



**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

**RELAZIONE TECNICA**

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

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
<b>2   CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE</b> .....	<b>11</b>
2.1   STATO ATTUALE.....	12
2.2   STATO MODIFICATO.....	19
<b>3   CONCLUSIONI</b> .....	<b>21</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.

#### PIANO STRUTTURALE

OGGETTO	PROCEDIMENTO	ATTO	BURT
<b>Piano Strutturale del comune di Bibbiena</b>	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
<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	
	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
<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	
	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

<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	
	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
<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	
	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
<b>Regolamento Urbanistico comunale</b>	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
<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
	Approvazione	C.C. n. 35 del 30/04/2010	BURT n. 22 del 01/06/2010
<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
	Approvazione	C.C. n. 62 del 27/09/2010	BURT n. 41 del 13/10/2010
<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

	Approvazione	C.C. n. 12 del 20/02/2012	BURT n. 10 del 07/03/2012
<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	
	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
<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
	Approvazione	C.C. n. 33 del 24/06/2014	BURT n. 32 del 13/08/2014
<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
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 11 del 18/03/2015
<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
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 11 del 18/03/2015
<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
<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
	Approvazione	C.C. n. 75 del 30/11/2015	BURT n. 52 del 30/12/2015
<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
	Approvazione	Efficacia	BURT n. 36 del 07/09/2016

<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
	Approvazione	C.C. n. 50 del 19/11/2016	BURT n. 6 del 08/02/2017
<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
	Approvazione	C.C. n. 65 del 27/11/2017	BURT n. 54 del 20/12/2017
<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 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</b>	Approvazione	C.C. n. 61 del 23/10/2017	BURT n. 49 del 06/2/2018
<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	
	Adozione	C.C. n. 78 del 27/12/2018	BURT n. 3 del 16/01/2019
	Approvazione		
<b>Variante al RU 2019 per alcune modifiche puntuali nel territorio urbanizzato</b>	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:

<b>PIANO ATTUATIVO</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>UTOE</b>	<b>APPROVAZIONE</b>
<b>Piano di Recupero Catarsena</b>	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 64 del 30/09/2009
<b>Seconda Variante al Piano di Recupero Montecalbi</b>	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 65 del 30/09/2009
<b>PR8a Candolesi</b>	Piano di Recupero	10	C.C. n. 66 del 30/09/2009
<b>Piano Attuativo D4 - F1 Località</b>	Lottizzazione	1	C.C. n. 67 del 30/09/2009

<b>Ferrantina</b>			
<b>Pr1vp Soci</b>	Piano di Recupero	2	C.C. n. 68 del 30/09/2009
<b>PA9C Castellare</b>	Lottizzazione	1	C.C. n. 11 del 10/02/2010
<b>PR6D3 Sub-Comparto B1, Area Ex Tannino</b>	Piano di Recupero	1	C.C. n. 12 del 10/02/2010
<b>PA46C/1 Sant'Andrea</b>	Lottizzazione	8	C.C. n. 36 del 30/04/2010
<b>Piano di Recupero Molino di Gabrino</b>	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 49 del 23/06/2010
<b>PA37C Partina (Art. 71)</b>	Prog. Convvenz.	3	C.C. n. 85 del 30/11/2010
<b>Ns37b Sub 1 Candolesi (Art.71)</b>	Prog. Convvenz.	10	C.C. n. 86 del 30/11/2010
<b>Pr6d3 Sub-Comparto B2, Area Ex Tannino (Art.71)</b>	Prog. Convvenz.	1	C.C. n. 87 del 30/11/2010
<b>PA12c Variante Coccaia</b>	Lottizzazione	1	C.C. n. 12 del 21/03/2011
<b>PA13d2 Ferrantina (Art.17)</b>	Prog. Convvenz.	1	C.C. n. 14 del 21/03/2011
<b>PA7c Castellare (Art.71)</b>	Prog. Convvenz.	1	C.C. n. 15 del 21/03/2011
<b>PA21c Poggio Mendico (Art.71)</b>	Prog. Convvenz.	1	C.C. n. 16 del 21/03/2011
<b>PA47c Sant'Andrea (Art. 71)</b>	Prog. Convvenz.	8	C.C. n. 17 del 21/03/2011
<b>PA8d2 Pian di Silli (Art. 71)</b>	Prog. Convvenz.	2	C.C. n. 18 del 21/03/2011
<b>PA11d2 Pian di Silli (Art. 71)</b>	Prog. Convvenz.	2	C.C. n. 19 del 21/03/2011
<b>PA14c Santa Maria (Art. 71)</b>	Lottizzazione	1	C.C. n. 22 del 21/03/2011
<b>PA12d2 Le Capanne (Art.71)</b>	Prog. Convvenz.	1	C.C. n. 44 del 28/04/2011

<b>PA46c/2 Sant'Andrea (Art. 71)</b>	Prog. Convvenz.	8	C.C. n. 45 del 28/04/2011
<b>1D4 in via Marx</b>			C.C. n. 56 del 29/06/2011
<b>Pr13a La Casa</b>	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 57 del 29/06/2011
<b>Ns37b Sub 2 Candolesi (Art.71)</b>	Prog. Convvenz.	10	C.C. n. 58 del 29/06/2011
<b>PA54c Mocareccia (Art.71)</b>	Prog. Convvenz.	1	C.C. n. 59 del 29/06/2011
<b>Via Pietro Nenni</b>	Prog. Convvenz.	1	G.C. n. 238 del 19/10/2011
<b>Via Mocareccia a Bibbiena</b>	Prog. Convvenz.	1	G.C. n. 239 del 19/10/2011
<b>PA11D2 Pian di Silli</b>	Suddivisione in sub-comparti	2	G.C. 273 del 30/11/2011
<b>Pr Marciano</b>	Piano di Recupero	6	C.C. n. 13 del 20/02/2012
<b>PA6c Fornace</b>	Lottizzazione	1	C.C. n. 34 del 14/06/2012
<b>PA49C Querceto (Art.71)</b>	Prog. Convvenz.	Territorio Aperto	C.C. n. 54 del 28/09/2012
<b>PA43c/1 Guazzi</b>	Lottizzazione	8	C.C. n. 55 del 28/09/2012
<b>PA4d2 Le Chiane</b>	Lottizzazione	1	C.C. n. 41 del 05/07/2013
<b>Pr Sant'andrea Campi</b>	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 42 del 05/07/2013
<b>PA14d2 Ferrantina (Art.73)</b>	Prog. Convvenz.	1	C.C. n. 43 del 05/07/2013
<b>Pr3d3 Ex Fiat</b>	Piano di Recupero	1	C.C. n. 09 del 28/01/2014
<b>PA57c Casella</b>	Lottizzazione	1	C.C. n. 12 del 28/01/2014
<b>Pr Consorzio Agrario</b>	Piano di Recupero	1	C.C. n. 34 del 24/06/2014

<b>Pr Santa Maria del Sasso</b>	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 35 del 24/06/2014
<b>Pr La Casina Poggiolo</b>	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 36 del 24/06/2014
<b>Pr Quercetina Terrossola</b>	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 11 del 30/03/2015 (Adozione+eff.)
<b>Pr Camilliano Marciano</b>	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 32 del 19/06/2015 (Adozione+eff.)
<b>Pr Sant'Andrea Campi</b>	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 46 del 14/07/2015 (Adozione+eff.)
<b>Pr Corbolini</b>	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 62 del 22/12/2016 (Adozione+eff.)
<b>PA 60C (art. 73)</b>	Prog. Convenz.	2	C.C. n. 63 del 22/12/2016
<b>PA 57C</b>	Lottizzazione	1	C.C. n. 37 del 24/05/2017 (Adozione+eff.)
<b>PR VILLAMAGRA</b>	Piano di Recupero	Territorio Aperto	C.C. n. 38 del 28/06/2018 (Adozione+eff.)
<b>PA23C</b>	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.

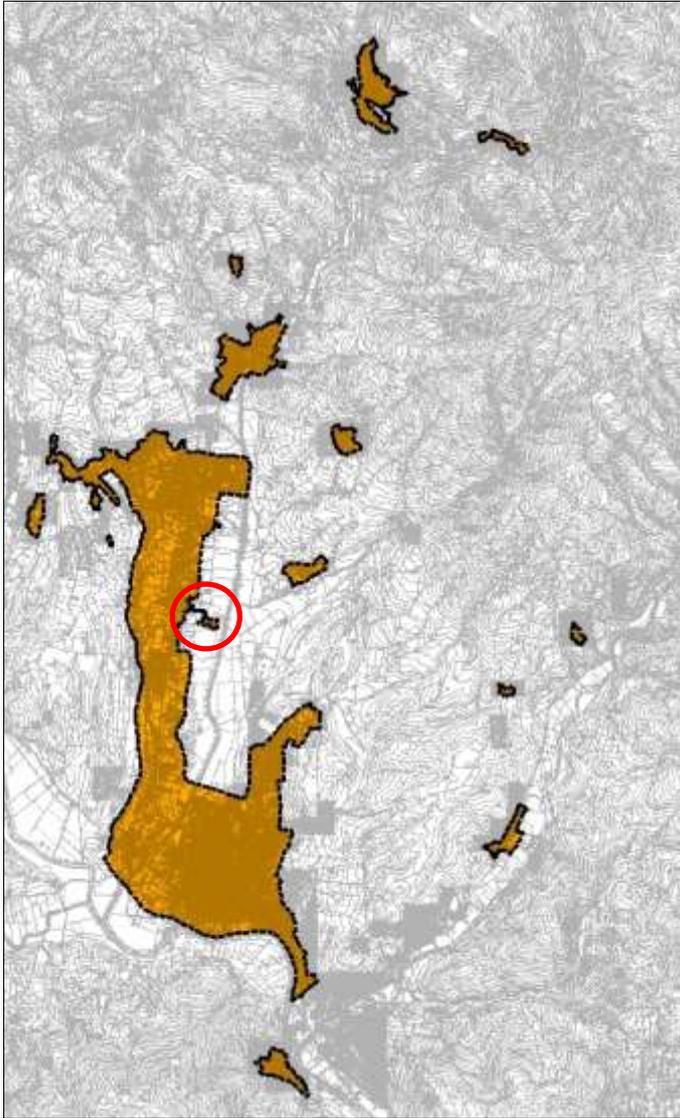


Figura 1 Territorio urbanizzato art. 224 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

## 2 CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE

---

La presente variante al Regolamento Urbanistico è limitata ad una previsione all'interno dell'Utoe n. 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 quindi m'non necessita di Piano di recupero, fatto salvo eventuali atti d'obbligo per l'adeguamento di servizi e infrastrutture necessarie.



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

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.

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**



**CITTÀ DI BIBBIENA**  
PROVINCIA DI AREZZO

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





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

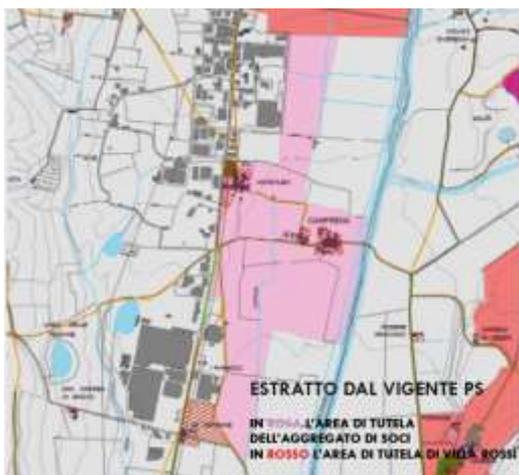
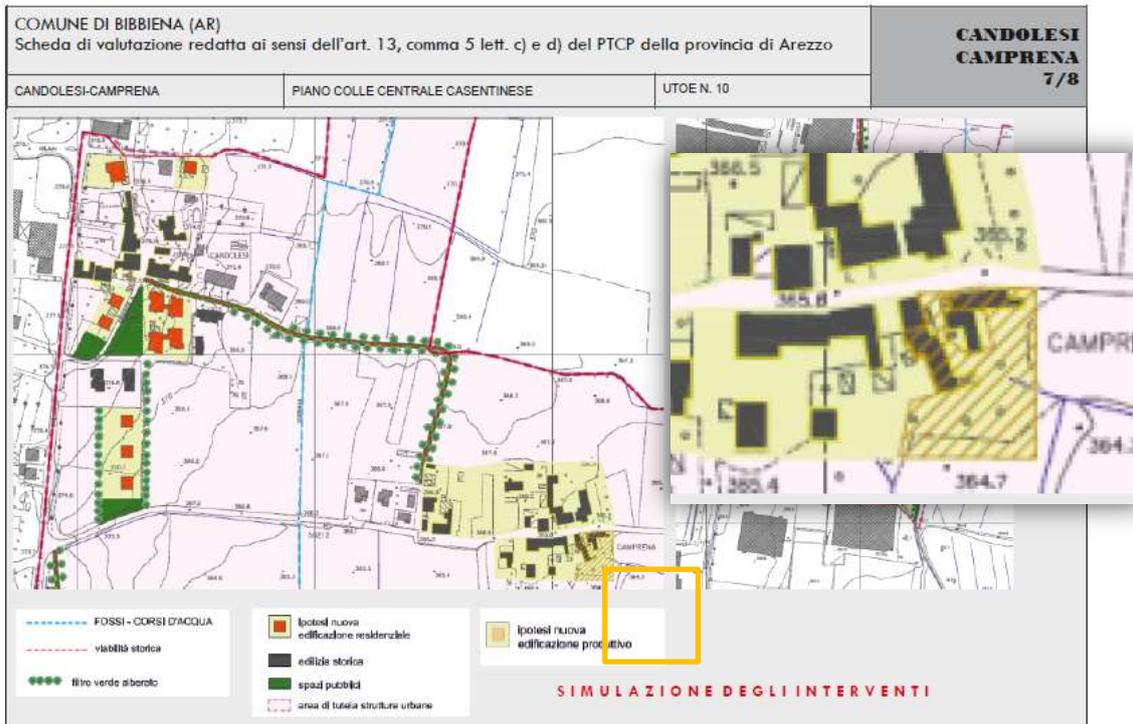


Figura 4 Estratto dal PS

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:

#### 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'edificio 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. Hmax = 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-

	<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.

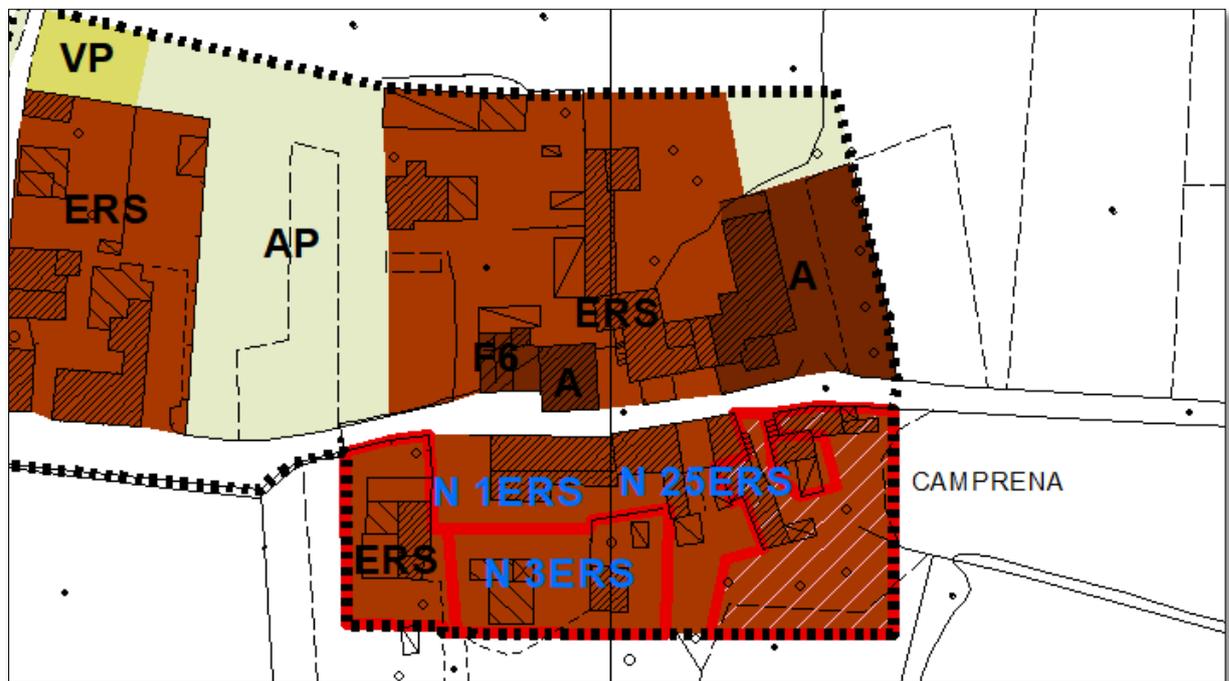


Figura 7 Estratto dal RU modificato

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 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.*

**SCHEDA RIASSUNTIVA**

<b>Ubicazione rispetto al territorio urbanizzato</b>	INTERNA Utoe n. 10 Candolesi Camprena	TAV. 4 PIANACCI
<b>Nuovo impegno di suolo</b>	NO rispetto alla vigente disciplina	Trattasi di modifica alle modalità attuative
<b>Modifiche al dimensionamento</b>	NO	-
<b>Vincoli sovraordinati</b>	NO	Pianura dell'Archiano, entro i 150 m dal Torrente art. 142, lett c) D. gls. 42/2004
<b>Verifica standard</b>	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.**