se non il previsto deposito presso l'ufficio regionale del Genio Civile;
- Gli elaborati relativi alla variante:
 1. Disciplina del sistema insediativo dentro le Utoe:
 - Tavola n. 2 Bibbiena centro
 - Tavola n. 3 Bibbiena nord
 - Tavola n. 4 Pianacci
 - Tavola n. 5 Soci
 - Tavola n. 6 Partina
 - Tavola n. 7 Serravalle
 2. Normativa tecnica di attuazione stato sovrapposto;
 3. Normativa tecnica di attuazione stato modificato;
 4. Rapporto sul dimensionamento;
 5. Relazioni di fattibilità geologico tecnica;
 - Variante n. 1. Modifiche normative ad una zona D1 in loc. Ferrantina



- Variante n. 2. Piccolo ampliamento in zona B a Farneta
- Variante n. 4. Trasformazione di una zona D5 ad una zona D1
- Variante n. 13. Piccola modifica in una zona A in Freggina
- Variante n. 19. Piccola modifica in una zona A in Serravalle
- Variante n. 20 Trasformazione di una zona F1 in zona B

CERTIFICA

Ai sensi dell'art.18 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65:

- Che la presente variante rispetta le disposizioni legislative e regolamentari vigenti;
- che la presente variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65 e che non comportano variante al piano strutturale;
- che i contenuti della presente variante risultano coerenti con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- che i contenuti della presente variante risultano coerenti con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
- che la variante in oggetto rispetta le disposizioni di cui al titolo I, capo I della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale e che saranno, in ogni caso, assicurati:
 - la sicurezza idrogeologica;
 - l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
 - la disponibilità dell'energia;
 - l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
 - un'adeguata qualità degli insediamenti;



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 2019 PER ALCUNE MODIFICHE PUNTUALI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

- la gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

Bibbiena, li 01/04/2019

Il responsabile del procedimento

(Arch. Samuela Ristori)