



COMUNE DI BIBBIENA
(Provincia di Arezzo)
Unità Organizzativa n. 5
Urbanistica – Commercio

**“VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DI
RIEQUILIBRIO, ADEGUAMENTO NORMATIVO, E RIORDINO
DI PICCOLE PORZIONI TERRITORIALI”**

Regolamento Urbanistico

Approvato con deliberazione C.C. n. 2 del 13/02/2009

RELAZIONE URBANISTICA

GIUGNO 2010



RELAZIONE URBANISTICA

Sommario

SOMMARIO.....	2
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DELLA VARIANTE ADOTTATA	5
MIGLIORAMENTI E PRECISAZIONI	6
CORREZIONI DI ERRORI MATERIALI.....	7
RICHIESTE E CONTRIBUTI	7
DESCRIZIONE DELLA VARIANTE APPROVATA	21
LE OSSERVAZIONI.....	22
L'OSSERVAZIONE N. 25 DELL'UFFICIO URBANISTICA	27



RELAZIONE URBANISTICA

PREMESSA

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 di cui alla pubblicazione sul BURT n.13 del 02/04/2009.

Questa variante al Regolamento Urbanistico nasce, dopo un anno dall'approvazione, dalla riflessione sulla gestione dell'atto di governo. Si ritiene sia necessario un momento di riflessione sull'attuazione degli interventi allo scopo di meglio valutare, in un quadro più ampio, le richieste di variante pervenute, ma anche le difficoltà evidenziate nel confronto quotidiano con gli operatori. L'occasione viene naturalmente utilizzata anche per adeguare lo strumento ai cambiamenti intercorsi o correggere piccoli errori che si sono evidenziati.

Le modifiche richieste, dallo stesso ufficio e dagli operatori esterni, sono tese a piccole precisazioni e indirizzate ad un aumento della flessibilità dello strumento.

Nell'elaborazione di questa variante sono state effettuate verifiche e valutazioni sulle modifiche, ed in particolar modo sull'accogliibilità delle richieste di variante pervenute. Gli approfondimenti valutativi hanno in primo luogo verificato la coerenza e la conformità agli strumenti comunali e di livello superiore comunque sovraordinati. In secondo luogo si è verificata la possibilità che le richieste particolari potessero contribuire a chiarire e migliorare norme di interesse generale.

Nelle schede di valutazione contenute negli elaborati della valutazione integrata sono riportate puntualmente tutte le valutazioni effettuate sulle singole proposte.



RELAZIONE URBANISTICA

Si possono comunque individuare tre tipi di variazioni allo strumento:

1. Il primo gruppo, denominato "Miglioramenti e precisazioni", contiene variazioni conseguenti ad input d'ufficio risultanti da riflessioni operative, emerse nella gestione dello strumento, ma anche a cambiamenti del quadro legislativo e di pianificazione. Le modifiche sono sia di tipo cartografico che normativo.
2. Il secondo gruppo contiene le "Correzioni di errori materiali" e cioè piccole imprecisioni sfuggite alle pur numerose riletture e controlli degli elaborati.
3. Infine il terzo gruppo contiene modifiche al Regolamento Urbanistico che provengono da "richieste e contributi". In tali casi le opzioni che si possono rilevare sono essenzialmente di due tipi. La prima riguarda quelle richieste che hanno portato ad una riflessione più ampia sull'applicabilità delle norme e sulla loro flessibilità. La seconda riguarda invece richieste assolutamente specifiche, che a seguito di valutazioni accurate, sono state ritenute accoglibili in quanto congruenti con i principi generali. Sono pervenute 230 richieste di cui 163 hanno condotto a modifiche al Ru.



RELAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE ADOTTATA

La variante è predisposta nel rispetto degli obiettivi generali di legge, secondo i principi dettati dalla LR 1/2005, comunque da confrontare con le limitate questioni effettivamente in campo, riassumibili nei seguenti punti:

- inquadrare prioritariamente eventuali invariants strutturali del territorio da sottoporre a tutela, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile e partecipare allo stesso attraverso l'utilizzo delle risorse presenti, senza riduzione in modo significativo e irreversibile delle stesse, in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui sono componenti;
- limitare nuovi impegni di suolo, privilegiando il riuso e la riorganizzazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali esistenti e/o già programmati, concorrendo alla loro riqualificazione e qui privilegiando la mobilità e le condizioni complessive di sicurezza;
- garantire la qualità ambientale degli insediamenti e la sicurezza rispetto al rischio ambientale, prevenendone il degrado e prevedendone il riordino funzionale e ambientale e la coerente distribuzione sul territorio, in modo da consentire la valorizzazione delle risorse umane, di quelle territoriali e l'organizzazione dei tempi di vita e di lavoro, in modo da non indurre aggravio alla mobilità;
- utilizzare territorio per cui già esistano, od occorran con limitatezza, nuove infrastrutture, comunque con la previsione di contestuale realizzazione di quelle mancanti che consentano la tutela delle risorse essenziali del territorio, garantendo l'approvvigionamento idrico e la depurazione, la difesa del suolo, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia e la mobilità, tutelare l'identità culturale e



RELAZIONE URBANISTICA

l'integrità fisica del territorio, riconsiderare l'armatura insediativa, riconoscere i punti di crescita e/o riqualificazione, definire le condizioni alla trasformazione.

Miglioramenti e precisazioni

Tra gli obiettivi con i quali è stata predisposta la variante è anzitutto la semplificazione procedurale, la correzione di alcune distorsioni che potevano condurre a conseguenze negative sul territorio, la riorganizzazione e articolazione della disciplina del piano secondo principi di logicità semantica. In questa direzione sono state operate alcune modifiche riferite a principi generali che argomentiamo di seguito.

In primo luogo è stato allargato il ricorso all'attuazione diretta degli interventi per volumetrie contenute ed in assenza di particolarità, limitando la pianificazione attraverso atti di governo del territorio alle espansioni più consistenti. Questo non incide comunque sulle previsioni infrastrutturali poiché rimangono le norme disciplinari che impongono prescrizioni ed obblighi alla loro realizzazione.

Alcuni comparti edificatori sono stati rivisti in modo da consentire stralci funzionali e favorirne l'attuazione.

Sono messe in evidenza le previsioni infrastrutturali di medio-lungo periodo, i corridoi infrastrutturali, in modo da avere una migliore percezione e motivazione delle previsioni urbanistiche.

È stata revisionata la zonizzazione georeferenziandola sulle basi catastali.

Sono stati correttamente ricondotti alle zone E del DM 1444/68 gli edifici appartenenti al patrimonio rurale storico sia ubicati dentro le Utoe sia nel territorio aperto.



RELAZIONE URBANISTICA

In merito agli edifici rurali ubicati entro i perimetri delle Utoe sono allegate le schede di censimento e classificazione.

La normativa sulle zone E è stata rivista e aggiornata ai sensi del regolamento 7/R del febbraio 2010.

Il dimensionamento del Ru è stato completamente rivisto secondo un metodo rigoroso in applicazione del Regolamento DPGR del 9 febbraio 2007 n. 3, Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Correzioni di errori materiali

Sono stati corretti errori riguardanti principalmente:

- espressioni di riferimento alle norme es: DM 1444/68 con DM 2 aprile 1968 n. 1444;
- label errate nella cartografia;
- errori nel quadro conoscitivo segnalati anche dai privati;
- alcune modifiche delle campiture nella cartografia.

Richieste e contributi

Sono 160 su 239 le richieste specifiche, pervenute a seguito del bando e talvolta anche successivamente, che a seguito di valutazioni accurate, sono state ritenute accoglibili in quanto congruenti con i principi generali. Sono state suddivise e catalogate per Utoe e funzione richiesta. Per ognuna di esse è stata elaborata una scheda di valutazione che contiene il quadro conoscitivo ed alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti.



RELAZIONE URBANISTICA

Alcuni dati interessanti emergono dall'analisi dei contributi pervenuti. I dati sono stati schedati per provenienza territoriale e per destinazione richiesta. La maggioranza delle richieste circa il 78% è concentrata entro le Utoe, questo dato è particolarmente significativo in quanto indice di una certa coscienza diffusa sulla insostenibilità della diffusione dell'urbanizzazione in territorio aperto.

UTOE	RICHIESTE	MODIFICHE
1	84	71
2	35	28
3	11	8
4	2	2
5	4	2
6	13	8
7	3	3
8	11	11
9	1	1
10	5	3
A	52	18
AM	7	7
V	11	4
TOTALE	239	162

Tabella A richieste pervenute per utoe

Se le richieste sono rapportate all'estensione territoriale si registra la maggior concentrazione sulle Utoe 6, 8 e 1. Per quanto riguarda la compatibilità delle richieste e la loro possibile accettazione con esito di modifica al Ru si registrano dati molto diversi per Utoe, ad esempio per l'Utoe 8 come per gli ambiti speciali hanno dato esito a modifiche il 100% delle richieste, per il territorio agricolo si passa al 30% delle richieste accolte.

Le differenze evidenziate sono dovute principalmente alla presenza di ambiti di tutela che palesemente nel caso del territorio agricolo, come a Marciano (Tutela degli aggregati) hanno svolto funzione di contrasto alle richieste di costruzione su nuove aree.



RELAZIONE URBANISTICA

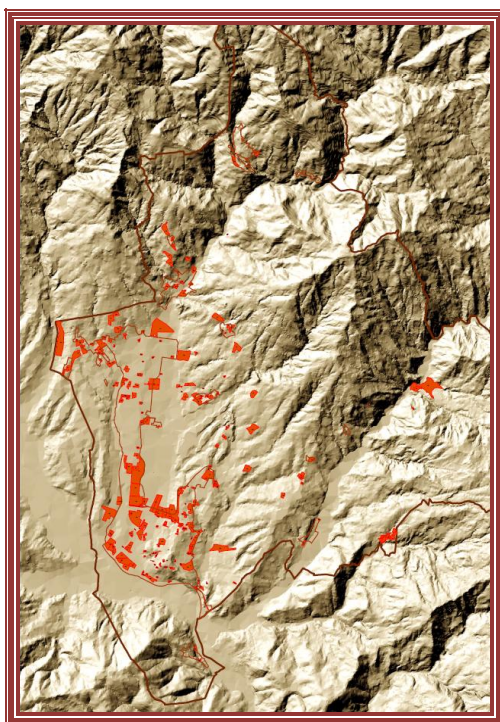


Figura 1 localizzazione su dtm dei contributi pervenuti

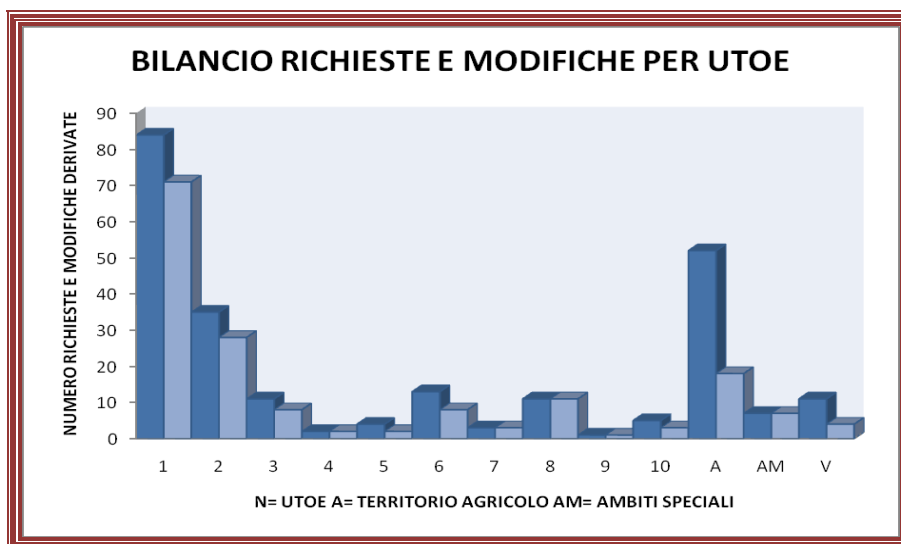


Figura 2 grafico di bilancio fra richieste e modifiche apportate al ru



RELAZIONE URBANISTICA

UTOE	RICHIESTI	MODIFICHE	PRODUTTIVO	RESIDENZIALE	COMMERCIALE	ALTRO	
1	84		71	10	54	14	6
2	35		28	3	29	1	2
3	11		8	1	8	0	2
4	2		2	0	2	0	0
5	4		2	1	0	0	3
6	13		8	0	13	0	0
7	3		3	1	2	0	0
8	11		11	0	11	0	0
9	1		1	1	0	0	0
10	5		3	0	4	1	0
A	52		18	0	35	2	15
AM	7		7	0	6	0	1
V	11		4	0	0	0	11
TOTALE	239		166	17	164	18	40

tabella B richieste per utoe e funzione

A livello generale oltre il 68% delle richieste è per la costruzione di nuove residenze seguite a distanza da richieste per attività produttive e quindi commerciali.



RELAZIONE URBANISTICA

Le richieste per le funzioni commerciali e direzionali si concentrano quasi esclusivamente nell'Utoe 1 presso l'abitato di Bibbiena, la richiesta di residenza è diffusa ovunque ed esclusiva nelle frazioni come Poggiolo, Marciano, Farneta.

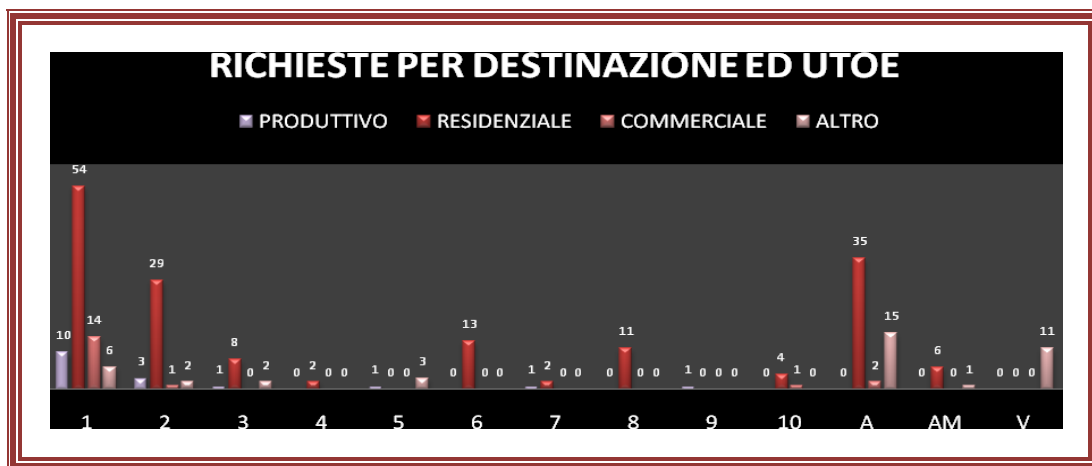


Figura 3 grafico delle richieste per destinazione e utoe

È significativa la quantità molto elevata, evidente nel picco del grafico in fig. 4, delle richieste di residenza in zona agricola.

Si apre una riflessione sulla pressione abitativa in zona agricola che esercita un profondo impatto sul tessuto economico e sociale delle zone rurali. Le ripercussioni, talvolta cause ed effetti, sono il declino dell'attività agricola e le modifiche strutturali del paesaggio e dell'apparato socioeconomico locale. Tra i cambiamenti di natura sociodemografica, è soprattutto una maggiore mobilità degli individui che a sua volta genera problemi di inquinamento da traffico e insostenibilità delle richieste infrastrutturali del territorio.



RELAZIONE URBANISTICA

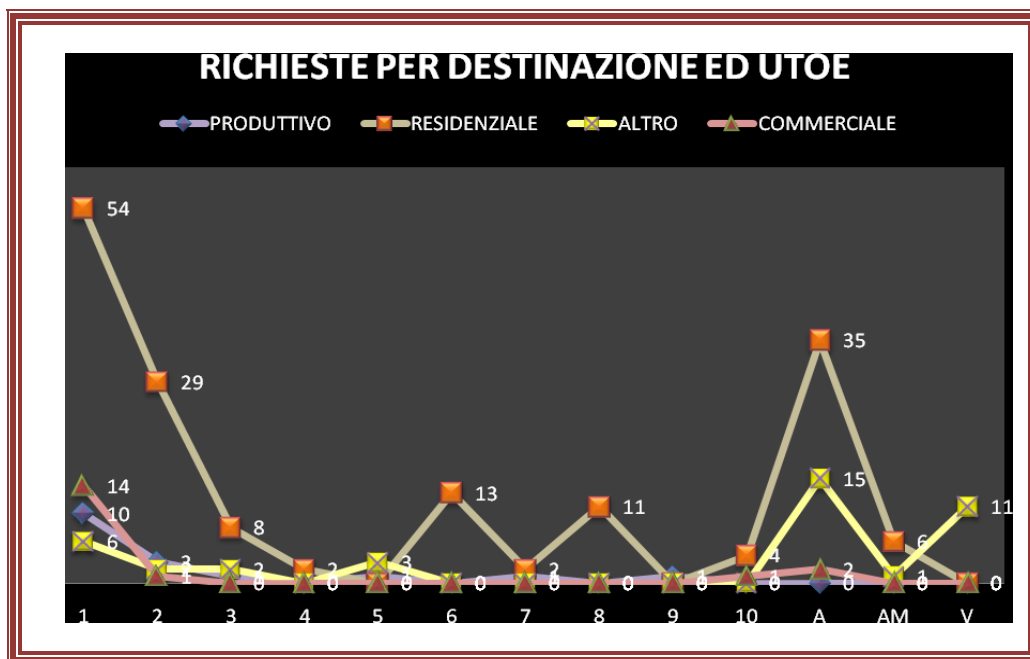


Figura 4 tendenza funzionale delle richieste è evidente il picco in zona agricola di residenziale

Dallo studio del grafico delle richieste per destinazione ed Utoe emergono inoltre le propensioni dei cittadini per la residenza nelle frazioni. Prima tra tutte è Marciano con Poggiolo, appena seguito da Farneta con Guazzi, Santa Rosa, Sant'Andrea e il Pozzo, non vi sono richieste per Serravalle, poche per Partina, un regresso per Freggiana.

Le richieste e le conseguenti modifiche sono riassunte nel seguente schema:

RIF.	UTOE	SINTESI DELLA MODIFICA
092	1	N 9D. É inserita una zona D3 con norma specifica per consentire in parte un'attività produttiva, e prescrivere un
093	1	N 10D Inserito norma in D1 per consentire una quota di commerciale
139	1	N 6D D4 Modifica del perimetro dell'area in riduzione con
142	1	Modifica alla normativa per consettare in loc. le chiane in ERS le destinazioni direzionale e turistica



RELAZIONE URBANISTICA

051	1	PA 3D4 É stato perimetrato un comparto con realizzazione strada,
072	1	PA 3D4 É stato perimetrato un comparto con realizzazione strada,
169	1	PA 2D4 Inserito un piccolo comparto D4 strettamente limitato all'area
050	1	PA 5D4 Inserito un comparto D4 con possibilità di edificare in parte
052	1	PA 5D4 Inserito un comparto D4 con possibilità di edificare in parte
182	1	N 10B Modifica alla normativa per aumento SUL strettamente legata
216	1	N 10B Modifica alla normativa per aumento SUL seminterrata
113	1	PA 2D4 Inserito un piccolo comparto D4 strettamente limitato all'area
092	1	N 9D. É inserita una zona D3 con norma specifica per consentire in parte un'attività produttiva per circa 1.500 mq, e
111	1	N 12D ZONA D1 con obbligo allargamento di via del Molino e
122	1	N 11D Inserito la norma del vecchio Prg per legittimare il RAPP COP
133	1	N 7D ZONA D1 Norma speciale con 40% SC date le specifiche
149	1	CHIANE PA 4D/5D, modifica normativa in merito alle tecnologie di copertura
177	1	PA 9D2 ZONA D2, obbligo demolizione recenti annessi agricoli
026	1	N3D trasformazione da zona B5 a zona D1
179	1	N 7D ZONA D1 Norma speciale con 40% SC date le specifiche
110	1	PA 10D2 piano attuativo a destinazione produttiva con realizzazione
045	1	N 15D Inserito norma in D1 per consentire una superficie coperta
121	1	Recupero di 1.800 mc di capannone per edifici residenziali in loc. podere Orti/Trappola
213	1	PA 20C/PA 52C Suddiviso in stralci, mantenuta la viabilità di progetto seppure



RELAZIONE URBANISTICA

050	1	PA 5D4 Inserito un comparto D4 con possibilità di edificare in parte
006	1	PA 54C Suddiviso in stralci funzionali e modificata la zonizzazione
006	1	trasformazione da zona VP a zona B, 600 mc già inserita nella SCHEDA K del PS
015	1	PA 19C Nuova defginizione comparto con leggero aumento volume e
025	1	PA13 C Eliminata la strada e modifica perimetrazione
026	1	N3D modifica alla norma e trasformazione da zona B5 a zona D1
028	1	PA 2C ristretto perimetro C con trasformazione da zona C a zona AP
034	1	N 16A norma per recupero annesso in zona A
035	1	PA 6C Modifica limite comparto con aggiunta di F1
042	1	PA 68C trasformazione da zona D1 a zonaC e realizzazione parcheggio
043	1	N66 B trasformazione da zona C a zona B4
046	1	N53B trasformazione da zona C a zona B con obbligo ampliamento e
052	1	N 20A recupero con demolizione e ricostruzione entro sagoma
060	1	PA 56C suddivisa in stralci e modificata la zonizzazione interna di
063	1	N 54B ampliamento residenziale con viabilità interna e parcheggio
068	1	PA 24C modifica zonizzazione interna del comparto
071	1	PA 7C ridefinito il perimetro e spazi pubblici interni
074	1	Trasformazione C20 in zona B, le opere sono terminate e collaudate
076	1	N 55B PA 5C ridefinito nel perimetro
103	1	PA 11C Suddiviso in stralci originando PA 53C, PA 55C



RELAZIONE URBANISTICA

114	1	Stralciata viabilità soggetta ad esproprio e inserito in zona A il viale del Podere Coccaia
125	1	N53B trasformazione da zona C a zona B con obbligo ampliamento e
132	1	In Via P. Nenni, ridefinito percorso pedonale ed il perimetro B21 nelle effettive consistenze
138	1	Modifica generale alle zone B5 con possibilità di realizzare attività direzionali
140	1	Ampliamento di zona B4, nuovo perimetro N 29B
147	1	PA 23 C modifica perimetro e distribuzione interna, ridefinizione
157	1	PA 6C Modifica limite comparto con inserimento F1
172	1	N 17B Eliminata viabilità in conformità con scheda k PS
173	1	PA 20C suddivisa in stralci funzionali con esclusione di un piccolo
175	1	PA 15C/PA 58C PA 15C suddiviso in stralci con piccolo aumento volumetrico
176	1	PA 57C STRALCIO PA 23C con nuova distribuzione spazi pubblici e
227	1	Piccolo ampliamento B3
226	1	PA 21C modifica limite comparto e distribuzione interna degli spazi
183	1	PA 5C modifica limite comparto in riduzione con esclusione di aree
184	1	N 56B possibilità di edificare 600 mc
187	1	PA14 C Diminuito volume edificabile ed altezza max aumentata la
189	1	N 32B trasformazione da zona B4 in B3 con obbligo cessione F1
190	1	trasformazione da zona B a VP
193	1	N 32B trasformazione da zona B4 in B3 con obbligo cessione F1
197	1	N 57B trasformazione da zona C in B con obbligo cessione F1 il tutto



RELAZIONE URBANISTICA

117	1	Modificato perimetro PEEP con contestuale variante non sostanziale al PEEP
048	1	Inserita piccola zona B in loc. Castellare per recupero annesso agricolo
064	V	Modifica Norme F7 in merito alla destinazione di distributori carburanti
209	2	N58B Inserimento in B5 di ampio isolato contenente due edifici
003	2	PR 4D3 In conformità al PS umento limite utoe fino atutta la proprietà
156	2	PA 11D2 inserimento di area D2 con realizzazione viabilità
004	2	N 35B trasformazione da zona C a zona B4
009	2	N 13D possibilità di residenziale per 1.600 mc
109	2	N 13D possibilità di residenziale per 1.600 mc
011	2	PA 66C trasformazione da zona AP a zona C con realizzazione strada
013	2	N 59 B trasformazione da zona AP a zona B e VP
214	2	PA 67C trasformazione da zona AP a zona C con realizzazione strada
014	2	PA 59C trasformazione da zona AP a zona C con realizzazione strada
023	2	PA 36C eliminazione strada entro area di tutela villa non definita nella
032	2	PA 66C trasformazione da zona AP a zona C con realizzazione strada
039	2	PA35C modifica comparto e piccolo aumento volumetria
040	2	N 35B trasformazione da zona VP a zona B4
057	2	N 35B trasformazione da zona C a zona B4
073	2	PA 65C Ampliamento comparto suddivisione in stralci
085	2	PA35C modifica comparto e piccolo aumento volumetria



RELAZIONE URBANISTICA

127	2	N68B Piccolo ampliamento zona B con realizzazione strada
128	2	Stralcio e modifica PA 31C
129	2	Stralcio e modifica PA 32C
134	2	N 60B diminuzione VP, possibilità di realizzare deposito con norme
170	2	Modifica di edificio di recente ricostruzione e relativo resede da ZONA A A ZONA B21
180	2	PA 60C da ZONA AP a ZONA C con realizzazione strada
079	2	N 64B Modifica da zona AP a zona B4 con volume assegnato
228	2	PA 28C modifica limite comparto e distribuzione spazi pubblici e
229	2	PA 32C Modifica limite comparto e distribuzione spazi interni
203	2	Inserimento di zona B realizzazione viabilità e parcheggi di servizio al centro storico di Soci
001	3	PR3B ELIMINATO-trasformazione da area edificabile a zona agricola
012	3	N 61B recupero zona D1 in residenziale
056	3	PR2B ELIMINATO-trasformazione da area edificabile a zona agricola
205	3	PA 37C Modifica distribuzione interna comparto
055	3	N 62B Modifica IN COERENZA CON SCHEDA k ps
095	3	Inserimento di piccola B3
144	3	Inserimento di zona F4 per realizzazione asilo
098	3	Ampliamento limitato al resede del limite Utoe in conformità al PS con inserimento di zona VP
102	4	N 63B Trasformazione da zona C a zona B con obbligo di cessione 3
106	4	Piccolo ampliamento zona B3



RELAZIONE URBANISTICA

199	5	Nosocomio La Consolata modifica del perimetro dell'area NF3 per adeguarlo
029	6	NS 17A Marciano Inserimento di norma per consentire chiusura loggia
031	6	NS 17A Marciano Inserimento di norma per ampliamento annesso
088	6	PA 62C Poggiolo - definizione di comparto con viabilità
090	6	Poggiolo- NS 27B piccola modifica perimetro
119	6	N39B Poggiolo inserita piccola ZONA B
159	6	PA 62C Poggiolo - definizione di comparto con viabilità
018	6	PA 61C Poggiolo - definizione di comparto con viabilità
059	7	Piccola B3 con VP, modifica limite Utoe in conformità a PS
083	7	N 19A intervento diretto per recupero annesso diruto e per
220	7	Inserimento zona D5 per deposito edile
008	8	N 49B- trasformazione da zona AP a zona B
038	8	PA 63C ZONA C con 4000 mc e viabilità di collegamento
044	8	PA 64C ZONA C con 2000 mc e viabilità di collegamento
091	8	N 50B, N51B trasformazione del comparto PA 44C in zona B con
124	8	Piccola rettifica limite B4 e modifica norma N 42B con inserimento funzione residenziale
150	8	N 52B inserita ZONA B
095	8	PA 42C Modifica con spostamento F1 a monte per realizzazione parco
047	8	PA 43C Piccolo ampliamento volumetrico e correzione limiti su



RELAZIONE URBANISTICA

230	8	Ampliamento zona B senza volumetrie aggiuntive
143	9	Modifica norma per intervento diretto in caso di costruzione di volumi tecnici
036	10	N3ERS norma per consentire recupero edifici rurali dismessi entro
116	10	N 21A Piccolo ampliamento funzionale all'attività di ristoro
019	10	PA 48C modifica comparto in conformità a scheda K PS
027	A	N21E recupero annessi agricoli per destinazione agricola in Loc.
082	A	MODIFICA NTA per caratteristiche tipologiche tetti e coperture annessi agricoli
086	A	N5E norma per realizzazione area pesca sportiva il loc. Lago di
033	AM	Modifica ambito speciale Le Poggiola cio suddivisione in stralci ed ampliamento volumetrico in conformità al PS
069	A	N 6ERS norma per recupero annesso in loc. Moscaio
105	A	N7 ERS Loc. Casa Audacia piccolo ampliamento volumetrico
131	AM	N 70B ambito speciale delle Greti modifica cartografica e normativa
135	AM	N71B Modifica piano di recupero in AMBITO M.GRESSA
136	AM	MODIFIC AMBITO RIGNANO limitatamente a quanto prescritto dal PS
151	A	Piccolo AMPLIAMENTO CASA BANDINO
152	A	Norma per recupero Casa al PIPA
155	A	N 22E ampliamento volume interrato e possibilità di modifica di
160	AM	Modifica scheda ambito il CERRETO
181	AM	N 72B MOLIN DI GRESSA piccola volumetria residenziale



RELAZIONE URBANISTICA

186	A	IL SASSO ampliamento di una stanza a destinazione turistica
192	A	PODERE SCASSO errore cartografico edificio recente
078	AM	Modifica NTA e cartografia ambito speciale QUERCETO nei limiti del volume assegnato dal PS
101	A	Ampliamento in E3 il RONCO senza modifiche all'aggregazione tipologica
112	A	Recupero di 1.800 mc di capannone per edifici residenziali in loc. podere Orti/Trappola
016	A	NS 7E modifica norma per inserire tipologie turistiche differenti
061	A	N 12 ERS recupero edificio rurale per destinazione turistico-sociale
165	AM	Modifica ambito speciale Laghi della SOVA
188	A	N 13ERS PODERE PALAZZETTO struttura per centro benessere
200	A	Modifica normativa sulle caratteristiche Fabbr. Rurali
222	A	N 14ERS Casa Alberoni, recupero edificio diruto in ambito non
223	8	N 4 AP S ANDREA recupero ed ampliamento annesso agricolo

Tabella C schede istruttorie e di valutazione c= compatibile; cc= compatibilita' condizionata o limitata; nc= non compatibile



DESCRIZIONE DELLA VARIANTE APPROVATA

Il progetto di variante al Regolamento Urbanistico in oggetto è stato **trasmesso all'Ufficio Regionale del Genio Civile** di Arezzo con tre lettere: prot. n. 0012803 del 10/06/2010 ed ha ottenuto il deposito n. 2841; prot. n. 0012804 del 10/06/2010 ed ha ottenuto il deposito n. 2842; prot. n. 0012805 del 10/06/2010 ed ha ottenuto il deposito n. 2843.

Il 23/06/2010 con delibera C.C. 47 la variante al Regolamento Urbanistico è stata **adottata**.

Il progetto di variante al Regolamento Urbanistico è stato comunicato ai soggetti di cui all'art. 7 c. 1 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005: Provincia di Arezzo (Prot n. 14535 del 29/06/2010; AR. 13845307110 ricevuta il 30/06/2010), Regione Toscana (Prot n. 14535 del 29/06/2010; AR. 13845307109 ricevuta il 30/06/2010) ed è stato pubblicato sul B.U.R.T. il 07/07/2010.

Durante i 45 gg dal 07/07/2010 al 20/08/2010, periodo nel quale è stato possibile presentare osservazioni ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 1/2005 sono pervenute 87 osservazioni.

Le osservazioni sono state analizzate ed istruite tenendo in particolare considerazione la valutazione degli aspetti ambientali, paesaggistici, storico documentali e di tutela delle risorse ed esplicitando le motivazioni che hanno condotto alla formulazione della proposta di controdeduzione.

Gli uffici del genio Civile hanno richiesto integrazioni al deposito n. 2842, con comunicazione n. 206136/N.060.050, assunta al protocollo del Comune di Bibbiena con prot. 17771 del 07/08/2010. Tale richiesta è stata puntualmente esaminata e ottemperata per le modifiche richieste. Per alcune modifiche



RELAZIONE URBANISTICA

proposte è stato necessario effettuare un' integrazione ai depositi 2841/2010, 2842/2010, 2843/2010 ai sensi dell'art. 11 del DPGR 26/R/2007.

La Commissione Consiliare si è riunita per esaminare il progetto di variante al Regolamento Urbanistico nei seguenti giorni: venerdì 27/08/2010, lunedì 30/08/2010, lunedì 06/09/2010.

É stata svolta una riunione istruttoria giovedì 16/09/2010 alle ore 9,00 alla presenza del Sindaco Bernardini e dell'Assessore Lorenzoni ed il progetto di variante è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del giorno 21/09/2010.

Le osservazioni

Le osservazioni sono articolate in due gruppi. Un primo gruppo, contenente richieste di "Correzioni di errori materiali" e cioè piccole imprecisioni sfuggite alle pur numerose riletture e controlli degli elaborati, tra queste l'osservazione dell'Ufficio Urbanistica ed in parte quella della Regione Toscana (Prot. Reg. A00-GRT89872/n.60.20 del 31/03/2010).

Un secondo gruppo contenente modifiche che introducono limitatamente a piccole porzioni territoriali una nuova disciplina di piano.

A seguito delle istruttorie e conseguentemente alle riflessioni sviluppate durante gli incontri e le commissioni, per ogni osservazione è stata redatta una controdeduzione motivata che nel caso di proposta di accoglimento o parziale accoglimento ha condotto alla modifica del progetto di piano.

Di seguito riportiamo un elenco schematico delle osservazioni con una sintesi della richiesta e la proposta di controdeduzione dell'Ufficio Urbanistica.



RELAZIONE URBANISTICA

N	DATA	PROT .	NOME	UTO E	RICHIESTA	DESTINAZI	PARERE
001	10/07/2010	15617	BIGIARINI IRMA	6	REALIZZAZIONE DUE EDIFICI	RESIDENZIALE	A
002	10/07/2010	15620	TARGIONI VIOLANI CRISTINA	1	ELIMINARE STRADA LEOPOLDINA		NA
003	17/07/2010	16166	BARACCHI SANDRA	1	AMPLIAMENTO B.2.1 BOSCO CASINA	RESIDENZIALE	AP
004	27/07/2010	16874	CORSETTI/SORINI	A	AMBLIAMENTO UTOE E ZONA B	RESIDENZIALE	A
005	28/07/2010	16976	FUOCHI FIORENZO	1	ELIMINARE STRADA 12C	RESIDENZIALE	NA
006	31/07/2010	17156	BARACCHI CARLO	1	NS ZONA B CUCULO	RESIDENZIALE	A
007	31/07/2010	17159	CHIARINI DINO	8	AMPLIAMENTO PA 46C SANT'ANDREA	RESIDENZIALE	AP
008	02/08/2010	17249	CIPRIANI CARLA	3	NS ABITAZIONE/GARAGE CS PARTINA	RESIDENZIALE	A
009	02/08/2010	17280	BOBINI VALERIO	A	NUOVO ANNESSO AGRICOLO PODERE CARLESE	MAGAZZINO	A
010	03/08/2010	17391	CUCU CRISTIAN	A	NUOVO DEPOSITO E RIALSAMENTO	MAGAZZINO	A
011	04/08/2010	17443	BRUNI ROBERTO	2	DA AP A D1 LE CAPANNE	PRODUTTIVO	AP
012	05/08/2010	17542	MANTINI FRANCESCA	5	MAGAZZINO A SERRAVALLE	DEPOSITO	A
013	06/08/2010	17632	PIETRINI GIANNI	1	PA 21C AMPLIAMENTO ST E STRADA	RESIDENZIALE	AP
014	06/08/2010	17668	BARACCHI CARLO	A	AMPLIAMENTO PALAZZO	TURISTICO	A
015	06/08/2010	17690	CORDOVANI GIOVANNI	A	AMPLIAMENTO PEZZALUNGA	TURISTICO	AP
016	06/08/2010	17691	RENZETTI ROBERTO	2	CASA FUCCI LANIFICIO AMPLIAMENTO	RESIDENZIALE	NA
017	06/08/2010	17693	PACI FEDERICO	A	AMPLIAMENTO ANNESSO GRESSA	RESIDENZIALE	A
018	06/08/2010	17699	ZAVAGLI ANNAMARIA/LOMBARDI MARIA	1	GARAGE FUORI TERRA	RESIDENZIALE	A
019	06/08/2010	17700	FIorenza ALBERTI	1	ELIMINARE SPAZI PUBBLICI IN VIA BECCARO	AP	AP
020	07/08/2010	17715	REGIONE TOSCANA		GENERALE		A
021	07/08/2010	17738	TACCONI ARMANDO	1	CHIUSURA LOGGIA GOLINE	RESIDENZIALE	A
022	07/08/2010	17780	ANDREANI PATRIZIO	5	DA B21 AD AP	AP	A
023	07/08/2010	17791	ALMA AUGUSTA/ROSA LIPPI	1	AMPLIAMENTO C14	RESIDENZIALE	A
024	09/08/2010	17846	BARGIACCHI FRANCESCA	6	AMPLIAMENTO ZONA A MARCIANO	RESIDENZIALE	A
025	10/08/2010	17920	UFFICIO URBANISTICA		GENERALE		A
026	11/08/2010	1801	BARACCHI ROBERTO	1	DA ZONA B3 A VP	RESIDENZIALE	A



RELAZIONE URBANISTICA

	0	6					
027	12/08/2010	1809	MADIAI MARA	1	AMPLIAMENTO VOLUME PA 23C	RESIDENZIALE	NA
028	12/08/2010	1809	CIABATTI CARLO ALBERTO	9	AUMENTO ALTEZZA 6,50	PRODUTTIVO	A
029	12/08/2010	1809	CIABATTI EDOARDO	1	DUE UNITA' EDL N 29B	RESIDENZIALE	NA
030	16/08/2010	1811	CHECCACCI GIANLUCA CANACCINI MARTINA VANGELISTI FILIPPO	1	PARCHEGGIO POGGIO MENDICO	RESIDENZIALE	AP
031	16/08/2010	1812	CIABATTI ENZO (FERRI ELENA)	1	STANDARD PA 4D/PA5D	PRODUTTIVO	AP
032	16/08/2010	1812	BRUNI ROBERTO	AP	ZONA B4	RESIDENZIALE	NA
033	16/08/2010	1813	FOGNANI FORTUNATO	1	ZONA D1	PRODUTTIVO	NA
034	16/08/2010	1820	AMOROSI ENRICO	1	B1 CHIUSURA LOGGIA	TURISTICO	A
035	16/08/2010	1820	PIERI PIERO	2	A - NUOVO CINEMA 3D	COMMERCIALE	AP
036	16/08/2010	1820	TEODORANI ELVES	2	SPOSTAMENTO VIALE PEDONALE	RESIDENZIALE	A
037	16/08/2010	1820	PIANTINI MASSIMO (MAGRINI GIUSEPPE)	1	D1-FERRANTINA 60% SUP COP	PRODUTTIVO	A
038	16/08/2010	1820	PIANTINI ALESSANDRO	A	AUMENTO VOLUMETRIA E LIMITE N9E	RESIDENZIALE	A
039	16/08/2010	1820	FERRINI GINO	A	PR13B NUOVA DEFINIZIONE AMBITO	RESIDENZIALE	AP
040	16/08/2010	1820	TELLINI EDY (TELLINI BRUNO)	A	MOLIN DI GRESSA LIMITE PR E POSIZIONE NUOVO EDIFICIO	RESIDENZIALE	A
041	16/08/2010	1820	SASSOLI ANDREA	3	PARTINA PA 37C, CONFORMITA' COMPARTO	RESIDENZIALE	A
042	16/08/2010	1820	BERNARDINI FRANCO	1	BARACLIT	PRODUTTIVO	AP
043	17/08/2010	1825	VIGNOLI SIMONE	8	GARAGE FUORI TERRA	RESIDENZIALE	AP
044	17/08/2010	1826	FALSETTI FABRIZIO	5	GARAGE FUORI TERRA	RESIDENZIALE	A
045	18/08/2010	1831	MATTONI ANTONIO	1	RIFACIMENTO FABBRICATO E MURO DI CONFINE	RESIDENZIALE	A
046	18/08/2010	1833	RIVI MAURO (PIANTINI GIUSEPPE)	1	RICONDURRE UTOE A PS IN LOC CASELLA	RESIDENZIALE	A
047	18/08/2010	1833	MARIOTTI ANTONIO	A	CAMPI CAVA	PRODUTTIVO	A
048	18/08/2010	1833	AGNOLOZZI VIVALDO	A	CAMPI CAVA	PRODUTTIVO	A
049	18/08/2010	1833	FALSINI NADIA	1	PARCHEGGIO CORSALONE	PARCHEGGIO	A
050	18/08/2010	1834	COREZZI MARIO	2	NO STRADA	RESIDENZIALE	AP
051	18/08/2010	1834	FOGNANI FORTUNATO	1	MODIFICA PEEP	RESIDENZIALE	NA
052	19/08/2010	1834	VANNINI BRUNO	1	D4 ZONA COOP RESIDENZA	RESIDENZIALE	AP
053	19/08/2010	1835	BIAGIONI PATRIZIO	1	RICONDURRE UTOE A PS	RESIDENZIALE	A



RELAZIONE URBANISTICA

	0	5			IN LOC CASELLA		
054	19/08/2010	18359	CASINI CARLA	3	PA 37C VIABILITA'	RESIDENZIALE	AP
055	19/08/2010	18360	PRATI ANGIOLA	1	F1 PRATELLINO IN VP	RESIDENZIALE	A
056	19/08/2010	18361	FRESCHI STEFANO	1	PA 68C ESCLUSIONE REGIONE E B5	RESIDENZIALE	AP
057	19/08/2010	18362	VIGNALI PASCQUALINA	2	PA 66C STRADA PEZZALUNGA	RESIDENZIALE	AP
058	19/08/2010	18363	VIGNALI PASCQUALINA	2	LE POGGIOLA	RESIDENZIALE	AP
059	19/08/2010	18364	CHIARINI IVO	2	PA 32C STRADA E VOLUME	RESIDENZIALE	AP
060	19/08/2010	18388	DINI DONELLA	1	SCALA ESTERNA IN ZONA A	RESIDENZIALE	AP
061	19/08/2010	18406	CIABATTI MICHELEDETTI SERAFINOSSENSI IVANACIABATTI ALDO	2	PA 35C IN ZONA B4	RESIDENZIALE	AP
062	19/08/2010	18408	CASTELLI ELEONORA	2	SKEDA K BOCCI E AMPLIAMENTO	RESIDENZIALE	AP
063	19/08/2010	18411	BRONCHI GIANFRANCO	A	CASINA /POGGIOLO VALORE SPOSTARE	RESIDENZIALE	NA
064	19/08/2010	18414	VANNINI LIDIA	G	VERANDE SOLARI	GENERALE	A
065	19/08/2010	18415	GORI CARLO	3	PA 37C VIABILITA'	RESIDENZIALE	AP
066	19/08/2010	18416	VECCHIONI LICIO	3	PA 37C VIABILITA'	RESIDENZIALE	AP
067	19/08/2010	18417	TONELLI LUIGIA	3	PA 37C VIABILITA'	RESIDENZIALE	AP
068	19/08/2010	18418	GAMBINERI LORENA	3	PA 37C VIABILITA'	RESIDENZIALE	AP
069	19/08/2010	18419	CASELLI STEFANO	3	PA 37C VIABILITA'	RESIDENZIALE	AP
070	19/08/2010	18423	CENNI ANDREA	3	RISTRUTTURAZIONE PESANTE ZONA A	RESIDENZIALE	A
071	19/08/2010	18472	BALESTRI ALBERTO	6	PA 61C POGGIOLO MODIFICA COMPARTO	RESIDENZIALE	A
072	19/08/2010	18474	FASTONI GRAZIANO	10	N21A AMPLIAMENTO VOL	COMMERCIALE	A
073	19/08/2010	18479	VOLPI ELISA	1	PARCHEGGIO POGGIO MENDICO	RESIDENZIALE	NA
074	20/08/2010	18488	GIORGINI CARLO PIANACCIOLI MARIA	1	PA9D USUFRUIRE F2 CAMPO SPORTIVO	PRODUTTIVO	NA
075	20/08/2010	18499	BINOZZI GRAZIANO		RITIRATA		RITIRATA
076	20/08/2010	18500	BINOZZI MAURO	2	ZONA A-ZONA B SOCI	RESIDENZIALE	A
077	20/08/2010	18504	MENTI GIUSEPPE MENTI GIUSEPPINA	3	PA 37C VIABILITA'	RESIDENZIALE	AP
078	20/08/2010	18507	CONSORZIO AGRARIO	1	CONFERMA PREVISIONI	COMMERCIALE	A
079	20/08/2010	18515	VANNUCCI VALDO	A	MODIFICA NORMA 9ERS IN NORMA GENERALE	RESIDENZIALE	A
080	20/08/2010	18534	BIGIARINI MARINO BACCI GABRIELLA FORZONI ERMENEGILDO LURI ALBA	1	PA 11C, 54C, 55C	RESIDENZIALE	NA



RELAZIONE URBANISTICA

081	20/08/2010	18535	PONTICELLI CESARE	A	DA ZONA A A B3	RESIDENZIALE	A
082	20/08/2010	18543	BENDONI MARIO BENDONI ADRIANO	2	CASA MARCO NO PARCHEGGIO	RESIDENZIALE	AP
083	20/08/2010	18544	GOTTARDI MARIA PAOLA	1	F5 OSPEDALE REITERAZIONE VINCOLO	SERVIZI	AP
084	20/08/2010	18545	POLVERINI ADELAIDE RANCHINI LUIGI		QUERCETO AMPLIAMENTO 49C	RESIDENZIALE	AP
			BECATTINI GIOVANNI PICCARDI FRANCA BERTELLI ELISABETTA GHINASSI GIGLIOLA BERTELLI ENRICO FABBRI LEANDRO SORACI PATRIZIA DEI NATALINA MARTINI MARIO				
085	20/08/2010	18547		1	PA 11C, 54C, 55C	RESIDENZIALE	AP
086	20/08/2010	18548	SENIGALLIA ALBINIO	A	AGRITURISMO AGRICOLA CASENTINESE		A
087	20/08/2010	18549	VANNINI SIMONETTO	6	STRALCIO PA 62C	RESIDENZIALE	NA



RELAZIONE URBANISTICA

L'osservazione n. 25 dell'ufficio urbanistica

L'osservazione è presentata dal geom. Graziano Binozzi con prot. 17920 del 10/08/2010 in qualità di Responsabile dell'Ufficio Urbanistica. L'Ufficio Urbanistica, a seguito di ulteriori approfondimenti e revisioni ha ritenuto necessario apportare le seguenti osservazioni, formulate al fine di:

- introdurre alcune modifiche a perfezionamento dell'apparato normativo di piano, in riferimento a specifiche discipline;
- correggere di alcuni refusi ed errori materiali;
- apportare modifiche ad alcune previsioni, perseguendo prioritariamente l'interesse pubblico e l'equità nell'uso delle risorse.

Le modifiche e gli errori rilevati da correggere sono sintetizzate nell'elenco riportato al paragrafo successivo con le contestuali considerazioni e modifiche da apportare al piano.

PA 20C: sono individuati due comparti ma non sono stati disciplinati separatamente e non è stata individuata una Label per quello a nord.

Si tratta di distribuire proporzionalmente alle superfici le quantità volumetriche e numerare il comparto a nord. Seguendo la numerazione consecutiva assegneremo al comparto la label PA 69C. Il PA 20C originale aveva ST= 10.900 mq e V= 7.500 mc. Dalla superficie territoriale dobbiamo togliere la superficie della strada che è stata estratta dal comparto ed assoggettata a norma di esproprio. Ne derivano due comparti con le seguenti caratteristiche:

PA 20C: ST= 7.300 mq; V= 5.600 mc

PA 69C: ST= 3.600 mq; V= 1.900 mc

Occorre quindi:

Modifica tavole con label PA 69C;



RELAZIONE URBANISTICA

Modifica NTA con sdoppiamento norme per i due comparti.

Schedatura completa e articolata per singola scheda pdf per gli edifici rurali

A seguito della fusione in due file (dentro e fuori Utoe) delle schede di censimento del patrimonio edilizio rurale, non sono state elaborate dal sistema informatico alcune schede. Si ritiene quindi di riportare in allegato le schede suddivise in singoli file in modo da non incorrere in errori e deficienze.

F4 per l'edificio che dovrà ospitare la scuola elementare di Partina

In seguito alle recenti scelte operate dall'amministrazione in merito alla localizzazione dell'asilo nido di Partina si rende necessario ampliare la gamma delle destinazioni per l'ex edificio delle scuole in Piazza Matteotti a Partina.

Art. 12.6

A seguito delle recenti innovazioni in campo tecnologico e di lavorazione dei materiali l'utilizzo degli infissi in alluminio e PVC ha subito un notevole incremento, sia grazie alle proprietà termiche dei materiali, alla loro durata e sia al fatto che le caratteristiche estetiche degli elementi siano notevolmente migliorate. Infatti è talvolta indistinguibile l'utilizzo del legno o di altro materiale anche a distanza ravvicinata. Lo ribadisce anche una sentenza del Tar Sicilia, "l'alluminio verniciato tipo legno esteriormente è ben difficilmente distinguibile dagli infissi in legno" con la sentenza n. 950-105 Reg. Se – n. 3822/03 Reg. G del 30 maggio 2005. Si ritiene pertanto di poter ampliare la gamma dei materiali usati per i serramenti esterni sempre che siano verificate alcune qualità estetiche.

Schede ambiti speciali e aree di recupero

Dalla revisione delle schede per gli ambiti speciali è emersa quale elemento di coerenza con la funzione di indirizzo delle schede stesse la necessità di modificare la dizione Piano di recupero con Area di recupero. È infatti nelle tavole del RU che deve essere indicato il perimetro delle aree soggette a piano di recupero e non nelle schede di indirizzo compositivo.

PA 28C: è rimasta ST precedente

Nel comparto PA 28C sono stati modificati, con la variante, gli assetti territoriali, la zonizzazione ed i parametri. È rimasto come refuso nelle NTA la



RELAZIONE URBANISTICA

precedente superficie territoriale. È d'uopo correggere la Superficie Territoriale.

Viabilità casa sparta

Nella zona est di Soci vi sono alcuni errori nella rappresentazione della strada di circonvallazione. Infatti in alcuni tratti non è rappresentata, in altri è riportata in bianco (attuata o da attuare nel breve periodo). Si ritiene di omologare la rappresentazione a quella già utilizzata per la circonvallazione ad ovest di Soci, con AP e soprastante tratteggio ad indicare un area disponibile per corridoi infrastrutturali non attuati con il presente RU.

Art. 38.6.2

Nell'articolo 38.6.2 è rimasto come refuso un richiamo all'art. 40 della versione delle NTA precedente alla variante. Si ritiene corretto eliminare il riferimento.

DCR 233/99

È rimasto il riferimento al DCR 233/99 ormai sostituito dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 1 aprile 2009, n. 15/R.

Via Boccaccio

Sul lotto identificato al Fg. 67, part. 195 è stato rilasciato il permesso a costruire n. 55 del 22/10/2009. Visto il progetto allegato al permesso a costruire come integrato dalla variante protocollata agli atti il 15/07/2010 prot. 15927 e tenuto conto delle missive del Sig. Vittorio Macconi di cui l'ultima assunta al protocollo con n. 17168 del 31/07/2010, che rammentano l'importanza dell'allineamento con gli edifici del tessuto consolidato a nord, risulta necessario ai fini della corretta costruzione dell'edificio in allineamento con il tessuto dell'isolato permettere la costruzione secondo le distanze del codice civile. Tale disposizione è quanto mai coerente con l'evoluzione del tessuto esistente che si è generato a partire dagli anni '50 secondo le regole del codice civile e senza pianificazione attuativa.

San Lorenzo

Non è stata correttamente riportata la norma modificata con Del. C.C. n. 23 DEL 30/04/2010 infatti le parti modificate sono rimaste anche se sbarrate in segno di cancellazione. Si ritiene corretto eliminare il refuso.

Comparto 63C

Per il comparto in Loc. Guazzi PA 63C è stata inserita una Label sbagliata



RELAZIONE URBANISTICA

(51C) in cartografia. Si ritiene corretto correggere il refuso.

PR "Il Prato" di Soci

Nell'ambito della revisione generale degli studi idraulici sul territorio comunale, propedeutici all'adeguamento al PAI, è emersa l'opportunità di valutare secondo nuovi modelli di studio le aree allagate di influenza del Torrente Archiano. Da questi nuovi studi, in fase di redazione, sembra derivare una diversa classe di pericolosità per le aree soggette a Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato "Il Prato" a Soci, approvato con Delibera C.C. n. 9 del 25/01/2007. Preso atto degli studi idraulici in corso e della relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica protocollata agli atti il 06/08/2010 n. 17696, a firma del dott. Geol. Luca Miani, consegue l'opportunità di reperire alcune aree di completamento, strettamente necessarie all'ampliamento delle attività produttive esistenti, a sostegno della permanenza delle attività stesse sul territorio.

F4 Ferrantina

Il Comune di Bibbiena è proprietario di un terreno ubicato in loc. Ferrantina e censito al catasto dei terreni del Comune di Bibbiena al fg. 64, partt. 465 e 463. Il terreno è attualmente destinato a zona F4, ovvero aree per l'istruzione. La particolare collocazione del terreno in un ambito a prevalente destinazione produttiva ed in fregio alla SRT 71 non è compatibile con le destinazioni attuali, sia per difficoltà legate alla viabilità di scorrimento e quindi all'accessibilità, sia per contrasto con le classi acustiche di zona, sia per la posizione marginale rispetto agli altri servizi necessari alla conduzione della vita scolastica. Si rileva inoltre che con variante approvata con del. C.C. n. 23 del 30/04/2010 è stata reperita entro la stessa Utoe un'area destinata a zona F4 in modo da bilanciare le quantità di standard a livello territoriale. Nel perseguimento dell'interesse pubblico, in analogia alle azioni pianificatorie pregresse é ragionevole assegnare una destinazione urbanistica coerente con quelle limitrofe.

Pa 57C: è rimasta ST precedente

Nel comparto PA 57C sono stati modificati, con la variante, gli assetti territoriali, la zonizzazione ed i parametri. É rimasto come refuso nelle NTA la precedente superficie territoriale. É d'uopo correggere la Superficie Territoriale in 4.150 mq e non 6.000 mq.



RELAZIONE URBANISTICA

Parte II - Tutela idrogeologica e tabella

A seguito del Deposito n. 2842 del 18/06/2010 i competenti uffici del Genio Civile di Arezzo hanno formulato con comunicazione n. 206136/N.060.050 assunta al protocollo del Comune di Bibbiena con prot. 17771 del 07/08/2010 la richiesta di alcune integrazioni tra cui la seguente:

“compilare un nuovo abaco di fattibilità per il territorio aperto secondo le modalità di cui al regolamento 26/R/2007.

Si ritiene quindi di integrare le NTA nella Parte II con la tabella delle fattibilità per il territorio aperto aggiornata al regolamento 26/R/2007.

Zone B e volumi tecnici

Considerato che la distanza dai confini di 5 m è conseguente alla possibilità di costruire a distanza di 10 m tra pareti finestrate frontistanti, opportunità che deve essere garantita per ogni lotto. Considerato altresì che per quanto riguarda i volumi tecnici nel caso in cui non esistano pareti finestrate frontistanti o per motivate ed inderogabili esigenze igienico sanitarie è ammissibile la costruzione a distanza dai confini secondo la disciplina del codice civile. Si ritiene opportuno introdurre una modifica alla disciplina delle zone B in questa direzione.

Colore degli Ambiti Speciali dei boschi e delle label

Per una corretta lettura delle tavole di Piano occorre:

- colorare di bianco gli ambiti speciali nelle tavole delle zone agricole;
 - colorare con retino trasparente i boschi in modo da rilevare la destinazione urbanistica sottostante;
 - cambiare colore ad alcune zone e label per la difficile lettura.
-

ERS Poggiolo

Dalla revisione delle tavole di piano emerge una piccola correzione da effettuare per alcuni immobili da ricondurre in Zona A e non ERS a Poggiolo (Fg. 46 Part. 162,163, 164). Si tratta infatti di edifici appartenenti all'aggregato che seppure di origini rurali sono ormai consolidati nel patrimonio edilizio civile.

TOGLIERE K

La label K con il numero progressivo indica, nelle vigenti tavole di piano la



RELAZIONE URBANISTICA

presenza di una scheda k con relativa disciplina derivante dal PS. È avvenuto spesso che tale label generasse fraintendimenti poiché non riportata in legenda. Alla luce di questo, delle molteplici label che si sovrappongono, del fatto che le schede k sono parte del PS, si ritiene utile eliminare il riferimento nelle tavole di RU.

Via la Quercia

In Via la Quercia è indicato nel vigente Ru un parcheggio pubblico. Di fatto l'area è sistemata ed utilizzata quale parcheggio privato a servizio delle residenze. Gli edifici realizzati sono inseriti in zona B3, una parte della pertinenza è compresa nel comparto vicino.

Si ritiene che il parcheggio sia strettamente commisurato agli abitanti residenti nella zona B3 limitrofa e che quindi possa continuare a servire esclusivamente i due edifici esistenti, fatto salvo una porzione utile per allargare la strada ed effettuare eventualmente inversioni di marcia.

Si ritiene inoltre di correggere il limite del comparto escludendo la zona di pertinenza degli edifici esistenti.

D1 e destinazione commerciale

Nelle Zone D1, tra le destinazioni ammesse compare quella commerciale in proporzione non superiore al 40% e con la condizione che la superficie di vendita sia non inferiore a mq. 400. Si è potuto constatare che da tale limitazione è derivata la non realizzazione di superfici commerciali, seppure ritenute necessarie, in quanto gravate ai sensi di legge di ulteriori e onerosi obblighi di sicurezza e dotazioni di standard. Si ritiene pertanto di eliminare il limite di 400 mq.

PEEP

A seguito della verifica degli standard del Peep in Loc. Castellare, oggetto di variante contestuale, deriva una sovrabbondanza degli stessi ed in particolare del verde pubblico che è reperito in misura molto superiore a quella di legge. Si ritiene di poter estrarre dal limite del Peep una piccola porzione di area destinata ad F1 di 420 mq per destinarla a zona VP.

Via del Cacciatore

Via del Cacciatore è una strada generata contestualmente ad una serie di edificazioni realizzate con intervento diretto a partire dai primi anni ottanta. La realizzazione del tessuto fuori dalla buona pratica del piano attuativo e



RELAZIONE URBANISTICA

senza previsioni di standard ha generato problemi gravi per la fruibilità dell'isolato. Infatti la Via del Cacciatore, oltre ad essere molto stretta, è a fondo cieco e non è dotata di nessuno spazio per effettuare manovre di inversione di marcia. È quanto mai necessario trovare uno spazio per invertire la marcia a parziale risoluzione delle problematiche relative alla viabilità.

Pianellone

Con prot. 20818 del 30/09/2009 è pervenuto, ai sensi dell'avviso pubblico del 31/08/2009, un contributo che è stato parzialmente recepito con la variante al Ru approvata con del. C.C. 23 del 30/04/2010. I rimanenti contenuti della richiesta non sono stati, per errore, istruiti per l'adozione di questa variante. Il contributo richiedeva un aumento della volumetria di 600 mc a supporto di un progetto già in itinere di valorizzazione agricola attraverso la funzione turistica.

Parcheggi e servizi pubblici

Rettifica alle NTA con l'introduzione della norma 31.3, l'amministrazione "può predisporre" invece di "provvede a predisporre" lasciando la possibilità di farlo invece dell'obbligo. Sostituire con "regola la destinazione dell'area" invece di "regola la destinazione ad uso privato dell'area" infatti potrebbe esserci la necessità di obbligare parte della proprietà all'uso pubblico.

Occorre modificare il titolo IV delle Nta per alcuni refusi, titoli non corretti e per introdurre una disciplina per i parcheggi e le relative attrezzature di uso pubblico o di interesse generale. Si ritiene che i parcheggi individuati dal piano possano essere realizzati anche da privati se regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

VP/AP

La differenza tra la disciplina delle aree a VP e ad AP dipende principalmente dall'uso dei terreni effettivo. Poiché è stata verificata l'esistenza di alcune aziende agricole sul territorio dentro le Utoe si è ritenuto di modificare alcune piccole porzioni da VP ad AP.

Aree soggette a studi idraulici

Secondo quanto indicato dagli uffici tecnici del Genio Civile di Arezzo con



RELAZIONE URBANISTICA

comunicazione n. 206136/N.060.050, assunta al protocollo del Comune di Bibbiena con prot. 17771 del 07/08/2010, si aggiunge alle norme che regolano la disciplina urbanistica nelle aree interessate da pericolosità idraulica ed oggetto di studi idraulici in itinere la seguente dizione: "Le previsioni saranno attuabili previo parere dell'ufficio tecnico del genio civile sullo studio idraulico in itinere e sull'eventuale progetto di messa in sicurezza"

Perequazione

Con la variante adottata è stata eliminata la previsione della viabilità di collegamento tra via Arno e via Dante in località Apparita. Si rileva un refuso, da eliminare nelle Nta in relazione alla perequazione di detta area.

VP Via Oratorio

Con contributo a bando pubblico è stata recepita la richiesta per la trasformazione di un una zona B in VP per errore materiale non è stata trasformata anche l'area corrispondente al fg. 65 Part. 590

Laghi Sova

Secondo quanto indicato dagli uffici tecnici del Genio Civile di Arezzo con comunicazione n. 206136/N.060.050, assunta al protocollo del Comune di Bibbiena con prot. 17771 del 07/08/2010 si aggiunge nelle NTA per la N 1AP che "nelle aree con pericolosità idraulica (classi 3 e 4) non è consentita l'edificazione".

Servizi igienici

Per le zone A, è necessario ammettere con intervento diretto la possibilità di interventi funzionali per la realizzazione di servizi igienici .

Tutela paesistica

Si indica di inserire che nelle aree di Tutela paesistica del PTCP non possono essere realizzati impianti fotovoltaici a terra superiori a 20 KW.

Refusi

Correggere formattazione norma PR 1D3. E le norme di riferimento ad articolo. 56 e 58 che sono scalate diventando 54 e 56.

VP/B3

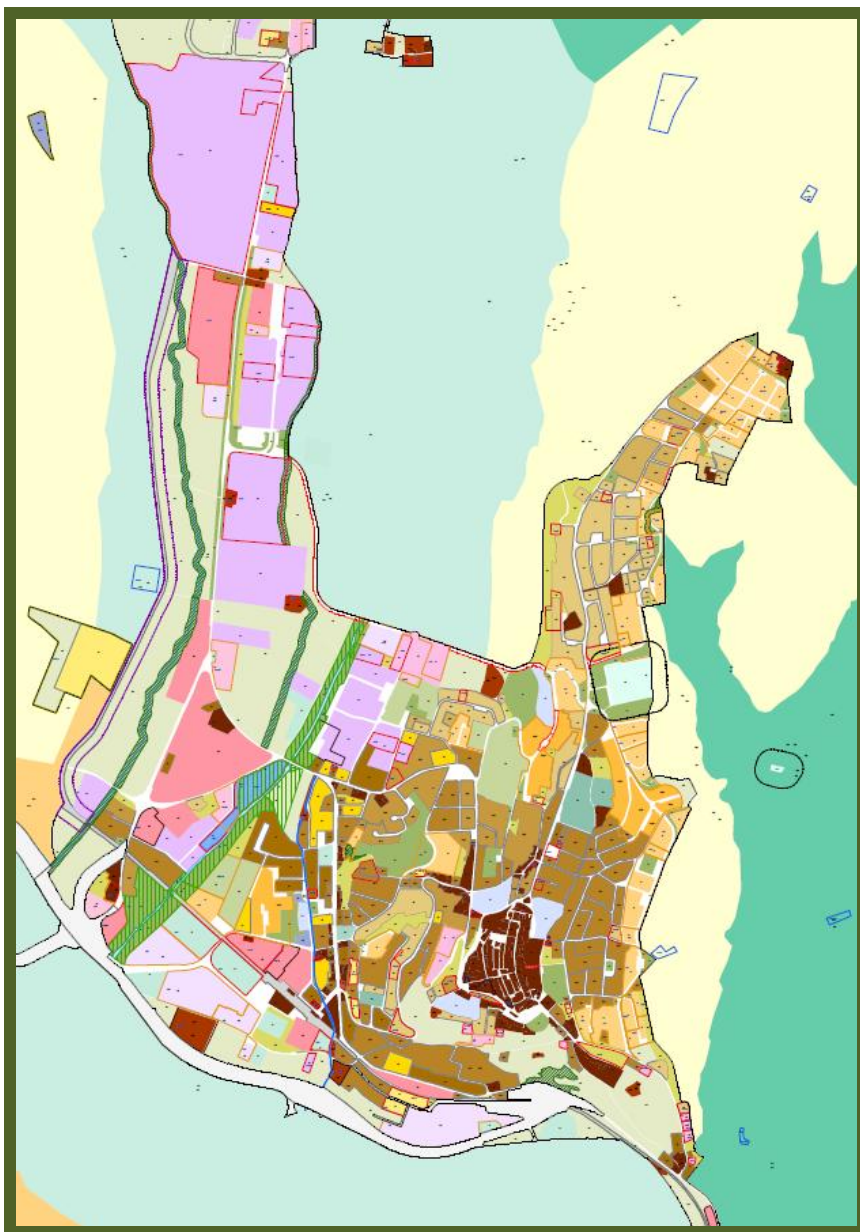
Si indica l'inserimento dell'area di proprietà comunale in Via Pertini da zona B3 in Vp.

N2B



RELAZIONE URBANISTICA

A Bibbiena in Via Umbrocasentinese non è chiaro se per l'immobile posto in fregio alla S.R.T. n.71 all'innesto con S.R.T. n.208 è ammessa la destinazione residenziale.



Bibbiena, lì 17 settembre 2010