



**VARIANTE AL RU 3-2019 E CONTESTUALE VARIANTE AL PS 1-2019
PER UN'AREA SOGGETTA A SCHEDA DI PROGETTO K IN MAR-
CIANO ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

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

RELAZIONE TECNICA

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

settembre 2019

Sommario

SOMMARIO	2
1 PREMESSA	3
1.1 GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTI	3
2 CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE	11
2.1 STATO ATTUALE.....	11
2.1.1 <i>Il Piano Strutturale</i>	12
2.1.2 <i>Il Regolamento Urbanistico</i>	18
2.2 STATO MODIFICATO.....	19
2.2.1 <i>Motivazione della Variante, proposta e verifica dei parametri</i>	19
2.2.2 <i>Il Regolamento Urbanistico</i>	24
3 CONCLUSIONI	26

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
Piano Strutturale del comune di Bibbiena	Avvio del Procedimento	G.C. n. 41 del 11/06/2002	
	Adozione	C.C. n. 25 del 20/04/2004	BURT n. 26 del 30/06/2004
	Approvazione	C.C. n. 114 del 24/11/2005	BURT n. 3 del 18/01/2006
Variante al Piano Strutturale per modifiche inerenti la SR n. 71 - variante di Casamiccio-la e proseguimento a nord di Bibbiena"	Avvio del Procedimento	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
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	
	Adozione	C.C. n. 9 del 10/02/2010	BURT n. 09 del 03/03/2010
	Approvazione	C.C. n. 35 del 30/04/2010	BURT n. 22 del 01/06/2010

 Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a porzioni territoriali	Avvio del Procedimento	G.C. n. 14 del 28/01/2011	
	Adozione	C.C. n. 33 del 14/06/2012	BURT n. 27 del 04/07/2012
	Approvazione	C.C. n. 7 del 05/03/2013	BURT n. 38 del 18/09/2013
 Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale variante al Piano Strutturale per l'inserimento del nuovo tracciato della S.R.T. 71 in loc. Corsalone	Avvio del Procedimento	C.C. n. 37 del 28/06/2018	
	Adozione	C.C. n. 78 del 27/12/2018	
	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
Regolamento Urbanistico comunale	Adozione	C.C. n. 58 del 24/05/2007	BURT n. 29 del 18/07/2007
	Approvazione	C.C. n. 2 del 13/02/2009	BURT n. 13 del 01/04/2009
 Variante al PS e al RU per adeguamento al P.A.I.. Localizzazione elisuperficie (F7) - ampliamento zona per impianti sportivi (F2) e parziale realizzazione di viabilità di scarto a nord di Bibbiena stazione	Adozione	C.C. n. 9 del 10/02/2010	BURT n. 09 del 03/03/2010
	Approvazione	C.C. n. 35 del 30/04/2010	BURT n. 22 del 01/06/2010
 Variante al regolamento urbanistico ” di riequilibrio adeguamento normativo e riordino piccole porzioni territoriali	Adozione	C.C. n. 47 del 23/06/2010	BURT n. 27 del 07/07/2010
	Approvazione	C.C. n. 62 del 27/09/2010	BURT n. 41 del 13/10/2010
 Variante al regolamento urbanistico relativa a modifiche ed integrazioni normative e cartografiche per finalità pubbliche e di interesse collettivo, recepimento del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari	Adozione	C.C. n. 87 del 11/11/2011	BURT n. 48 del 30/11/2011

	Approvazione	C.C. n. 12 del 20/02/2012	BURT n. 10 del 07/03/2012
 Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a porzioni territoriali	Avvio del Procedimento	G.C. n. 14 del 28/01/2011	
	Adozione	C.C. n. 33 del 14/06/2012	BURT n. 27 del 04/07/2012
	Approvazione	C.C. n. 7 del 05/03/2013	BURT n. 38 del 18/09/2013
 Variante al regolamento urbanistico per la modifica di un'area soggetta a piano di recupero in piazza Palagi a Bibbiena	Adozione	C.C. n. 10 del 28/01/2014	BURT n. 6 del 12/02/2014
	Approvazione	C.C. n. 33 del 24/06/2014	BURT n. 32 del 13/08/2014
 Variante al Regolamento Urbanistico per l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in via Burraia a Bibbiena	Adozione	C.C. n. 60 del 28/11/2014	BURT n. 2 del 14/01/2015
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 11 del 18/03/2015
 Variante al Regolamento Urbanistico per la riorganizzazione del piano attuativo pa23/c – adozione	Adozione	C.C. n. 61 del 28/11/2014	BURT n. 3 del 21/01/2015
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 11 del 18/03/2015
 Approvazione della relazione di monitoraggio del Regolamento Urbanistico	Approvazione	G.C. n. 40 del 09/03/2015	Trasmessa in regione con prot. 4873 del 13/03/2015
 Variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche puntuali ed aggiornamenti nel territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 50 del 20/08/2015	BURT n. 35 del 02/09/2015
	Approvazione	C.C. n. 75 del 30/11/2015	BURT n. 52 del 30/12/2015
 Variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche minori localizzate all'interno del territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 32 del 11/07/2016	BURT n. 30 del 27/07/2016
	Approvazione	Efficacia	BURT n. 36 del 07/09/2016

Variante al Regolamento Urbanistico per la localizzazione di un vincolo preordinato all'esproprio per una strada in loc. Guazzi	Adozione	C.C. n. 33 del 11/07/2016	BURT n. 30 del 27/07/2016
	Approvazione	C.C. n. 50 del 19/11/2016	BURT n. 6 del 08/02/2017
Variante al RU 2017-1 per alcune modifiche puntuali nel territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 46 del 31/07/2017	BURT n. 34 del 23/08/2017
	Approvazione	C.C. n. 65 del 27/11/2017	BURT n. 54 del 20/12/2017
Approvazione del progetto per la localizzazione e la realizzazione del Sistema integrato dei percorsi ciclabili dell'Arno e del Sentiero della Bonifica – tratto fiume Arno in Casentino II Stralcio - nei Comuni di Pratovecchio Stia, Castel San Nicolò, Poppi e Bibbiena, 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
Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale variante al Piano Strutturale per l'inserimento del nuovo tracciato della S.R.T. 71 in loc. Corsalone	Avvio del Procedimento	C.C. n. 37 del 28/06/2018	
	Adozione	C.C. n. 78 del 27/12/2018	BURT n. 3 del 16/01/2019
	Approvazione		
Variante al RU 2019 per alcune modifiche puntuali nel territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 27 del 10/04/2019	BURT n. 18 del 02/05/2019
	Approvazione	C.C. n. 59 del 12/08/2019	BURT n. 38 del 18/09/2019

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	Lottizzazione	1	C.C. n. 67 del 30/09/2009

Ferrantina			
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
PA21c Poggio Mendico (Art.71)	Prog. Convenz.	1	C.C. n. 16 del 21/03/2011
PA47c Sant'Andrea (Art. 71)	Prog. Convenz.	8	C.C. n. 17 del 21/03/2011
PA8d2 Pian di Silli (Art. 71)	Prog. Convenz.	2	C.C. n. 18 del 21/03/2011
PA11d2 Pian di Silli (Art. 71)	Prog. Convenz.	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. Convenz.	1	C.C. n. 44 del 28/04/2011

PA46c/2 Sant'Andrea (Art. 71)	Prog. Convenz.	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. Convenz.	10	C.C. n. 58 del 29/06/2011
PA54c Mocareccia (Art.71)	Prog. Convenz.	1	C.C. n. 59 del 29/06/2011
Via Pietro Nenni	Prog. Convenz.	1	G.C. n. 238 del 19/10/2011
Via Mocareccia a Bibbiena	Prog. Convenz.	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. Convenz.	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
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+eff.)
Pr Camilliano Marciano	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 32 del 19/06/2015 (Adozione+eff.)
Pr Sant'Andrea Campi	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 46 del 14/07/2015 (Adozione+eff.)
Pr Corbolini	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 62 del 22/12/2016 (Adozione+eff.)
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+eff.)
PR VILLAMAGRA	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 38 del 28/06/2018 (Adozione+eff.)
PA23C	Lottizzazione	1	C.C. n. 58 del 12/08/2019

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.

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.

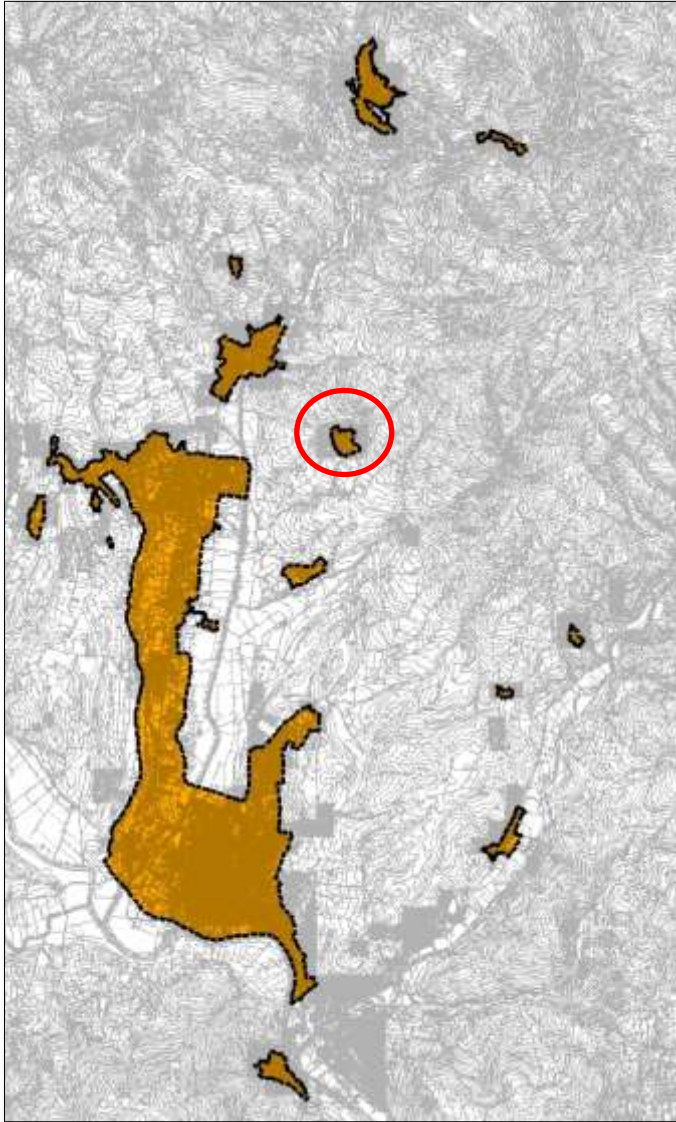


Figura 1 Territorio urbanizzato art. 224 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

2 CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE

La presente variante al Regolamento Urbanistico ed al Piano Strutturale è limitata ad una previsione all'interno dell'Utoe n. 6 di marciano, quindi interna al perimetro del territorio urbanizzato, la variante non comporta modifiche al dimensionamento limitandosi a ridefinire la composizione della scheda progettuale K allegata al Piano Strutturale e quindi la disciplina che ne deriva per il Regolamento Urbanistico. La variante si configura come semplificata e pertanto sarà adottata ai sensi degli artt. 30 e 32, della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65.

2.1 STATO ATTUALE

L'area si trova nell'aggregato di Marciano nell'area a sud del centro storico ed è stata oggetto di recenti interventi in attuazione della “scheda progettuale k di Marciano” disciplinata dal PS e dell'art. 17.5.10 delle NTA del RU.



Figura 2 Immagine aerea 2019

2.1.1 Il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale come modificato con delibera C.C. n. 7 del 05/03/2013 disciplina in questa zona gli interventi attraverso una scheda di dettaglio.

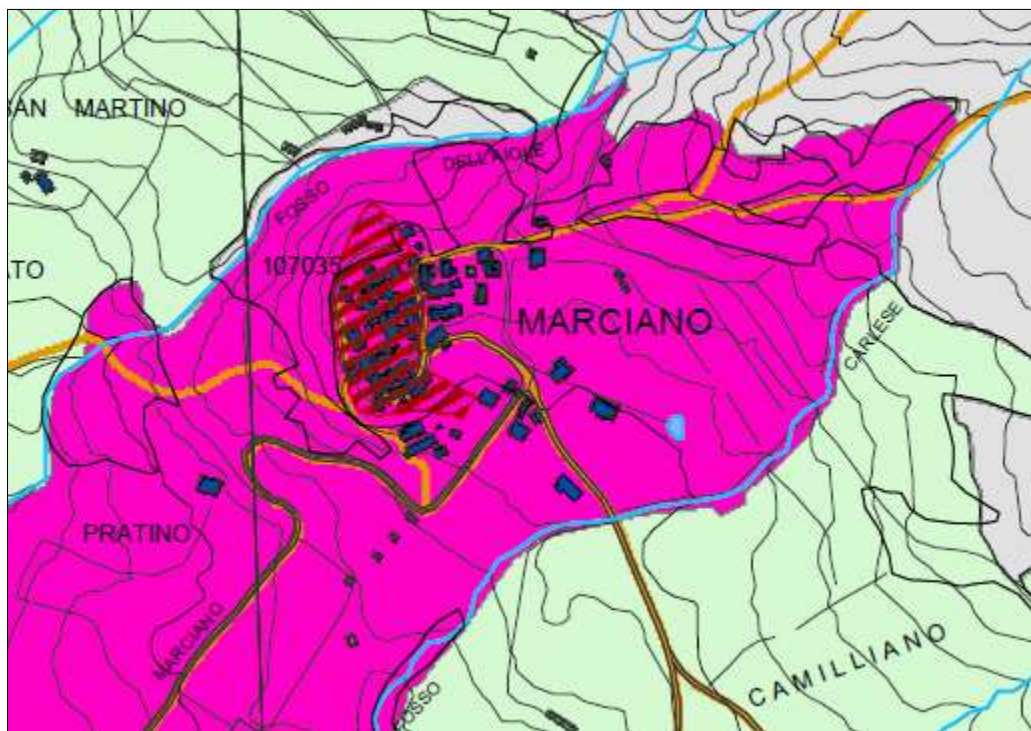


Figura 3 estratto dalla Carta della disciplina di tutela del paesaggio del PS vigente

Infatti l'area si trova all'interno delle "Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico" disciplinate dall'art. 20 delle NTA del PS.

"Il Piano Strutturale, per tali aree di pertinenza (descritte nella Tav. C.1.4.1), contiene una specifica disciplina che persegue le seguenti direttive:

- In tali aree gli interventi di trasformazione edilizia favoriscono il recupero dei manufatti di valore architettonico/documentario, la manutenzione e/o il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.

- Le aree di tutela paesistica dei centri antichi (strutture urbane) e delle ville non sono da destinare alla localizzazione d'interventi di nuova edificazione.
 - Le aree di tutela paesistica degli aggregati, nel caso che gli aggregati di riferimento abbiano ottenuto, nella schedatura di cui all'allegato B delle norme del PTCP, i seguenti gradi di valore: b.1 eccezionale/eccezionale; b.2 eccezionale/buono; b.3 buono/eccezionale; b.4 buono/buono, a condizione altresì che il tessuto urbano sia definito nel medesimo allegato come "inalterato", non sono da destinare alla localizzazione di interventi di nuova edificazione.
 - In caso di aziende agricole esistenti all'interno delle aree di pertinenza di cui sopra potrà essere consentita la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi pertinenziali, qualora risulti impossibile una diversa localizzazione.
 - Ai fini dell'applicazione dell'art. 41 della Legge Regionale Toscana 03 gennaio 2005, n. 1, è consentito il computo di tali aree per il raggiungimento della capacità edificatoria su aree limitrofe
 - Nelle zone agricole ricadenti nelle aree di tutela paesistica è ammessa la ricostruzione d'annessi agricoli esistenti con eventuali spostamenti dei volumi, purché dimostrati compatibili dal punto di vista paesistico e ambientale.
 - Gli ampliamenti volumetrici in attuazione dell'art. 43 e 67 del presente piano sono rapportati al grado di valore con limitazioni e particolari prescrizioni da definirsi in sede di Regolamento Urbanistico.
 - È comunque fatto salvo quanto diversamente stabilito dal PTCP e dalle "Schede di compatibilità paesistica" redatte dal Piano Strutturale per le stesse aree, da considerarsi parziale distacco dalle direttive del PTCP, che avranno valore paesistico per il Piano Strutturale.
- Le "Schede di compatibilità paesistica" hanno contenuto prescrittivo per il Regolamento Urbanistico.

2.1.1.1 Scheda di valutazione paesistica e ambientale di marciano Utoe 6

SI RIPORTANO DI SEGUITO I CONTENUTI DELLA SCHEDA K:

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Marciano è un centro storico di notevole valore posto su un rilievo collinare in sponda sinistra del torrente Archiano, tutto compreso all'interno di un'area di tutela paesistica degli aggregati del PTCP art.13/5/b1. L'area di tutela comprende sia il centro storico che la modesta area edificata esterna al centro su area pianeggiante e costituita da edifici unifamiliari posti lungo una ex strada campestre ora di collegamento.

Tale edificazione modesta e diffusa non altera la percezione del nucleo storico e le aree di protezione (F1 e F3) non edificate separano l'edilizia recente da quella storica.

INTERVENTO PROPOSTO

L'intervento, nel rispetto degli obiettivi generali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ha i seguenti scopi:

- *Riqualificazione e valorizzazione dell'intero centro storico di Marciano e tutela dei con visivi;*
- *Riqualificazione dell'area di recente urbanizzazione;*
- *Modesto incremento di popolazione, anche con la realizzazione di incrementi edilizi in prossimità degli insediamenti recenti*

Sono previsti i seguenti interventi:

- *la realizzazione di un ampio spazio verde alberato ai lati e parallelo alla strada campestre che consenta il mantenimento di un canale visivo da est verso ovest in direzione del nucleo storico.*
- *La collocazione di modeste volumetrie edificate lungo la strada campestre, ora di lottizzazione; in particolare due edifici isolati in allineamento stradale e in direzione ovest, in prossimità del fosso del Carlese, e gli altri tre a consolidare la compagine urbana di più recente edificazione lungo e all'interno della strada comunale di Marciano.*
- *La creazione d'idonee schermature a verde previste a migliorare quelle esistenti lungo la strada comunale e il fosso del "Carlese".*
- *Il mantenimento del paesaggio agrario nelle aree non costruite limitrofe.*
- *Nella parte prossima al centro storico sul lato Nord-Est, con la procedura del piano di recupero, l'eliminazione di fabbricati agricoli recenti, impropri e degradati e la loro sostituzione con tre edifici uni-*

familiari posti a distanza dal centro storico a definire uno spazio pubblico a verde attrezzato, che va a lambire, nella parte superiore, la strada vicinale di crinale.

- *Nella parte recente, sempre con la procedura del piano di recupero, la sostituzione di una serie di annessi e di autorimesse (nel lotto posto in prossimità delle due strade di accesso a Marciano) con un edificio unifamiliare isolato.*

DESTINAZIONE, PARAMETRI DIMENSIONALI

Sono ammessi al massimo n. 9 nuovi edifici unifamiliari per una volumetria totale consentita massima di 7000 mc. di cui mc. 3000 di recupero e mc. 4000 di nuova edificazione, in riduzione quindi rispetto alle previsioni del vigente PRG pari a mc. 13.250 (zone B e C).

Volume massimo per ciascun intervento mc. 750 in allineamento organico con gli edifici esistenti.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA

La realizzazione degli interventi è condizionata:

- *al miglioramento della rete di depurazione con l'allacciamento ai servizi esistenti e la realizzazione di un sistema di depurazione per l'intero nucleo;*
- *la realizzazione dell'area per verde pubblico ed la dotazione di verde privato per gli edifici più prossimi al nucleo storico.*

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in armonia con gli assetti tipologici e plano-volumetrici esistenti.

Le eventuali integrazioni edilizie avranno forma elementare con semplificazione delle varietà cromatiche e materiali di finitura omogenei e avranno due piani fuori terra, con altezza massima di 6,50 ml in gronda. Le pareti esterne saranno prive di aggetti con rivestimento in pietra con lavorazioni e tonalità caratteristiche del luogo, infissi in legno.

Le coperture saranno a capanna, prive d'abbaini e lucernari, pendenza non superiore al 30% con manto in tegole e coppi o lastre di pietra, con l'esclusione di terrazze a tasca.

Le recinzioni dei vari edifici avranno caratteristiche tra di loro omogenee con materiali costruttivi in cotto e pietra.

Eventuali garage saranno ricavati al piano terreno, anche in corpi ad un piano posti in aderenza. Non sono ammessi piani interrati. Le aree scoperte saranno a prato o inghiaiate, con eventuali limitate pavimentazioni in pietra.

Tutti gli interventi dovranno valorizzare il contesto di edilizia di valore storico presente nell'area.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA

Analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria

Gli interventi interessano aree residuali interessate da un'agricoltura marginale se non abbandonata e degradata.

Non sono presenti aree a destinazione esclusivamente agricola ed a coltura a maglia fitta.

Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato esistente.

Ogni intervento sugli edifici compresi nell'area di trasformazione, compresa la manutenzione straordinaria, sarà assoggettato a norme che prevedano l'impiego di materiali tradizionali per gli esterni e le aree di pertinenza, e in particolare sulle pareti esterne l'uso di pietra a vista e di rivestimenti con tonalità cromatiche delle terre. Sia per i nuovi edifici, sia per gli esistenti in caso d'intervento, sarà prescritta la messa a dimora di essenze di alto fusto a schermatura della nuova edificazione. Anche l'area a verde tra il nucleo antico e la nuova edilizia sarà dotata di essenze di alto fusto di tipo autoctono.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON LA DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE

L'ambito oggetto d'intervento è dotato di infrastrutturazione (reti energia e strade). La rete di fognatura esistente dovrà essere adeguata con l'installazione di un impianto di depurazione per l'intera compagine urbana.

PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà le modalità esecutive subordinando le realizzazioni dei nuovi interventi edilizi, alla preventiva sistemazione ambientale, sia dell'area attrezzata a verde pubblico, che delle aree a sistemazione arborea di contorno per la creazione delle schermature previste dalle valutazioni.

Tutti gli interventi saranno realizzati o attraverso intervento diretto o attraverso un piano attuativo di iniziativa privata e/o convenzionata privato/pubblico.

L'area destinata a verde attrezzato prevista tra il nuovo ed il vecchio insediamento non può essere ridotta né spostata, salvo in funzione migliorativa.

La sua realizzazione dovrà precedere il rilascio delle concessioni per le nuove costruzioni previste nel comparto piano di recupero n°1.

Sono in particolare prescrittivi per il Regolamento Urbanistico:

- *l'individuazione dei lotti, dei volumi e delle superfici pubbliche descritte nella planimetria allegata alla presente scheda;*

-
- The map shows a topographic representation of a recovery plan area. It features several colored zones: yellow, green, and red. A dashed line separates the 'piano di recupero n. 2' area from the 'piano di recupero n. 1' area. Elevation contours are marked with numbers such as 533.2, 536.9, 538.5, 542.2, 542.9, 544.9, 545.4, 545.8, 546.8, 548.0, 548.9, 549.0, 549.7, 550.0, 550.2, 551.4, 552.4, 553.9, 554.8, 555.6, 556.8, 557.0, 557.7, 558.7, 559.6, and 563.7. A scale bar is present in the bottom left corner, indicating a distance of 20 meters.

RELAZIONE TECNICA- Pagina | 17

2.1.2 Il Regolamento Urbanistico

Il RU recepisce le prescrizioni del PS adattandole alla scala di dettaglio più definita, suddividendo l'area interessata in tre lotti.

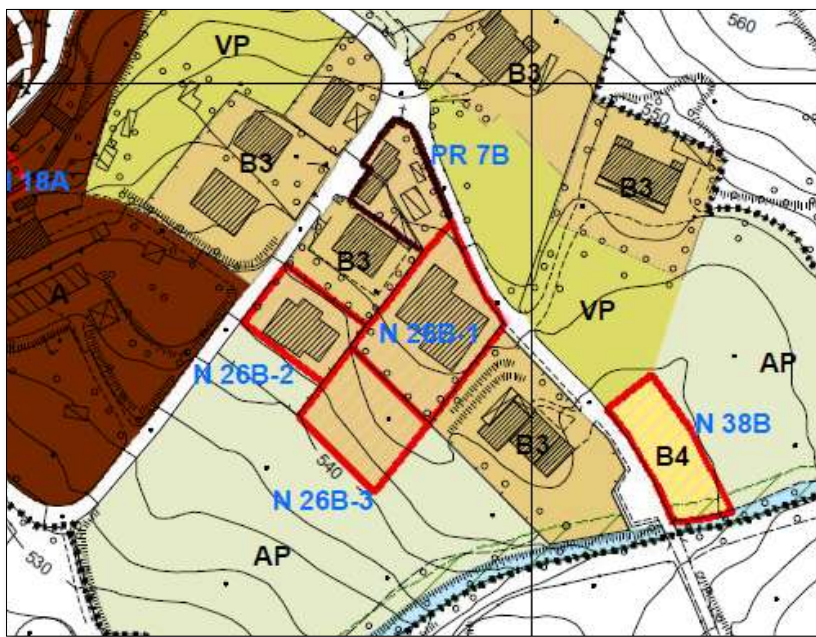


Figura 5 Estratto dal RU vigente

La norma **17.5.10, Marciano (N 26B)** delle NTA dispone:

“Per il terreno posto all’incrocio delle due viabilità di accesso a Marciano, individuato con perimetrazione in cartografia, sono indicati n.3 lotti con assegnate le seguenti quantità volumetriche:

- *lotto 1 (N 26B-1) volume assegnato 850 mc*
- *lotto 2 (N 26B-2) volume assegnato 750 mc*
- *lotto 3 (N 26B-3) volume assegnato 650 mc*

Le nuove costruzioni avranno due piani fuori terra, con altezza massima di m. 6,50 in gronda. Per le aree agricole adiacenti è prescritto il mantenimento del paesaggio agrario. È inoltre prescritto l’adeguamento della rete fognaria esistente e realizzazione dell’impianto di depurazione da realizzarsi singolarmente o consorzandosi con gli altri

interventi previsti nella frazione. Sarà prescritta la messa a dimora di essenze di alto fusto a schermatura della nuova edificazione.

È inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche di cui all'articolo 57 Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni.

L'intervento dovrà uniformarsi comunque agli orientamenti previsti nella "Scheda K", allegata al Piano strutturale, rientrando tra le aree soggette a tutela paesaggistica, con valore eccezionale, dal Ptcp."

2.2 STATO MODIFICATO

2.2.1 Motivazione della Variante, proposta e verifica dei parametri

Nell'attuazione degli interventi e nel passaggio di scala dal PS au RU e quindi alla fase del permesso a costruire è emerso con evidenza che le proporzioni del normale edificato sono decisamente diverse da quelle indicate nella scheda progettuale del PS che propone edifici di 9m x 9m in un resede di poco più di 500 mq.

Nonostante il PS non sia conformativo dell'uso dei suoli le norme della scheda, richiamate dal RU sono molto stringenti riguardo ai sedimi edificabili e pertanto con questa variante si vuole prendere atto delle reali difficoltà. Ad attuare gli interventi entro questi parametri e rivedere in modo razionale le modalità di edificazione. Questo anche per il rispetto delle dovute distanze tra confini ed edifici. Infatti, stante le attuali norme l'ultima unità edilizia in previsione del PS e del RU non è attuabile.

Quindi **non si prevedono modifiche al dimensionamento**, né al numero di unità edilizie insediabili, ma semplicemente una modifica all'individuazione dei lotti e dei sedimi edificabili aggiornando la scheda con le reali dimensioni dei lotti già attuati.

La variante comporta:

1. Modifica alla scheda K di valutazione paesistica e ambientale di marciano Utoe 6

2. Modifica alla Norma 17.5.10, Marciano (N 26B) delle NTA del RU in recepimento della Scheda K del PS
3. Modifica alla Tavola n. 6 del RU in recepimento della Scheda K del PS

2.2.1.1 Il Piano Strutturale

2.2.1.2 Scheda di valutazione paesistica e ambientale di marciano Utoe 6

SI RIPORTANO DI SEGUITO I CONTENUTI DELLA SCHEDA K MODIFICATA:

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Marciano è un centro storico di notevole valore posto su un rilievo collinare in sponda sinistra del torrente Archiano, tutto compreso all'interno di un'area di tutela paesistica degli aggregati del PTCP art.13/5/b1. L'area di tutela comprende sia il centro storico che l'area edificata esterna al centro su area pianeggiante e costituita da edifici unifamiliari posti lungo una ex strada campestre ora di collegamento.

Tale edificazione non altera la percezione del nucleo storico e le aree di protezione (F1 e F3) non edificate separano l'edilizia recente da quella storica.

INTERVENTO PROPOSTO

L'intervento, nel rispetto degli obiettivi generali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ha i seguenti scopi:

- *Riqualificazione e valorizzazione dell'intero centro storico di Marciano e tutela dei con visivi;*
- *Riqualificazione dell'area di recente urbanizzazione;*
- *Modesto incremento di popolazione, anche con la realizzazione di interventi edilizi in prossimità degli insediamenti recenti*

Sono previsti i seguenti interventi:

- *la realizzazione di un ampio spazio verde alberato ai lati e parallelo alla strada campestre che consenta il mantenimento di un canale visivo da est verso ovest in direzione del nucleo storico.*

- *La collocazione di modeste volumetrie edificate lungo la strada campestre, ora di lottizzazione; in particolare due edifici isolati in allineamento stradale e in direzione ovest, in prossimità del fosso del Carlese, e gli altri tre a consolidare la compagine urbana di più recente edificazione lungo e all'interno della strada comunale di Marciano.*
- *La creazione d'idonee schermature a verde previste a migliorare quelle esistenti lungo la strada comunale e il fosso del Carlese.*
- *Il mantenimento del paesaggio agrario nelle aree non costruite limitrofe.*
- *Nella parte prossima al centro storico sul lato Nord-Est, con la procedura del piano di recupero, l'eliminazione di fabbricati agricoli recenti, impropri e degradati e la loro sostituzione con tre edifici unifamiliari posti a distanza dal centro storico a definire uno spazio pubblico a verde attrezzato, che va a lambire, nella parte superiore, la strada vicinale di crinale.*
- *Nella parte recente, sempre con la procedura del piano di recupero, la sostituzione di una serie di annessi e di autorimesse (nel lotto posto in prossimità delle due strade di accesso a Marciano) con un edificio a destinazione residenziale.*

DESTINAZIONE, PARAMETRI DIMENSIONALI

Sono ammessi al massimo n. 9 nuovi edifici residenziali per una volumetria totale consentita massima di 7000 mc, di cui 3000 mc di recupero e 4000 mc di nuova edificazione, in riduzione quindi rispetto alle previsioni del vigente PRG pari a 13.250 mc (zone B e C).

Volume massimo per ciascun intervento 750 mc.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA

La realizzazione degli interventi è condizionata:

- *al miglioramento della rete di depurazione con l'allacciamento ai servizi esistenti e la realizzazione di un sistema di depurazione per l'intero nucleo;*
- *la realizzazione dell'area per verde pubblico ed la dotazione di verde privato per gli edifici più prossimi al nucleo storico.*

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in armonia con gli assetti tipologici e planivolumetrici esistenti.

Le eventuali integrazioni edilizie avranno forma elementare con semplificazione delle varietà cromatiche e materiali di finitura omogenei e avranno al massimo due piani fuori terra (altezza massima di 6,50 ml in gronda). Le pareti esterne saranno prive di aggetti con rivestimento in pietra o intonaco e lavorazioni e tonalità caratteristiche del luogo, infissi in legno.

Le coperture saranno a capanna, prive d'abbaini e lucernari, pendenza non superiore al 30% con manto in laterizio o lastre di pietra, con l'esclusione di terrazze a tasca.

Le recinzioni dei vari edifici avranno caratteristiche tra di loro omogenee, non sono ammessi pali e rete metallica ed eventuali muretti sono in pietra o intonaco.

Eventuali garage saranno ricavati al piano terreno, anche in corpi ad un piano posti in aderenza. Le aree scoperte saranno a prato o inghiaiate, con eventuali limitate pavimentazioni in pietra.

Tutti gli interventi dovranno valorizzare il contesto di edilizia di valore storico presente nell'area.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA

Analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria

Gli interventi interessano aree residuali interessate da un'agricoltura marginale se non abbandonata e degradata.

Non sono presenti aree a destinazione esclusivamente agricola ed a coltura a maglia fitta.

Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato esistente.

Ogni intervento sugli edifici compresi nell'area di trasformazione, compresa la manutenzione straordinaria, sarà assoggettato a norme che prevedano l'impiego di materiali tradizionali per gli esterni e le aree di pertinenza, e in particolare sulle pareti esterne l'uso di pietra a vista e di rivestimenti con tonalità cromatiche delle terre o intonaco, ove il paramento non sia di pregio nelle tonalità tipiche del luogo. Sia per i nuovi edifici, sia per gli esistenti in caso d'intervento, sarà prescritta la messa a dimora di essenze di alto fusto a schermatura della nuova edificazione. Anche l'area a verde tra il nucleo antico e la nuova edilizia sarà dotata di essenze di alto fusto di tipo autoctono.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON LA DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE

L'ambito oggetto d'intervento è dotato di infrastrutturazione (reti energia e strade). La rete di fognatura esistente dovrà essere adeguata con l'installazione di un impianto di depurazione per l'intera compagine urbana.

PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà le modalità esecutive subordinando le realizzazioni dei nuovi interventi edilizi, alla preventiva sistemazione ambientale, sia dell'area attrezzata a verde pubblico, che delle aree a sistemazione arborea di contorno per la creazione delle schermature previste dalle valutazioni.

Gli interventi saranno realizzati o attraverso intervento diretto o attraverso un piano attuativo.

L'area destinata a verde attrezzato prevista tra il nuovo ed il vecchio insediamento non può essere ridotta né spostata, salvo in funzione migliorativa.

La sua realizzazione dovrà precedere il rilascio delle concessioni per le nuove costruzioni previste nel comparto piano di recupero n°1.

Sono in particolare prescrittivi per il Regolamento Urbanistico:

- *l'individuazione del numero dei lotti, dei volumi e delle superfici pubbliche descritte nella planimetria allegata alla presente scheda;*
- *gli obiettivi d'intervento, le caratteristiche dimensionali, nonché le destinazioni d'uso degli edifici conseguenti agli interventi descritti nei punti precedenti.*

Di seguito si propone la scheda aggiornata allo stato di attuazione attuale, ovvero con i due edifici già realizzati e la modifica dimensionale effettuata al fine di poter attuare anche il terzo intervento.



Figura 6 Ipotesi di scheda K modificata

2.2.2 Il Regolamento Urbanistico

Nel regolamento urbanistico verrà, pertanto ridefinita la composizione delle zone B3 ed in particolare quella N26B-3. Si rileva che l'accesso alla zona N26B-3 avviene dall'ultimo lotto a sud-est ed è della stessa proprietà.

Rimane invariata la volumetria assegnata.

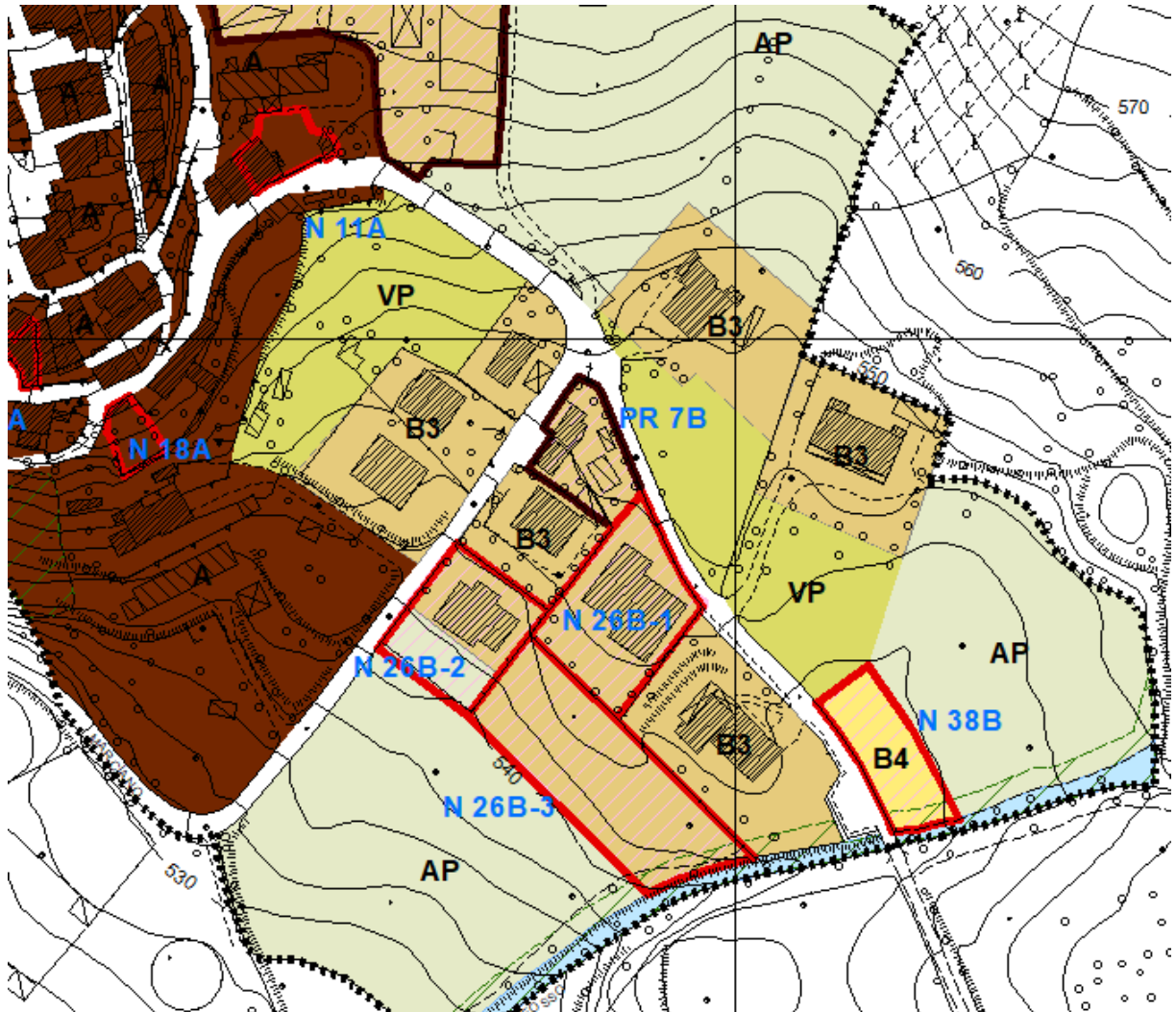


Figura 7 Ipotesi di RU variato

La norma **17.5.10, Marciano (N 26B)** delle NTA variata:

“Per il terreno posto all’incrocio delle due viabilità di accesso a Marciano, individuato con perimetrazione in cartografia, sono indicati n.3 lotti con assegnate le seguenti quantità volumetriche:

- *lotto 1 (N 26B-1) volume assegnato 850 mc*
- *lotto 2 (N 26B-2) volume assegnato 750 mc*
- *lotto 3 (N 26B-3) volume assegnato 650 mc*

Le nuove costruzioni avranno al massimo due piani fuori terra e altezza massima di m. 6,50 in gronda. Per le aree agricole adiacenti è prescritto il mantenimento del paesaggio agrario. È prescritta la messa a dimora di essenze di alto fusto a schermatura della nuova edificazione.

È inoltre prescritta l’osservanza delle caratteristiche di cui all’articolo 57 Criteri di inserimento architettonico-ambientale delle nuove costruzioni.

L’intervento dovrà uniformarsi agli orientamenti previsti nella “Scheda K”, allegata al Piano strutturale, rientrando tra le aree soggette a tutela paesaggistica, con valore eccezionale, dal Ptcp.”

SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA Utoe n. 6 marciano Poggio- lo	TAV. 6 PARTINA FREGGI- NA
Nuovo impegno di suolo	NO rispetto alla vigente di- sciplina	Trattasi di adeguamento e picco- lo spostamento dei sedimenti
Modifiche al dimensionamento	NO	-
Vincoli sovraordinati	NO	
Verifica standard	VERIFICATI	INVARIATI

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

Per quanto riguarda l'effettuazione di nuove indagini geologiche l'area rientra tra quelle a controllo a campione ed è stato fatto apposito deposito.

Non vi sono variazioni al dimensionamento.