



**VARIANTE AL RU 6-2019 PER UNA MODIFICA AD UN'AREA PR 6  
ERS IN LOC. CAMPRENA ALL'INTERNO DEL TERRITORIO UR-  
BANIZZATO**

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

**DOCUMENTO PRELIMINARE**

**Verifica di assoggettabilità a VAS**

Art. 5, comma 3, lett. b), Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10

6 settembre 2019



## Sommario

<b>SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1   PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
1.1   GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTI .....	3
1.2   PROCEDURE PER LA PRESENTE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ .....	9
<b>2   CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE</b> .....	<b>10</b>
2.1   STATO ATTUALE.....	12
2.2   STATO MODIFICATO.....	19
2.3   VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI.....	21
<b>3   CONCLUSIONI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE</b> .....	<b>23</b>



## 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.

<b>PIANO STRUTTURALE</b>				
<b>OGGETTO</b>	<b>PROCEDI- MENTO</b>	<b>ATTO</b>	<b>BURT</b>	<b>LEGGE</b>
<b>Piano Strutturale del comune di Bibbiena</b>	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
<b>Variante al Piano Strutturale per modifiche inerenti la SR n. 71 - variante di Casamicciola e proseguimento a nord di Bibbiena"</b>	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
<b>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</b>	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
	Approvazione	C.C. n. 35 del 30/04/2010	BURT n. 22 del 01/06/2010	1/2005

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

VARIANTE AL RU 6-2019 PER UNA MODIFICA ALL'AREA PR 6ERS IN CAMPRENA

<b>Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a porzioni territoriali</b>	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
<b>Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale variante al Piano Strutturale per l'inserimento del nuovo tracciato della S.R.T. 71 in loc. Corsalone</b>	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
<b>Regolamento Urbanistico comunale</b>	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
<b>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</b>	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
<b>Variante al regolamento urbanistico " di riequilibrio adeguamento normativo e riordino piccole porzioni territoriali</b>	Adozione	C.C. n. 47 del 23/06/2010	BURT n. 27 del 07/07/2010	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 62 del 27/09/2010	BURT n. 41 del 13/10/2010	1/2005

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

VARIANTE AL RU 6-2019 PER UNA MODIFICA ALL'AREA PR 6ERS IN CAMPRENA

<b>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</b>	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
<b>Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a porzioni territoriali</b>	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
<b>Variante al regolamento urbanistico per la modifica di un'area soggetta a piano di recupero in piazza Palagi a Bibbiena</b>	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
<b>Variante al Regolamento Urbanistico per l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in via Burraia a Bibbiena</b>	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
<b>Variante al Regolamento Urbanistico per la riorganizzazione del piano attuativo pa23/c – adozione</b>	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
<b>Approvazione della relazione di monitoraggio del Regolamento Urbanistico</b>	Approvazione	G.C. n. 40 del 09/03/2015	Trasmessa in regione con prot. 4873 del 13/03/2015	65/2014
<b>Variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche puntuali ed aggiornamenti nel territorio urbanizzato</b>	Adozione	C.C. n. 50 del 20/08/2015	BURT n. 35 del 02/09/2015	65/2014

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

VARIANTE AL RU 6-2019 PER UNA MODIFICA ALL'AREA PR 6ERS IN CAMPRENA

	Approvazione	C.C. n. 75 del 30/11/2015	BURT n. 52 del 30/12/2015	65/2014
<b>Variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche minori localizzate all'interno del territorio urbanizzato</b>	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
<b>Variante al Regolamento Urbanistico per la localizzazione di un vincolo preordinato all'esproprio per una strada in loc. Guazzi</b>	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
<b>Variante al RU 2017-1 per alcune modifiche puntuali nel territorio urbanizzato</b>	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
<b>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</b>	Approvazione	C.C. n. 61 del 23/10/2017	BURT n. 49 del 06/2/2018	65/2014
<b>Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale variante al Piano Strutturale per l'inserimento del nuovo tracciato della S.R.T. 71 in loc. Corsalone</b>	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			
<b>Variante al RU 1-2019 per alcune modifiche puntuali nel territorio urbanizzato</b>	Adozione	C.C. n. 27 del 10/04/2019		65/2014
	Approvazione	C.C. n. 59 del 12/08/2019		65/2014



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 6-2019 PER UNA MODIFICA ALL'AREA PR 6ERS IN CAMPRENA

Variante al RU 2-2019 Approvazione del progetto "Sistema integrato dei percorsi ciclabili dell'Arno e del sentiero della bonifica, tratto fiume Arno Casentino" secondo stralcio lotto 2, costituente Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 34 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	Approvazione	C.C. n. 60 del 12/08/2019	65/2014
Variante al RU 3-2019 e contestuale variante al PS 1-2019 per un'area soggetta a scheda di progetto k in Marciano all'interno del territorio urbanizzato ai sensi degli artt. 30 e 32 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65	Avvio del Procedimento	G.C. n. 144 del 12/08/2019	65/2014
	Adozione		65/2014
	Approvazione		
Variante al RU 4-2019 per una modifica in loc. Mocareccia al piano attuativo 13C all'interno del territorio urbanizzato ai sensi degli artt. 30 e 32 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65 :	Avvio del Procedimento	G.C. n. ... del .../.../2019	65/2014
	Adozione		65/2014
	Approvazione		
Variante al RU 5-2019 per una modifica all'area ex fiat in loc. Palazzetto all'interno del territorio urbanizzato ai sensi degli artt. 30 e 32 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65 :	Avvio del Procedimento	G.C. n. ... del .../.../2019	65/2014
	Adozione		65/2014
	Approvazione		

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.

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**.



**COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO**  
VARIANTE AL RU 6-2019 PER UNA MODIFICA ALL'AREA PR 6ERS IN CAMPRENA

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.

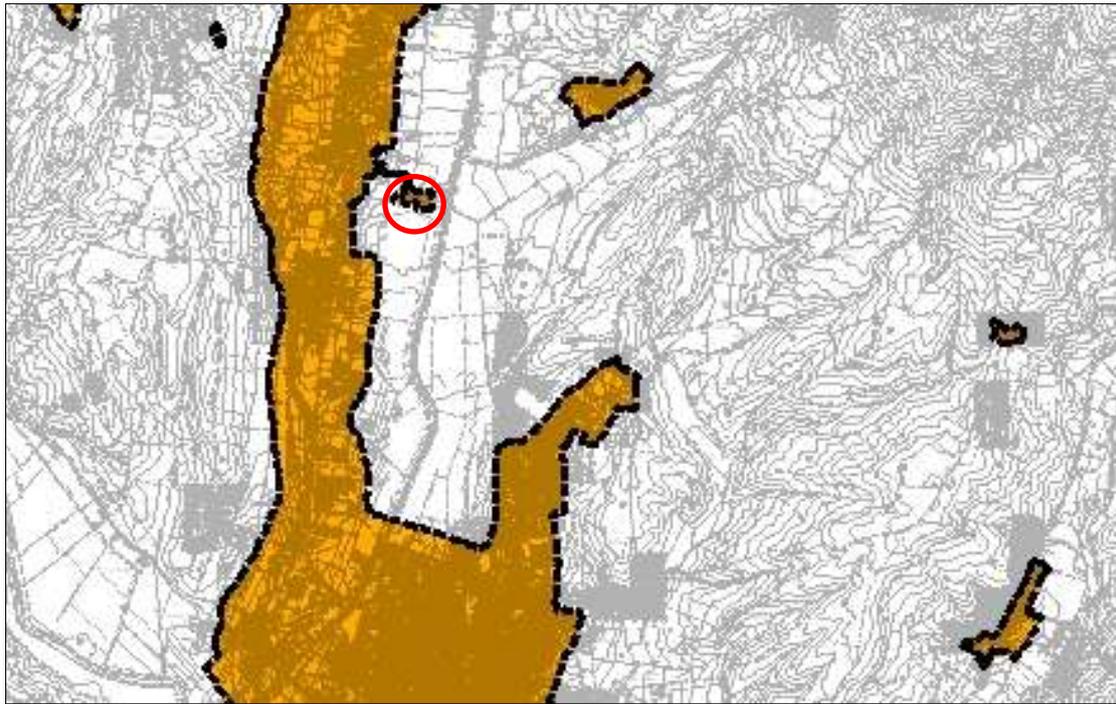


Figura 1 Territorio urbanizzato art. 224 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65



## 1.2 Procedure per la presente verifica di assoggettabilità

---

La verifica di assoggettabilità alla Vas è prevista ai sensi dell'art. 5, comma 3, lett. b) della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10, quando il piano o programma da adottarsi determini modifiche minori di strumenti della pianificazione territoriale (comma 2, lett. a) della medesima legge).

Attraverso il procedimento di verifica, effettuato dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, è accertato se tali modifiche determinano o meno impatti significativi sull'ambiente, con la possibilità di rimandare l'adozione all'effettuazione della Vas o provvedere all'esclusione sulla base o meno di specifiche prescrizioni.

Il proponente è tenuto, quindi, a predisporre un documento preliminare, che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari alla valutazione da parte dell'autorità competente.

Il Documento Preliminare della proposta di Variante contiene le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute derivanti dall'attuazione della Variante stessa. Pertanto, nel presente Documento Preliminare, è stata valutata l'interazione delle modifiche con altri strumenti di programmazione e pianificazione vigenti a livello comunale e sovracomunale, ed è stato descritto l'impatto dell'intervento stesso sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria (qualità e rumorosità), sul sistema di mobilità ed accessibilità all'area e sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, nonché sull'utilizzazione delle risorse naturali.

La verifica di assoggettabilità è operata tenendo conto dei parametri individuati all'allegato 1 della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10 ed in particolare:

1. In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;



2. In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
3. La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
4. Problemi ambientali relativi al piano o programma;
5. La rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. Piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);
6. Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
7. Carattere cumulativo degli impatti;
8. Natura transfrontaliera degli impatti;
9. Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. In caso di incidenti);
10. Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
11. Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
12. Delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
13. Del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
14. Dell'utilizzo intensivo del suolo;
15. Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

## 2 CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE

---

La presente variante al Regolamento Urbanistico è limitata ad una previsione all'interno dell'Utoe n. 10 di Candolesi e Camprena, interna al perimetro del territorio urbanizzato, la variante non comporta modifiche al dimensionamento limitandosi a ridefinire la norma per il recupero della piccola porzione di tessuto edilizio che, di fatto si configura come sostituzione edilizia e che

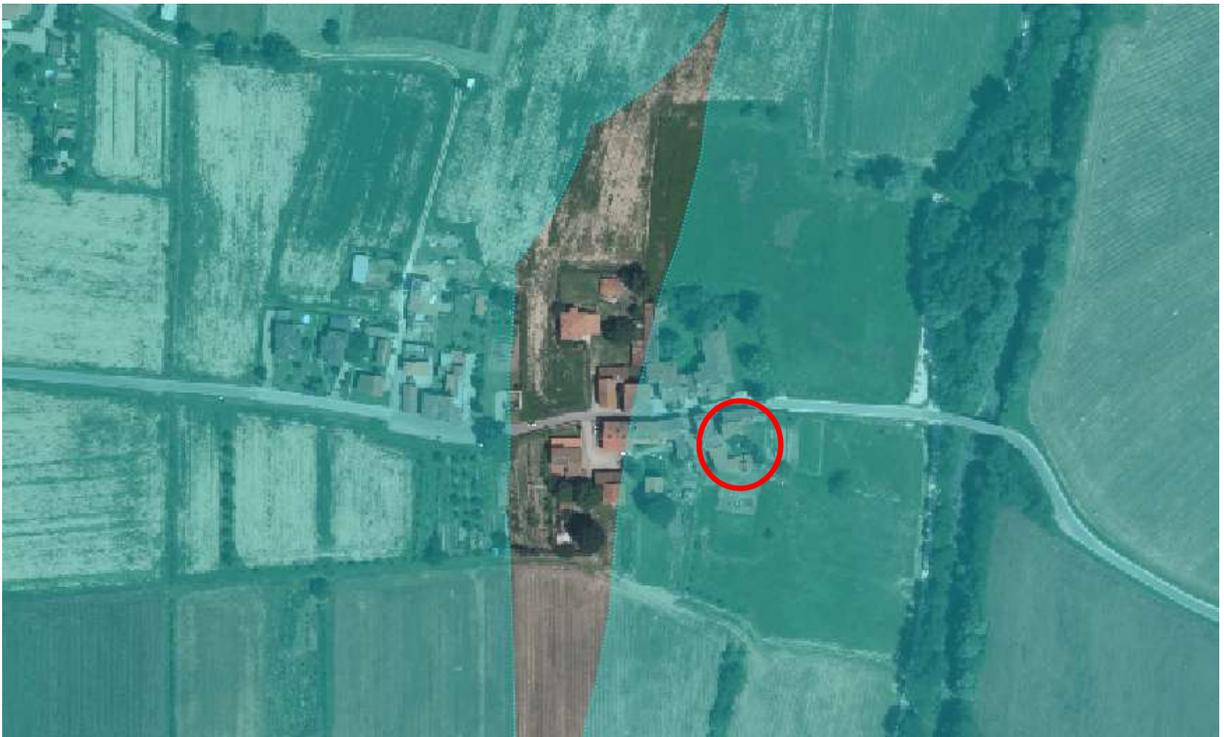


**COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO**  
VARIANTE AL RU 6-2019 PER UNA MODIFICA ALL'AREA PR 6ERS IN CAMPRENA

quindi m'non necessita di Piano di recupero, fatto salvo eventuali atti d'obbligo per l'adeguamento di servizi e infrastrutture necessarie.

Si tratta appunto di un'area al margine est dell'aggregato di Camprena, borgo rurale di pianura, i fabbricati sono costituiti da alcuni edifici rurali dismessi e particolarmente degradati di scarso valore. Lo stato di degrado è talmente avanzato che si sono verificati recentemente alcuni crolli.

L'area è interessata dal vincolo Galasso art. 142, lett c) D. gls. 42/2004, in quanto entro i 150 m dal torrente Archiano.



**Figura 2 Vincolo Galasso art. 142, lett c) D. gls. 42/2004**

Poiché il PR non è stato approvato né convenzionato entro i termini di validità delle previsioni del Ru che sono decadute nel settembre 2018, 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 rurali di scarso pregio e in condizioni avanzate di degrado, attualmente non utilizzati.



Figura 3 Immagine aerea 2019



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO  
VARIANTE AL RU 6-2019 PER UNA MODIFICA ALL'AREA PR 6ERS IN CAMPRENA





COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO  
VARIANTE AL RU 6-2019 PER UNA MODIFICA ALL'AREA PR 6ERS IN CAMPRENA



Il Piano strutturale individua in Camprena un'area soggetta a Tutela degli aggregati recepita dal PTCP di Arezzo.

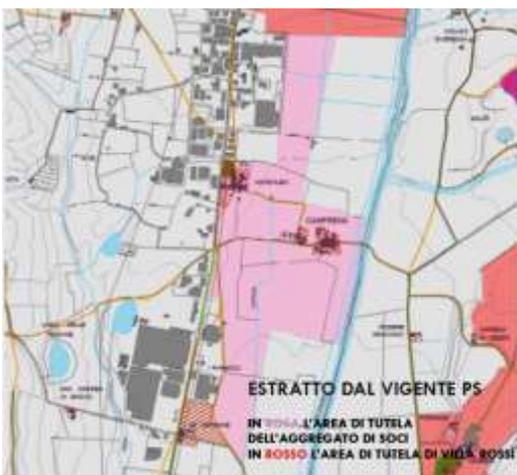


Figura 4 Estratto dal PS



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO  
VARIANTE AL RU 6-2019 PER UNA MODIFICA ALL'AREA PR 6ERS IN CAMPRENA

Per la stessa area propone una scheda al fine di individuare gli interventi compatibili con il paesaggio. L'area oggetto della presente variante è indicata come area da recuperare.

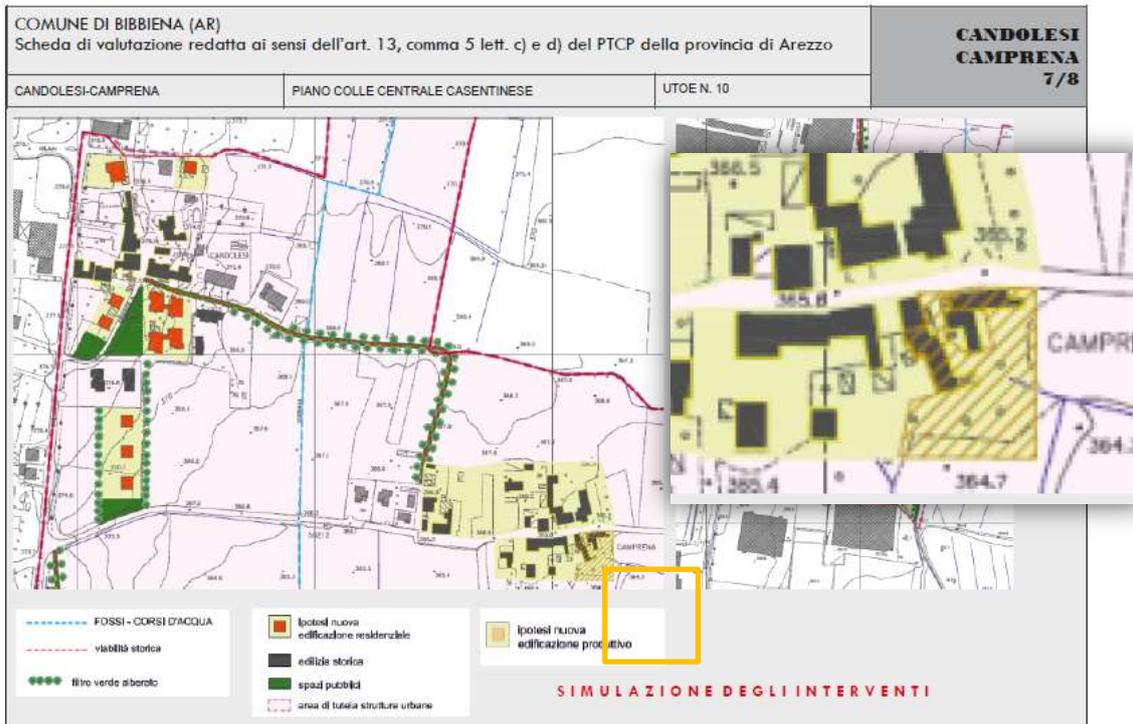


Figura 5 Estratto dal PS scheda di compatibilità paesaggistica

La disciplina della scheda del PS è la seguente:



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

VARIANTE AL RU 6-2019 PER UNA MODIFICA ALL'AREA PR 6ERS IN CAMPRENA

### INTERVENTO PROPOSTO

L'intervento, nel quadro degli obiettivi generali di tutela del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, si propone i seguenti obiettivi principali:

- la riqualificazione del tessuto urbano di recente formazione e della parte sud del nucleo di Candolesi, dove maggiormente sono disseminati piccoli manufatti precari inutilizzati e degradati;
- una modesta integrazione residenziale, in gran parte prevista dal vigente PRG;
- la sistemazione delle aree marginali e quelle di recente formazione lungo la via campestre;
- il miglioramento degli spazi pubblici ed in particolare la realizzazione di spazi di parcheggio;
- la conservazione e valorizzazione del borgo storico di Camprena.
- il completamento del tessuto a destinazione produttiva, sempre lungo la strada regionale più a sud. Tali ampliamenti non ostacolano la percezione dei due aggregati né il panorama da essi verso la valle.
- piccoli ampliamenti per adeguamento funzionale degli edifici esistenti in ambito già urbanizzato;
- Il recupero di una parte del tessuto degradato nella porzione est dell'aggregato di Camprena.

### PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico definisce i modi ed i tempi dell'attuazione degli interventi attraverso opportune convenzioni a garanzia della realizzazione delle infrastrutture, degli standard, della destinazione delle attrezzature ad uso pubblico e delle opere di mitigazione, oltre alla demolizione delle edificazioni degradate se e dove necessario ai fini del perseguimento degli obiettivi precedentemente esposti.

Il regolamento Urbanistico disciplina gli interventi che dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- gli interventi non devono ostacolare i con visivi in direzione di Camprena e migliorare la dotazione di verde;
- gli interventi non devono interferire con le preesistenti alberature;
- i nuovi insediamenti devono prevedere contestuale miglioramento delle dotazioni infrastrutturali;
- non sono comunque ammessi nuovi interventi entro l'apertura dei con visivi o negli ambiti interessati dalle invariati strutturali come identificati graficamente nella scheda, in particolare sono conservati i percorsi storici e mantenuta la maglia agraria;

L'intervento prevede la realizzazione di nuove edificazioni per destinazioni residenziali e commerciali per una volumetria totale massima consentita di mc. 7000, interamente residui del PRGC, oltre a mc. 3300 di nuova previsione così come di seguito descritto:

- due nuove unità edilizie in allineamento con la vecchia strada comunale di Candolesi;
- due unità edilizie plurifamiliari ad est della vecchia strada comunale di Candolesi;
- tre unità edilizie plurifamiliari lungo la SRT.71;
- la realizzazione di una piazza verde attrezzata;
- l'edificazione di una ulteriore unità edilizia a confine nord-est di Candolesi;
- il recupero a destinazione commerciale di un'unità edilizia attualmente destinata ad annesso, a nord del borgo di Candolesi;
- Il recupero dell'edificato nella zona sud est di Camprena con incremento volumetrico pari a 500 mc.

L'intervento prevede altresì la realizzazione di nuove edificazioni in continuità con la lottizzazione attrezzata della Ferrantina per destinazioni produttive per una superficie coperta massima di 10.000 mq.

Per quanto riguarda gli aspetti tipo-morfologici:

- i nuovi interventi devono essere in allineamento con la viabilità storica, laddove ancora esistente;
- gli edifici residenziali devono avere prospetti lineari limitando gli elementi fuori sagoma ed evitando i tetti a padiglione;
- gli edifici residenziali saranno caratterizzati da forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche nelle tonalità delle terre e materiali di finitura omogenei (intonaco e pietra);
- gli edifici a destinazione diversa da quella residenziali saranno caratterizzati da forme prevalentemente orizzontali e semplificazione delle varietà cromatiche nelle tonalità delle terre;
- L'altezza degli edifici deve essere calcolata dal piano di campagna attuale con un numero massimo di due piani fuori terra e un'altezza massima di 6,5 metri;
- I movimenti di terra e le modifiche al piano quotato devono essere strettamente limitati a quelli relativi all'ingombro del fabbricato.

Il regolamento Urbanistico disciplina le modalità per la tutela e la valorizzazione dell'area tenendo conto della viabilità minore, delle opere di sistemazione del suolo, della rete scolante, della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e dei caratteri tipologici e formali degli insediamenti tradizionali della opportunità di mitigare gli interventi attraverso fasce alberate e spazi verdi.



Il RU prevede per questa area una zona ERS (Edificato Rurale Storico) soggetta a Piano di Recupero PR 6ERS.



Figura 6 Estratto dal RU vigente

In coerenza con il PS la norma **52.6.6 Camprena (PR 6ERS)** delle NTA dispone:

Descrizione urbanistica dell'ambito	UTOE n.10 Candolesi Camprena
Localizzazione e individuazione	L'area di recupero è una zona posta all'estremità est dell'aggregato di Camprena caratterizzata dalla presenza di edifici di scarso valore e fabbricati in stato avanzato di degrado.
Destinazioni ammesse	Residenza, attività ricettive
Modalità di attuazione	Piano di recupero
Indici e parametri urbanistici	Volume pari al volume demolito. $H_{max}$ = funzionale all'intervento da definirsi in sede di piano attuativo. Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.
Interventi edilizi ammessi	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.
Modalità di edificazione	È prescritto l'uso di caratteristiche tipologiche, architettoniche, di-



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL RU 6-2019 PER UNA MODIFICA ALL'AREA PR 6ERS IN CAMPRENA

	<i>stributive e di materiali costruttivi coerenti con quelli dell'edificio storico. Sono inoltre prescritte coperture tradizionali, varietà cromatiche semplificate, materiali di finitura tradizionali: intonaco e pietra.</i>
<i>Condizioni alla trasformazione</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 all'art. 62 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64.n. 64.</i>
<i>Compatibilità paesistica</i>	<i>Il recupero delle volumetrie esistenti deve configurarsi come un intervento di riqualificazione dell'intero aggregato dove le parti da riqualificare devono trovare il giusto confronto di qualità architettonica con l'edilizia storica.</i>



## 2.2 Stato modificato

La variante ha come obiettivo primario quello di rinnovare l'efficacia delle previsioni del RU e contestualmente semplificare le modalità attuative in quanto l'intervento si vuole configurare come sostituzione edilizia. Sono quindi state fatte alcune piccole modifiche normative per consentire una migliore attuazione degli interventi.

### La variante comporta:

1. eliminazione del PR e quindi della norma **52.6.6 Camprena (PR 6ERS)** delle NTA del RU;
2. introduzione di una norma speciale **N 25 ERS** per disciplinare gli interventi;
3. Modifica alla tavola 4 Pianacci.

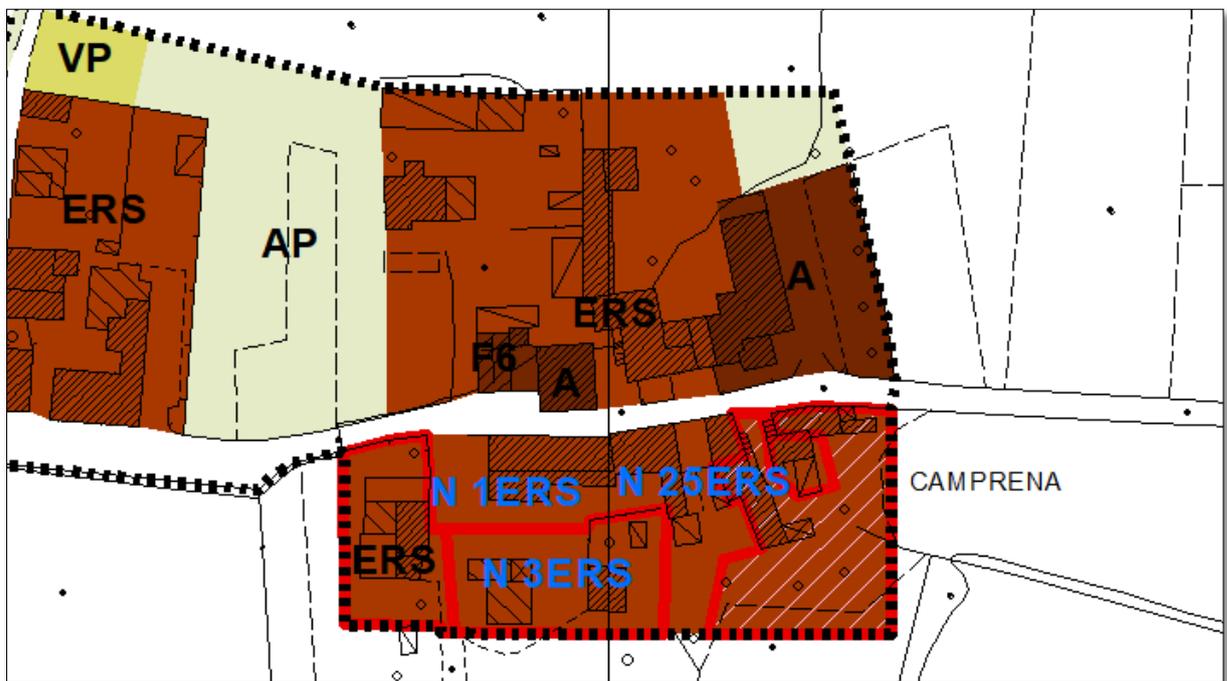


Figura 7 Estratto dal RU modificato



Norma **53.7.6 Camprena (N 25ERS)** delle NTA modificata:

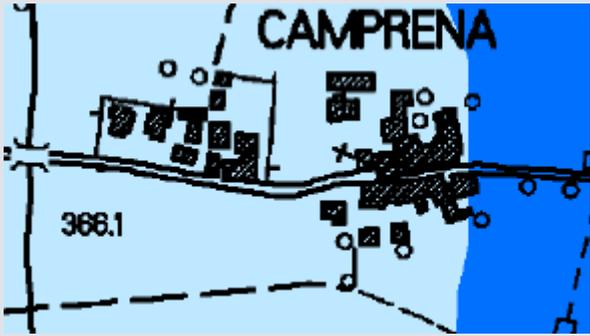
**53.7.6 Camprena (N 25ERS)**

*L'area è posta all'estremità est dell'aggregato di Camprena ed è caratterizzata dalla presenza di edifici di scarso valore e in stato avanzato di degrado. Il recupero dovrà essere effettuato secondo i seguenti parametri e modalità:*

- *Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 79, comma 2, lett. a), a bis), b), c), e), g), h) i) e art. 135 comma 2 lett. e ter) della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65*
- *Volume pari al volume demolito.*
- *Altezza massima non superiore a quella degli edifici confinanti da definirsi in sede di rilascio del titolo abilitativo.*
- *Distanze dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro nel rispetto delle distanze minime esistenti e determinate in sede in sede di rilascio del titolo abilitativo;*
- *Gli interventi sono realizzati secondo quanto disposto agli artt. 55 e 56.*
- *In relazione al tipo di intervento, eventuale sottoscrizione di atto d'obbligo che impegni la 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.*



## 2.3 Valutazione degli effetti

PARAMETRI	VALUTAZIONE
<i>Impatto sull'ambiente</i>	La variante <b>non modifica il carico urbanistico</b> .
<i>Impatto sul Territorio</i>	La variante <b>non modifica gli impatti sul territorio</b> , si tratta di una sostituzione edilizia senza modifica di destinazione d'uso.
<i>Impatto socio economico</i>	Non si rilevano modifiche significative, oltre all'insediamento di nuovi residenti, comunque in numero esiguo.
<i>Impatto sulla salute umana</i>	Non si rilevano modifiche significative.
<i>Impatto visivo</i>	Non si rilevano modifiche significative che sono comunque da valutare in fase progettuale. La sostituzione edilizia deve comunque seguire le regole della progettazione dei tessuti storici.
<i>Impatto su Acquedotto e fognatura</i>	L'aumento di carico urbanistico, rispetto alla situazione attuale di abbandono è limitato a poche unità abitative, al massimo due. Sono inserite comunque misure per il contestuale adeguamento dei servizi esistenti.
<i>Impatto sul Ciclo dei rifiuti</i>	L'aumento di carico urbanistico, rispetto alla situazione attuale di abbandono è limitato a poche unità abitative, al massimo due. Sono inserite comunque misure per il contestuale adeguamento dei servizi esistenti.
<i>Impatto Inquinamento luminoso</i>	Non vi sono modifiche rilevabili.
<i>Aspetti geologici ed idrogeologici</i>	Non vi sono modifiche.
	
	L'area di recupero in parte classificata come P2
<i>Misura nella quale il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</i>	Non vi sono modifiche.

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

VARIANTE AL RU 6-2019 PER UNA MODIFICA ALL'AREA PR 6ERS IN CAMPRENA

<i>Misura nella quale il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i>	Non vi sono modifiche.	
<i>Rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente</i>	Non vi sono modifiche.	
<i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</i>	Non vi sono modifiche.	
<i>Carattere cumulativo degli impatti</i>	Nessuno	
<i>Natura transfrontaliera degli impatti</i>	Nessuno	
<i>Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);</i>	Non si rilevano impatti significativi.	
<i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata:</i>	Speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale	Si, presenza di un edificio storico e vincolo paesaggistico
	Superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite	no
	Utilizzo intensivo del suolo	no
	Aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Pianura dell'Archiano, entro i 150 m dal Torrente
<i>Conclusioni</i>	Dall'analisi degli impatti che la Variante può esercitare sull'area interessata, e dalla valutazione degli elementi che li caratterizzano, la variante non ha impatti significativi sull'ambiente. Gli impatti sul paesaggio, di lieve entità sono valutabili in fase di progetto.	

**SCHEDE RIASSUNTIVE**

<b>Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato</b>	INTERNA UTOE 10 art. 224
<b>Nuovo impegno di suolo</b>	NO
<b>Modifiche al dimensionamento</b>	NO
<b>Presenza di vincoli sovraordinati</b>	Pianura dell'Archiano, entro i 150 m dal Torrente art. 142, lett c) D. gls. 42/2004
<b>Coerenza</b>	VERIFICATA
<b>Verifica standard</b>	VERIFICATI



### 3 CONCLUSIONI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE

---

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 comporta variante al piano strutturale né modifiche al dimensionamento.

Inoltre, ai sensi dell'art. 14, comma 3 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, non contiene previsioni che costituiscono quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006.

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.