



**VARIANTE AL RU 5-2019 PER UNA MODIFICA ALL'AREA EX FIAT
IN LOC. PALAZZETTO ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBA-
NIZZATO**

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

Sommarìo

SOMMARIO	2
1 PREMESSA	3
1.1 GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTI	3
2 CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
2.1 STATO ATTUALE.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
2.2 STATO MODIFICATO.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
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 Casamicciola 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 Casenti-no II Stralcio - nei Comuni di Pratovecchio Stia, Castel San Nicolò, Poppi e Bibbiena, costi-tuente VARIANTE AI REGOLAMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65	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. Convvenz.	3	C.C. n. 85 del 30/11/2010
Ns37b Sub 1 Candolesi (Art.71)	Prog. Convvenz.	10	C.C. n. 86 del 30/11/2010
Pr6d3 Sub-Comparto B2, Area Ex Tannino (Art.71)	Prog. Convvenz.	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. Convvenz.	1	C.C. n. 14 del 21/03/2011
PA7c Castellare (Art.71)	Prog. Convvenz.	1	C.C. n. 15 del 21/03/2011
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. 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.



CITTÀ DI BIBBIENA
PROVINCIA DI AREZZO

VARIANTE AL RU 5-2019 PER UNA MODIFICA ALL'AREA EX FIAT IN LOC. PALAZZETTO ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

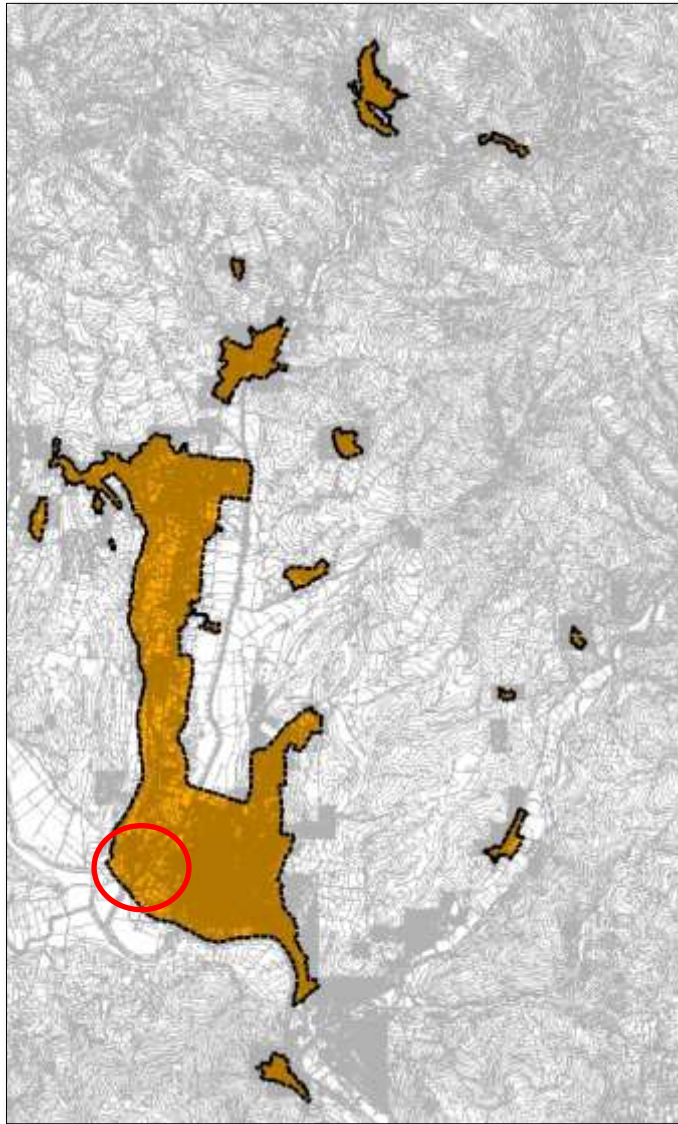


Figura 1 Territorio urbanizzato art. 224 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

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 norma inerente l'area ex Fiat in loc. Palazzetto.

Si tratta appunto di un'area edificata in un tessuto urbanizzato costituita da un insieme di fabbricati che ospitavano funzioni commerciali e artigianali legate al settore automobilistico (ex Fiat), attualmente non utilizzata e in stato di degrado fisico oltreché funzionale.

L'area è stata già oggetto di Piano di recupero adottato con delibera CC. n. 73 del 28/11/2013, e approvato CC. n. 9 del 28/01/2014.

Piano non convenzionato entro i termini di validità delle previsioni del Ru che sono decadute nel settembre 2018. Stante la volontà (pubblica e privata) e l'opportunità di procedere al recupero dell'area in tempi brevi, tale variante ha la prioritaria funzione di dare nuova efficacia alla previsione del RU.

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

Si tratta di un'area edificata in un tessuto urbanizzato costituita da un insieme di fabbricati che ospitavano funzioni commerciali e artigianali legate al settore automobilistico (ex Fiat), attualmente non utilizzata e in stato di degrado fisico oltreché funzionale.

Il RU prevede per questa area una zona D3 soggetta a Piano di Recupero **PR 3D3**, a destinazione **commerciale, direzionale di servizio e svago**, oltre la possibilità in caso di ristrutturazione urbanistica di insediare funzioni **residenziali**.



Figura 2 Immagine aerea 2019

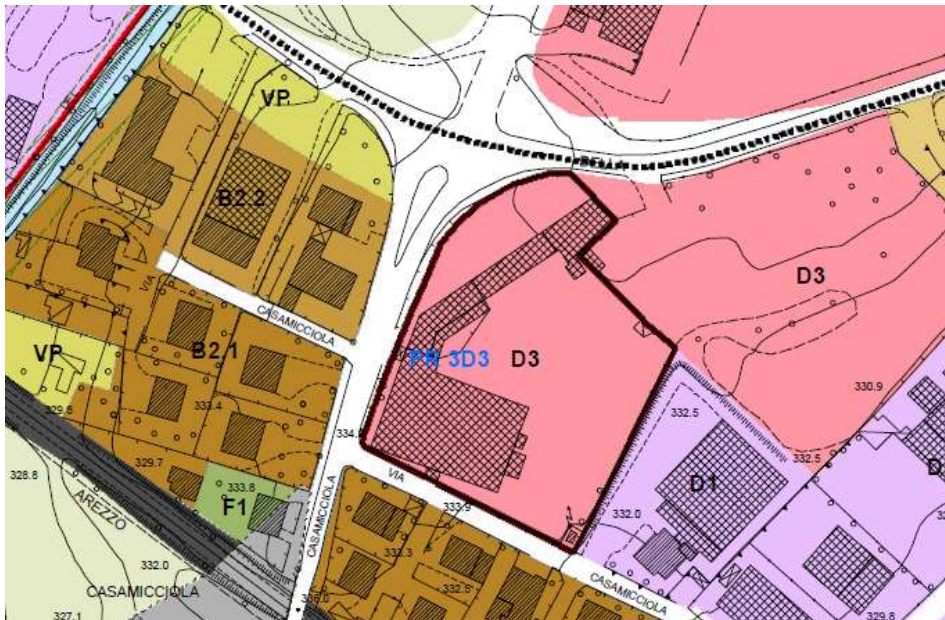


Figura 3 Estratto dal RU vigente

La norma **24.7.2 Bibbiena - area ex FIAT (PR 3D3)** delle NTA dispone:

Parametri dimensionali in caso di recupero degli edifici esistenti

<i>Volumetria totale</i>	<i>Recupero della volumetria esistente</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>Come esistente</i>
<i>Modalità di attuazione</i>	<i>Piano attuativo</i>
<i>Destinazioni ammesse</i>	<i>Oltre alle destinazioni di sottozona Attività di servizio e svago</i>
<i>Distanza dai confini</i>	<i>Definito dal piano attuativo</i>
<i>Distacco dagli edifici</i>	<i>Definito dal piano attuativo</i>
<i>Distanza dalle strade</i>	<i>Definito dal piano attuativo</i>

Parametri dimensionali in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica

<i>Volumetria totale</i>	<i>Pari alle volumetrie esistenti</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>9,50 m. salvo diverse dimensioni previste nel piano attuativo</i>
<i>Modalità di attuazione</i>	<i>Piano attuativo</i>
<i>Destinazioni ammesse</i>	<i>Oltre alle destinazioni di sottozona Attività di servizio e svago e attività residenziali.</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>45%</i>
<i>Distanza dai confini</i>	<i>5 m o in aderenza o come definito da piano attuativo</i>
<i>Distacco dagli edifici</i>	<i>Definito dal piano attuativo</i>
<i>Distanza dalle strade</i>	<i>Definito dal piano attuativo</i>
<i>Prescrizioni</i>	<i>Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica il piano attuativo dovrà prevedere un fronte unitario con composizione architettonica coerente con le recenti edificazioni poste oltre viabilità nel comparto "Palazzetto", posto in adiacenza alla viabilità, eventualmente modificata attraverso i nuovi raccordi alla prevista viabilità di fondovalle.</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 di recupero.

Contestualmente sono fatte alcune piccole modifiche normative per consentire un'attuazione degli interventi più coerente e attenta al tessuto urbano nel quale si contestualizza l'intervento.

È stata eliminata la possibilità di insediare attività residenziali.

La variante comporta:

1. Modifica alla norma 24.7.2 Bibbiena - area ex FIAT (PR 3D3) delle NTA del RU

Rimane invariata la parte grafica della disciplina del RU.

Norma **24.7.2 Bibbiena - area ex FIAT (PR 3D3)** delle NTA modificata:

<i>Volumentria totale</i>	<i>Pari alle volumetrie esistenti</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>13,50 m</i>
<i>Modalità di attuazione</i>	<i>Piano attuativo, eccetto intervento diretto limitatamente agli interventi di cui agli art. 135, comma 2 lett. a), b), c), d), e ter) e art. 136 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>45%</i>
<i>Distanza dai confini</i>	<i>Definito dal piano attuativo</i>
<i>Distacco dagli edifici</i>	<i>Definito dal piano attuativo</i>
<i>Distanza dalle strade</i>	<i>Definito dal piano attuativo</i>
<i>Prescrizioni</i>	<i>Il piano attuativo dovrà prevedere un fronte unitario con composizione architettonica coerente con le recenti edificazioni poste oltre viabilità nel comparto "Palazzetto", posto in adiacenza alla viabilità, eventualmente modificata attraverso i nuovi raccordi alla prevista viabilità di fondovalle.</i>

SCHEDE 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 modifica alla normativa

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.