



VARIANTE AL RU 4-2019 PER UNA MODIFICA IN LOC. MOCARECCIA AL PIANO ATTUATIVO 13C 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.....	12
2.2 STATO MODIFICATO.....	13
3 CONCLUSIONI	15

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.

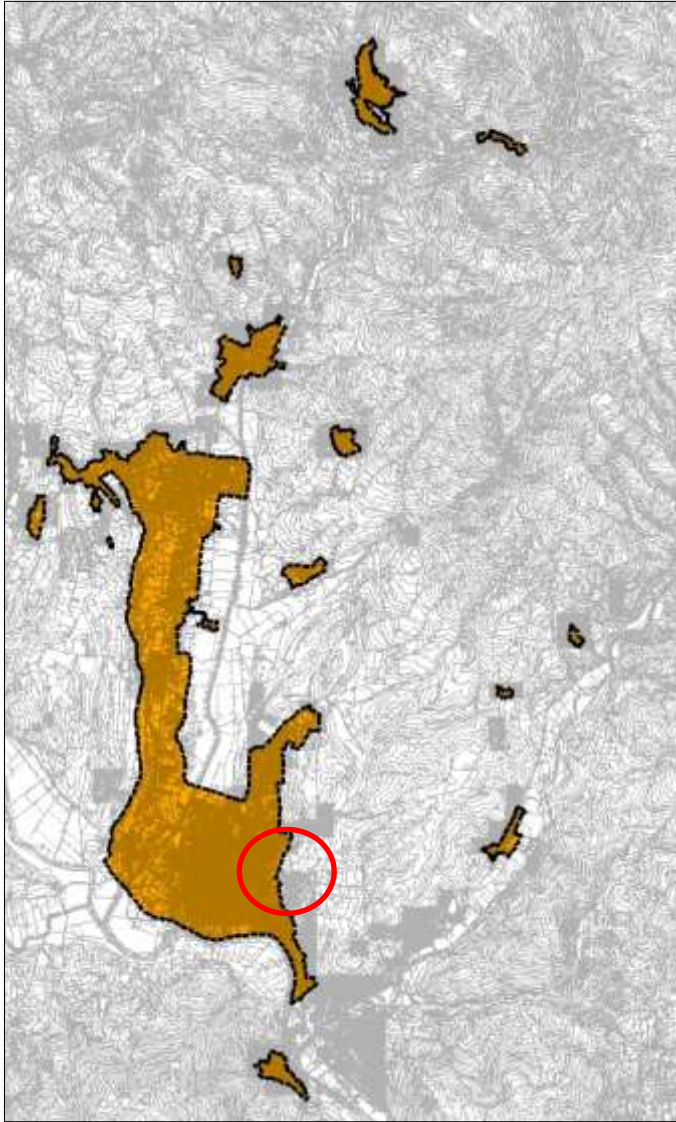


Figura 1 Territorio urbanizzato art. 224 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

2 CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE

La presente variante al Regolamento Urbanistico è limitata ad una previsione all'interno dell'Utoe n. 1 di Bibbiena, interna al perimetro del territorio urbanizzato, la variante non comporta modifiche al dimensionamento limitandosi a ridefinire la zonizzazione del piano Attuativo PA 13 C.

La lottizzazione per la quale necessita una variante al RU è stata oggetto di Piano attuativo approvato con delibere CC. n. 27 del 06/04/2005, CC. n. 79 del 23/08/2005 e CC. n. 26 del 20/03/20.

La convenzione firmata in data 04/04/2006 in attuazione delle delibere di cui sopra, stabilisce il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e quindi per l'ultimazione delle opere in dieci anni. Tenuto conto dell'art. 30 del decreto legge n. 69/2013, il piano è decaduto il 04/04/2019

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.



Figura 2 Immagine aerea 2019

2.1 STATO ATTUALE

L'area si trova al limite est di Bibbiena, è parzialmente urbanizzata a destinazione residenziale ed è stata oggetto di recenti interventi in attuazione delle lottizzazioni PA 13C e PA 14C.

Il RU prevede per questa area una lottizzazione PA 13C a destinazione **residenziale**, in prosecuzione della PA 14C (quasi completata nelle opere di urbanizzazione) e della PA12C.



Figura 3 Estratto dal RU vigente

La norma **Bibbiena – Vessa 1 (13C)** delle NTA dispone:

<i>Descrizione urbanistica dell'ambito</i>	UTOE n.1 Bibbiena <i>Ambito 1B - Bibbiena versante est</i>
<i>Superficie dell'area</i>	24.700 mq
<i>Indici e parametri urbani</i>	<i>Volume max = mc. 20.000</i>

<i>stici</i>	$R_c = 40\%$ <i>Hmax = ml. 7.50 Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.</i>
<i>Prescrizioni alla trasformazione e sugli spazi aperti</i>	<i>In tale sottozona tutti gli interventi, ammessi nel rispetto degli indici e dei parametri di zona dovranno essere coerenti con i comportamenti tipici del processo evolutivo dell'edilizia.</i> <i>In particolare sarà prevista l'edificazione lungo il percorso o in fregio a larghi o piazze.</i> <i>Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinati in sede di redazione dello strumento attuativo.</i> <i>È prevista la realizzazione del tratto di viabilità di piano (larghezza della strada 10.00 ml.), costituente la nuova circonvallazione est di Bibbiena.</i> <i>È prescritto l'allargamento di Via San Rocco nel tratto fronti stante.</i>

2.2 STATO MODIFICATO

La variante ha come obiettivo primario quello di rinnovare l'efficacia delle previsioni del RU in modo da approvare un nuovo Piano Attuativo per completare le opere in itinere, i lavori si sono attualmente fermati in ragione della decadenza del PA e del RU.

Contestualmente sono fatte alcune piccole modifiche nella distribuzione degli spazi pubblici e della viabilità in modo anche da risolvere alcune criticità nella Via di San Rocco.

Per gli spazi da destinarsi ad edificabilità a destinazione privata residenziale **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.

La variante comporta:

1. Modifica alla Tavola n. 2 Bibbiena centro del RU

Rimane invariata la parte normativa.

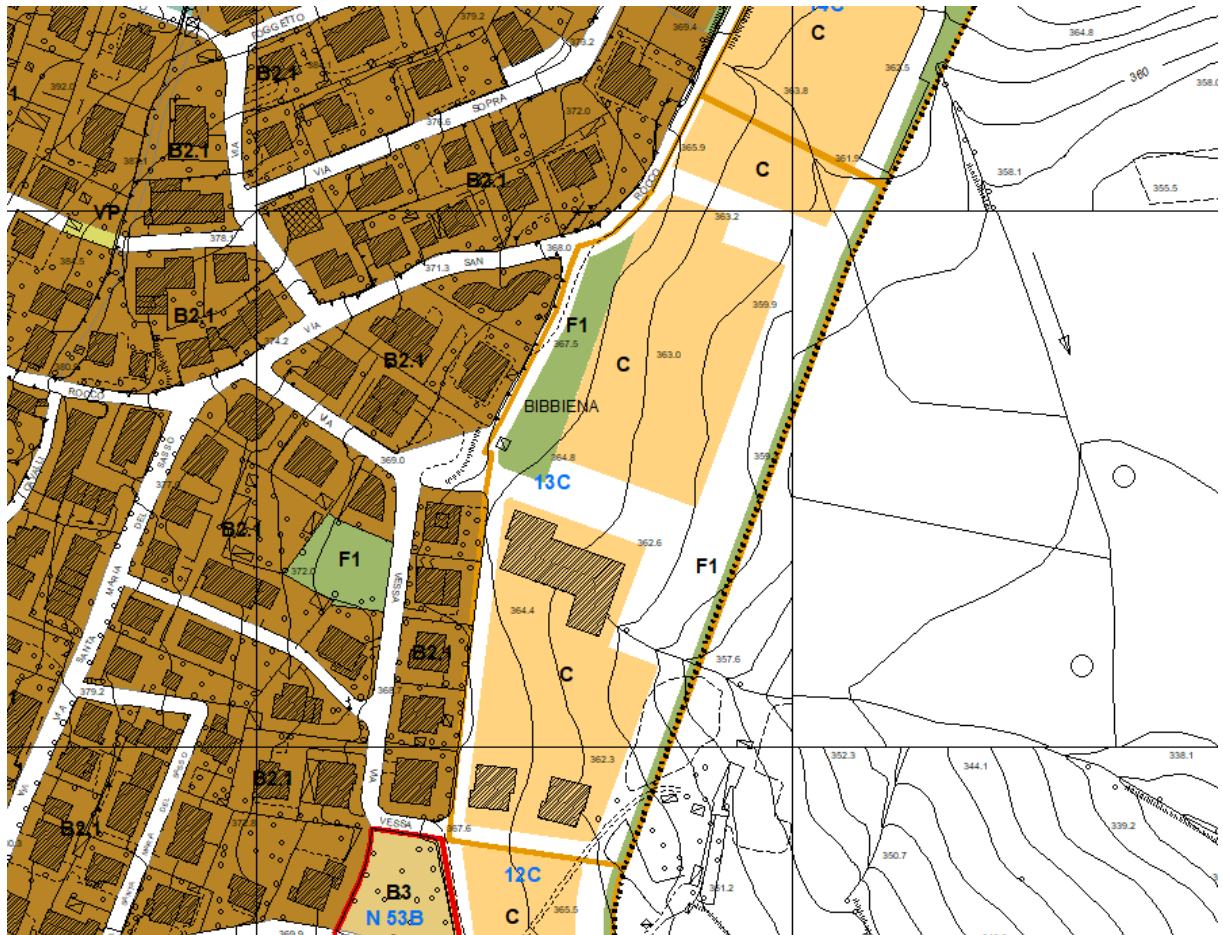


Figura 4 Ipotesi di RU variato

SCHEDA RIASSUNTIVA		
Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato	INTERNA Utoe n. 1 Bibbiena	TAV. 1 BIBBIENA CENTRO
Nuovo impegno di suolo	NO rispetto alla vigente disciplina	Trattasi di piccole modifiche alla zonizzazione interna al comparto
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.