



prot. 17920 del 10/08/2010

L'osservazione è presentata ai sensi dell'art. 17 della Legge regionale Toscana 1/2005 dal geom. Graziano Binozzi 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;

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. É 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 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 (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.

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 presenza di una scheda k con relativa disciplina derivante dal PS. É 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 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. É 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 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 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

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

I Responsabile dell’unità Organizzativa 5

Geom. Graziano Binozzi