

COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1

Dpgr del 9 febbraio 2007 n. 4

Legge regionale 12 febbraio 2010 n. 10

Processo di Valutazione Integrata

Documento di valutazione - Fase iniziale

Sommario

PROCESSO DI VALUTAZIONE INTEGRATA	1
DOCUMENTO DI VALUTAZIONE - FASE INIZIALE	1
PIANI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE	4
ILLUSTRAZIONE DEI CONTENUTI E DELLE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE	4
ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMPRENDENTE I PRINCIPALI SCENARI DI RIFERIMENTO E GLI OBIETTIVI	5
SCENARI DI RIFERIMENTO	8
PROGRAMMA DELLA VALUTAZIONE	10
OBIETTIVI GENERALI	10
FATTIBILITÀ TECNICA, GIURIDICO AMMINISTRATIVA E ECONOMICO – FINANZIARIA DEGLI OBIETTIVI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL’EVENTUALE IMPIEGO DI RISORSE DELL’AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE	15
COERENZA DEGLI OBIETTIVI DEI PIANI IN FORMAZIONE RISPETTO AGLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE O ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO CHE INTERESSANO LO STESSO AMBITO TERRITORIALE	16
<i>Coerenza fra il quadro conoscitivo analitico e gli obiettivi generali del “piano o programma” in corso di elaborazione (coerenza interna).....</i>	<i>17</i>
<i>Coerenza fra il quadro conoscitivo analitico, gli scenari e gli obiettivi generali del “piano o programma” e gli analoghi contenuti degli atti di programmazione generale e settoriale (coerenza interna verticale).....</i>	<i>18</i>
<i>Coerenza fra il quadro conoscitivo analitico, gli scenari e gli obiettivi generali del “piano o programma” e gli analoghi contenuti degli altri strumenti di pianificazione ed atti di governo del territorio di altri soggetti istituzionali (coerenza esterna verticale).....</i>	<i>18</i>
INDIVIDUAZIONE DI IDONEE FORME DI PARTECIPAZIONE.....	19
VALUTAZIONE IN MODO INTEGRATO DEGLI EFFETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI, SOCIALI ED ECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA ATTESI DELLE AZIONI PREVISTE	22

COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

ASPETTI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI	23
PROPOSTA PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI ED INTEGRAZIONI	24
VALUTAZIONE INIZIALE DELLE PROPOSTE PERVENUTE A SEGUITO DEL BANDO 2009	26
VALUTAZIONE INIZIALE DELLE PROPOSTE PERVENUTE NEL CORSO DI REDAZIONE DELLE RECENTI VARIANTI URBANISTICHE .	38
ULTERIORI MODIFICHE AL REGOLAMENTO URBANISTICO RITENUTE NECESSARIE AL FINE DI PERFEZIONARE GLI ASSETTI INSEDIATIVI E LA GESTIONE DELL'APPARATO NORMATIVO	46

PIANI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

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. I piani oggetto della valutazione sono una Variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico. Il provvedimento con cui è stato avviato il procedimento di Variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico è la **Deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 28/01/2011**.

Con riferimento al Regolamento Regionale 9/2/2007 n. 4/R, nonché alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 09/04/2009 inerente il processo di valutazione integrata si riporta di seguito l'elaborazione compiuta nella relativa fase di valutazione, al fine di:

- rendere esplicito e percorribile il processo di formazione delle scelte;
- rappresentare le coerenze del "Piano o Programma", fra le sue componenti interne e verso l'esterno;
- orientare il monitoraggio del "Piano o Programma"

Illustrazione dei contenuti e delle motivazioni della variante

I contenuti delle varianti sono schematizzati di seguito:

- modifiche ed integrazioni all'apparato normativo del territorio aperto riferite anche ai manufatti non censiti sparsi, per il loro recupero in termini qualitativi e paesaggistici;

- attribuzione di una disciplina di trasformazione di aree proposte da privati anche comportanti modifiche alle schede di compatibilità paesistica ed ambientale redatte per le aree soggette a Tutela paesistica delle strutture urbane, delle ville e degli aggregati ai sensi del Ptcp provinciale e necessarie a consentire modeste addizioni volumetriche ed il riequilibrio delle funzioni abitative e degli standard urbanistici;
- individuazione o modifica di specifici ambiti collocati nel territorio rurale mirati al recupero e riuso del patrimonio edilizio minore;
- modifiche al corpo normativo ed alla perimetrazione delle UTOE derivanti da meri errori materiali o lacune interpretative oltre che dal necessario adeguamento a nuove esigenze in atto o emerse nel periodo di gestione della pianificazione.

La variante comporterà un complessivo riordino ed adeguamento cartografico e normativo alle previsioni di strumenti urbanistici sovraordinati (PIT, PAERP, PAI e Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi) nonché un'analisi e valutazione del dimensionamento della pianificazione con particolare riferimento al territorio agricolo.

Esame del quadro analitico comprendente i principali scenari di riferimento e gli obiettivi

Con il Piano Strutturale vengono definiti livelli di disciplina che interessano tutto il territorio per tipologie di risorse (aria, acqua, suolo, paesaggio, insediamenti storici, valori della cultura) per sistemi territoriali (montagna, collina, pianura, territorio urbanizzato) o funzionali (ambiente insediamenti, infrastrutture e servizi). In tale ambito il Piano persegue la tutela e la valorizzazione delle risorse essenziali del paesaggio agrario e la qualità specifica dei luoghi.

Il patrimonio urbanistico ed edilizio, comprendente edifici e costruzioni di qualsiasi natura e per qualunque uso realizzate, sia quello storico che quello recente è oggetto di tutela.

Il Piano Strutturale, basandosi sulla premessa fondamentale che per ogni intervento sostenibile è prioritaria la conoscenza dei parametri naturali, la realizzazione o riuso degli edifici esistenti è condotta attraverso azioni e criteri di ecosostenibilità.

Le porzioni di territorio per le quali possono essere sistematicamente definite problematiche ed azioni di natura territoriale, funzionale ed insediativa sono individuate quali Unità Territoriali Organiche Elementari; queste vengono concepite in una logica di integrazione fra vari fattori considerati nel loro insieme (patrimonio edilizio storicizzato e non, assetto della viabilità, del verde, dei parcheggi, valori del paesaggio, recupero e sviluppo edilizio, qualità dei servizi e della vita con speciale considerazione del tema del miglioramento della qualità della vita per i bambini e gli utenti deboli); ad ogni UTOE viene affidato un dimensionamento massimo di crescita considerato compatibile, vengono indicati livelli prestazionali ritenuti necessari, qualità degli interventi in rapporto alle risorse presenti, livelli di compatibilità ecosostenibile e paesistica.

La specificità dei sistemi e sottosistemi territoriali e dei sistemi funzionali del territorio aperto consente e rende opportuno che gli assetti urbanistici di rilevanza eminentemente locale vengano affrontati singolarmente al fine di meglio affrontare, nell'analisi e negli esiti progettuali, le principali peculiarità dei luoghi.

Gli obiettivi strategici definiti all'interno del Piano Strutturale, attraverso una adeguata disciplina urbanistico – territoriale, trova formalizzazione nel Regolamento Urbanistico attraverso specifiche azioni progettuali.

Una variante riferita a porzioni del territorio con particolare riferimento al territorio aperto ed agli ambiti in esso collocati, coerente con gli obiettivi dimensionali

precostituiti e con la parte propositiva del vigente Piano Strutturale, può concorrere ad una migliore gestione del quadro conoscitivo e progettuale in funzione di nuove esigenze in atto oltre che dalla verifica di alcune previsioni nel periodo di gestione della pianificazione.

Con avviso del 31/08/2009 è stato deciso di ricorrere alla procedura del pubblico avviso di cui all'art. 13 del regolamento regionale 9/2/2007 n. 3/R al fine di ridefinire i contenuti ed ulteriori necessità in atto immediatamente successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

La suddetta procedura del pubblico avviso era tesa a valutare, mediante la comparazione selettiva delle proposte, la capacità e le risorse imprenditoriali e progettuali più coerenti ed appropriate per dare corpo e sostanza alla strategia dello sviluppo territoriale delineata dal Piano strutturale.

Entro la data di scadenza dell'avviso, fissata al 30/09/2009, sono state presentate 224 proposte riferite ad altrettante aree, in relazione alle quali la Giunta Comunale ha effettuato una valutazione preliminare pervenendo ad una selezione di 182 proposte che hanno sono state valutate e hanno trovato, dove la valutazione è stata positiva, risposta in una variante al solo Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione di CC n. 62 del 27/09/2010. Sono rimaste 42 proposte che, costituendo anche variante al Piano Strutturale, formano oggetto della presente valutazione.

Durante il procedimento di variante al Regolamento Urbanistico di cui sopra sono pervenute comunicazioni da parte di enti sovraordinati quali:

- Provincia: in data 08/01/2010, in relazione all'approvazione del nuovo PAERP (Piano cave Provinciale);

- Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi: in data 09/08/2010, in relazione al necessario adeguamento normativo e cartografico alla pianificazione sovraordinata;
- Regione Toscana: adeguamento del dimensionamento in territorio agricolo;
- Agenzia del territorio di Arezzo: Sono stati individuati attraverso procedura di fotoidentificazione fabbricati non censiti e che non trovano attualmente un adeguato inquadramento urbanistico e per i quali si ritiene che gli stessi siano meritevoli di considerazione e di supporto normativo.

Oltre agli approfondimenti degli studi sulle 42 proposte considerate è stata effettuata una ricognizione generale al Piano Strutturale a cinque anni dalla sua approvazione e conseguentemente al Regolamento Urbanistico in fase di gestione che ha messo in evidenza la necessità di modificare alcuni articoli e relative norme, alcune schede norma, oltre a rettifiche per alcune perimetrazioni, correzione di incongruenze, lacune interpretative riscontrate nel periodo di attuazione e da risolvere.

Durante la fase di redazione delle varianti agli strumenti urbanistici effettuate nel corso dell'anno 2010 e durante questi primi mesi del 2011, anche a seguito di avviso di avvio del procedimento (Delibera G.C. n. 14 del 28/01/2011), sono pervenute proposte e richieste in merito a modifiche da effettuarsi sugli strumenti urbanistici, Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.

Scenari di riferimento

Il quadro conoscitivo comunale è contenuto principalmente nel Piano Strutturale che affronta il tema delle azioni di trasformazione territoriale sia nella relazione generale

che nelle relative norme con particolare riferimento alla parte III del N.T.A “Organizzazione del territorio”.

E' interessante notare in relazione ai temi trattati ed agli interventi specifici di variante che:

- Il Piano Strutturale rafforza e specifica le relative prescrizioni per sub sistema territoriale ed all'interno dei sub sistemi agricoli il Piano Strutturale perimetra e definisce particolari ambiti con norme speciali. In tali ambiti sono previste funzioni inquadabili come integrative dell'attività agricola, compatibili con la tutela del territorio aperto e coerenti con la valorizzazione delle sue risorse.
- Il sistema insediativo storico, ossia i centri antichi, gli aggregati o nuclei storici minori e relative aree di tutela paesistica, non può essere destinato ad interventi di nuova edificazione, ad eccezione delle schede di compatibilità paesistica allegate al Piano Strutturale da considerarsi come scostamenti parziali dalle direttive generali e sovraordinate. Gli interventi specifici oggetto delle proposte pervenute a seguito del bando del 2009 costituiscono modeste addizioni volumetriche in aree poste in Loc. Freggina, Marciano e Villa Bocci a Soci, che sono già state oggetto di valutazione in merito alla loro sostenibilità fermi restando gli elementi di invarianza e gli indirizzi recepiti dal Ptcp per ogni ulteriore trasformazione.
- Il “territorio aperto” comprende le risorse naturali, il paesaggio, le aree coltivate, gli insediamenti rurali. Mentre l'edilizia sparsa di antica formazione trova riferimenti normativi nell'ambito dell'edificato storico, i manufatti di più recente formazione, fotoidentificati dall'Agenzia del Territorio, non risultano sufficientemente esaminati nella attuale disciplina normativa. Tuttavia il corpo normativo del Piano Strutturale inerente il “territorio aperto” persegue obiettivi

di promozione del ruolo di presidio ambientale, di recupero delle situazioni di degrado e promuove la riqualificazione del patrimonio edilizio.

Il quadro conoscitivo è inoltre implementato dal Regolamento Urbanistico e dalla documentazione inerente il territorio e archiviata nel Sit Comunale.

Programma della valutazione

Il processo di Valutazione è effettuato secondo quanto disposto dalla Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1, come aggiornata recentemente dalla Legge regionale n. 10 del 2010, e dal Regolamento attuativo approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 4R del 09 febbraio 2007.

Il processo partecipativo è di fatto stato avviato sin dall'agosto 2009 con la richiesta di contributi da parte dei cittadini.

La valutazione è effettuata in una due fasi, quella iniziale in cui si prendono in esame i contributi e le proposte di modifica al Piano Strutturale e Regolamento urbanistico pervenuti dall'agosto 2009 e quella intermedia nella quale saranno esaminati i contributi pervenuti, anche sotto forma di osservazione, durante la redazione delle varianti in oggetto.

La relazione di sintesi sarà allegata agli atti adottati e la valutazione finale (art. 12, LRT 3 gennaio 2005, n. 1) con contestuale monitoraggio degli effetti sarà fatta dopo cinque anni dalla entrata in vigore dei piani.

Obiettivi generali

Gli obiettivi strategici che la variante al piano Strutturale e Regolamento Urbanistico intende perseguire, tenuto conto degli elementi e delle indicazioni che possono emergere dall'aggiornamento del relativo quadro conoscitivo, sono:

- La continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie legate alla più generale funzione di necessario presidio territoriale dei piccoli centri contenendo l'esodo della popolazione residente e limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative.
- Le nuove addizioni nelle aree di tutela paesistica sono valutate nell'ambito di schede di compatibilità paesistica allegate al Piano Strutturale da considerare quali scostamenti parziali alle direttive del P.T.C.P e che hanno valore prescrittivo per il Regolamento Urbanistico. Le schede di compatibilità riconoscono, quale risorsa primaria, il sistema insediativo storico, i centri antichi, le ville, gli aggregati o nuclei storici minori e relative aree di tutela paesistica
- L'efficace e attiva risposta, in termini tecnico amministrativi, al recupero architettonico ed alla valorizzazione dei manufatti non censiti ad uso promiscuo collocati nel territorio aperto, anche al fine del contenimento dei carichi infrastrutturali in altre aree del territorio comunale, mediante la prioritaria concentrazione delle attività presenti e il miglioramento delle prestazioni funzionali ed architettoniche degli stessi e delle aree e dei servizi esistenti.
- Il miglioramento degli standard qualitativi è perseguita anche attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e di tecniche e materiali riferibili alla bioedilizia.

- Sono incentivate nelle aree del frazionamento periurbano, la tutela ed il mantenimento della destinazione d'uso agricola.
- Il recupero di una specifica identità locale per edifici collocati nel territorio rurale mediante la creazione di opportunità che ne favoriscano il riuso anche per l'insediamento di residenti stabili.
- L'aumento della mixità funzionale, l'inserimento di nuove funzioni ed attività attraverso la prioritaria riconversione e recupero del patrimonio edilizio esistente (anche recente) e dei manufatti dimessi, purché tipologicamente compatibili con le nuove funzioni, indicando specifiche regole edilizie e fatta salva la prioritaria valutazione dello stato dei servizi, delle infrastrutture e del contesto rurale di riferimento.
- Garanzia alla disponibilità di aree produttive con ampliamenti necessari ad impedire la delocalizzazione delle attività, anche attraverso rettifiche alla perimetrazione delle Utoe.
- Miglioramento qualitativo dei sistemi insediativi ed infrastrutturali, anche in funzione delle risorse imprenditoriali, desunte dalle proposte a seguito dell'avviso di cui in premessa e come contributo al presente processo partecipativo, coerenti con la strategia dello sviluppo territoriale delineata dal Piano strutturale.

Gli obiettivi strategici sono perseguiti attraverso la definizione, nel Piano Strutturale vigente, di un'adeguata disciplina urbanistico-territoriale che preveda la formalizzazione nel Regolamento Urbanistico di specifiche azioni progettuali tra le quali si riconoscano come essenziali le seguenti:

COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

- Revisione del dimensionamento nelle Utoe oggetto di contributi e modifiche valutati sostenibili;
- Elaborazione di nuove schede di compatibilità urbanistica e paesaggistica (o revisione di quelle esistenti) per le aree di tutela paesistica del sistema insediativo, da redigere al fine consentire piccoli interventi di trasformazione quali: modesti ampliamenti volumetrici o addizioni in adiacenza agli insediamenti esistenti da riferirsi ad esigenze meramente funzionali alle famiglie residenti (rif. Marciano, Freggina, Loc. Pollino a Bibbiena, Vialla Bocci a Soci...);
- Studio di insieme e localizzato con specifico obiettivo di miglioramento del sistema infrastrutturale, della mobilità, degli standard urbanistici anche attraverso una modesta implementazione del carico residenziale;
- Modifiche al sistema delle zone produttive esistenti al fine di garantire ampliamenti necessari ad impedire la delocalizzazione delle attività;
- Modifiche al sistema insediativo in sintonia con specifiche strategie di sviluppo territoriale;
- Implementazione del quadro conoscitivo relativo al territorio aperto con particolare riferimento all'analisi e rilievo urbanistico della consistenza (dimensioni, uso, valore, condizioni di degrado dei manufatti edilizi e delle relative aree di pertinenza);
- Particolare considerazione dei fabbricati fotoidentificati dall'Agenzia del Territorio, e redazione per essi di una specifica normativa tesa al recupero ed alla valorizzazione nell'ambito verifica della loro compatibilità urbanistica e paesaggistica;

- Integrazione delle norme per particolari ambiti collocati nel territorio rurale, in aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria, per consentire il cambio di destinazione d'uso fabbricati agricoli esistenti e legittimati oltre che tipologicamente coerenti con i nuovi usi consentiti e con il contesto rurale di riferimento.

Le previsioni del Piano Strutturale saranno attuate attraverso l'adeguamento alla nuova situazione in atto e ad esigenze immediatamente operative nel rispetto dei seguenti obiettivi di carattere generale:

- a) inquadrare prioritariamente le invarianti strutturali del territorio da sottoporre a tutela, al fine di garantire uno sviluppo sostenibile;
- b) partecipare allo sviluppo sostenibile 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;
- c) 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;
- d) garantire la qualità ambientale degli insediamenti e la sicurezza rispetto al rischio ambientale, in particolare dal punto di vista idraulico, prevenendone il degrado e 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 necessità di mobilità;
- e) utilizzare il 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, rispetto ai rischi di inondazione e di frana, tutelare l'identità culturale e l'integrità fisica del territorio, riconsiderare l'armatura insediativa, riconoscere i punti di crescita e/o riqualificazione, definire le condizioni alla trasformazione.

Fattibilità tecnica, giuridico amministrativa e economico – finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'eventuale impiego di risorse dell'amministrazione precedente

Volendo esprimere un giudizio di fattibilità degli obiettivi innanzi descritti, seppur preliminarmente, questo si deve intendere positivo sia sotto il profilo tecnico, non rilevando particolari criticità dall'analisi del quadro conoscitivo sopra effettuata, sia sotto il profilo giuridico amministrativo, non rilevando criticità particolari per portare a compimento le azioni individuate, sia sotto il profilo economico finanziario, potendo contare sull'impiego di risorse umane interne per portare a compimento le azioni amministrative prefissate e sull'impiego di risorse finanziarie dei soggetti privati per portare a compimento le trasformazioni territoriali programmate, le cui modalità di attuazione saranno valutate nelle successive fasi della pianificazione (piani attuativi di iniziativa privata) o attraverso interventi diretti non incidenti sulle risorse e sulla dotazione infrastrutturale del territorio.

Coerenza degli obiettivi dei piani in formazione rispetto agli altri strumenti di pianificazione o atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale

L'analisi di coerenza è un percorso logico interno che si configura come elemento trasversale, cioè attraversa e segue l'intero processo di formazione del "piano o programma", seguendone le fasi.

Verifica in quantità e in qualità le relazioni esterne e interne del "piano o programma", rende trasparenti le relazioni tra i diversi livelli di pianificazione (coerenza esterna, cioè tra obiettivi del "piano o programma" e obiettivi di altri piani sovraordinati o complementari) e tra le diverse componenti del "piano o programma" (coerenza interna, cioè tra azioni e obiettivi del "piano o programma"). Serve a valutare l'efficacia del "piano o programma", infatti, maggiori sono le coerenze e maggiori saranno le garanzie di successo e le probabilità di efficacia, aumentando nel contempo le capacità di responsabilizzazione dei diversi attori coinvolti.

La valutazione di coerenza evoca la possibilità di trovare e descrivere una logica nelle azioni, una rispondenza delle decisioni agli obiettivi, l'assenza di contraddizioni.

La coerenza si articola su più livelli.

1. *Coerenza interna del piano* (tra azioni e obiettivi propri del piano)
2. *Coerenza esterna verticale* (rispetto a piani sovraordinati)
3. *Coerenza esterna orizzontale* (rispetto ad altri piani e programmi di stesso livello e nello stesso ambito territoriale)

La verifica di coerenza esterna si svolge confrontando gli obiettivi fissati nel piano con quelli degli altri Piani, sovraordinati o di stesso livello.

Utilizzando un sistema tabellare nella prima colonna sono riportati gli obiettivi di piano, nella seconda quelli del piano messo a confronto, nella terza un giudizio qualitativo di coerenza del tipo:

- Coerente
- Indifferente
- Non Coerente
- Coerenza condizionata

Per la coerenza condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure atte a perseguire gli obiettivi indicati dallo specifico Piano messo a confronto.

Coerenza fra il quadro conoscitivo analitico e gli obiettivi generali del “piano o programma” in corso di elaborazione (coerenza interna)

La coerenza interna è verificata attraverso l'analisi degli elaborati di piano in riferimento agli obiettivi che si propone, evidenziando eventuali contraddizioni sia tra azioni sia tra queste e gli obiettivi..

Gli obiettivi che contraddistinguono le azioni di trasformazione complessivamente considerate sono coerenti con le risultanze preliminari del quadro conoscitivo. Infatti gli obiettivi sono stati calibrati tenendo in considerazione le diverse peculiarità che connotano le aree e gli ambiti in oggetto. Il giudizio di coerenza è espresso in relazione ad ogni specifica modifica dei piani.

Coerenza fra il quadro conoscitivo analitico, gli scenari e gli obiettivi generali del “piano o programma” e gli analoghi contenuti degli atti di programmazione generale e settoriale (coerenza interna verticale)

Le modifiche alle previsioni del Regolamento urbanistico sono, anche in modo contestuale, verificate con le prescrizioni di Piano Strutturale.

In tal senso necessitano di una verifica quantitativa i dimensionamenti di crescita delle Utoe, in particolare di Partina, Freggina, Marciano e Poggiolo, occorre una verifica delle schede di compatibilità paesistica e del limite territoriale di Utoe.

Coerenza fra il quadro conoscitivo analitico, gli scenari e gli obiettivi generali del “piano o programma” e gli analoghi contenuti degli altri strumenti di pianificazione ed atti di governo del territorio di altri soggetti istituzionali (coerenza esterna verticale)

La coerenza esterna verticale è fatta rispetto a:

- Piano di indirizzo Territoriale (PIT) approvato con DCRT n.72 del 24 luglio 2007 in vigore dal 17 ottobre 2007 come implementato dal Piano paesaggistico adottato con Delibera del Consiglio regionale della Toscana n. 32 del 16 giugno 2009.
- Piano del Parco delle Foreste Casentinesi approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 86 del 23 dicembre 2009.
- Piano Provinciale Attività Estrattive, Recupero aree escavate e Residui recuperabili (PAERP), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 27, del 27 Febbraio 2007.

Le modiche cartografiche e normative inerenti il PAERP ed il Piano del Parco Nazionale costituiscono adeguamento agli strumenti della pianificazione sovraordinata e pertanto coerenti con essi.

Gli obiettivi a monte delle azioni di trasformazione riferite alle schede norma e gli ambiti speciali sono oggetto di specifica istruttoria e valutazione preliminare con particolare considerazione degli aspetti di conformità o non incidenza sugli obiettivi degli strumenti di pianificazione sovracomunale come il Piano di indirizzo territoriale regionale o il Piano territoriale di coordinamento provinciale.

Per le aree che già il piano strutturale includeva all'interno del sistema insediativo o per le azioni previste inerenti il territorio aperto, si ritiene la loro trasformazione coerente con il recente P.I.T in quanto, seppur intervenuto successivamente, delinea indirizzi e principi dello stesso tenore di quelli su cui si erano fondate le scelte del Piano Strutturale

In particolare si rileva che per quanto attiene all'analisi e schedatura dei fabbricati non censiti sparsi nel territorio aperto essi siano riconducibili all'art. 64 delle norme del Piano Strutturale che rimanda al Regolamento Urbanistico il completamento dell'indagine riferita all'edificato sparso di qualsiasi natura.

Per quanto attiene alle modifiche inerenti le schede di compatibilità paesistica esse sono riferite ad ambiti già precedentemente trattati e che pur costituendo scostamenti dalle direttive del P.T.C ne avevano ricevuto la conformità in sede di approvazione.

Individuazione di idonee forme di partecipazione

L'articolo 12 del Regolamento n. 4/R definisce la "partecipazione" come parte essenziale del processo di valutazione di Piani o programmi . Essa si sviluppa attraverso il confronto e la concertazione dei soggetti istituzionali, delle parti sociali e delle

associazioni ambientaliste; garantendo l'informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna; coordinando le forme di partecipazione.

I soggetti istituzionali invitati e coinvolti al processo di valutazione sono:

- Ufficio regionale per la tutela del territorio;
- Autorità di Bacino Arno
- Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici
- Provincia di Arezzo – Servizio Grandi infrastrutture
- Comunità Montana del Casentino
- Ente Parco
- Comuni confinanti
- Asl 8
- A.r.p.a.t. (Dipartimento provinciale)
- Aato 4
- NoveAcque S.p.A.,
- CoinGas S.p.A.,
- Enel Distribuzione S.p.A.,
- Telecom Italia S.p.A.,

La parti sociali e le associazioni sono:

- Associazioni ambientaliste
- Lega Ambiente - Poppi

- W.W.F. Casentino
- Associazioni di categoria
 - Associazione Commercianti
 - Confesercenti
 - Federimpresa
 - Confartigianato
 - Coldiretti
 - C.I.A. Confederazione Agricoltori
- Consorzio società della salute del casentino
- Collegi ed ordini professionali provinciali:
 - Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo
 - Collegio Provinciale dei Geometri
 - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo
 - Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali
- I privati cittadini interessati

Il processo di valutazione è annunciato:

- sulla pagina web del Comune di Bibbiena
- tramite manifesti affissi presso il Comune di Bibbiena

I documenti e gli elaborati della variante nonché le informazioni relative alla valutazione stessa sono messi a disposizione del pubblico presso gli uffici competenti

dell'Amministrazione a seguito dell'avviso di avvio del processo di valutazione secondo le modalità indicate in detto avviso.

**VALUTAZIONE IN MODO INTEGRATO DEGLI EFFETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI,
SOCIALI ED ECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA ATTESI DELLE AZIONI PREVISTE**

Nella procedura di valutazione delle azioni di trasformazione conseguenti alla stesura del progetto di variante si terrà conto:

- della tutela e conservazione dei valori storico culturali presenti all'interno del paesaggio rurale adiacente ai centri storici e agli aggregati
- della verifica dell'idoneità e della conseguente accessibilità infrastrutturale e dei rapporti con la viabilità esistente, in modo da non aggravare eventuali situazioni di congestione
- della conoscenza dei caratteri morfologici e paesaggistici dei luoghi ove si prevede di intervenire
- delle ricadute sulle risorse : aria, acqua, suolo ed ecosistemi della flora e della fauna , paesaggio e documenti della cultura, sistemi infrastrutturale e tecnologici individuando, ove necessario, le eventuali integrazioni in termini di approvvigionamento idrico, depurazione, smaltimento dei rifiuti solidi, approvvigionamento dell'energia e le opportune opere di mitigazione ambientale.

Costituisce integrazione, della valutazione degli effetti ambientali il deposito, prima dell'adozione dello strumento urbanistico presso l'Ente competente per territorio, delle indagini geologiche di supporto e degli elaborati prescritti dalle direttive tecniche Regionali corredati delle certificazioni previste.

Le procedure di attività valutativa potrà convenientemente essere integrata ad avvenuta acquisizione degli apporti conoscitivi comunicati dagli enti ed organismi pubblici coinvolti nel processo di valutazione.

Aspetti paesaggistici ed ambientali

Dall'esame della Carta della morfologia fisica del P.T.C.P. e dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale si rileva che l'area oggetto di variante ricade nei rilievi della struttura appenninica e, in base alla Carta della morfologia insediativa, la campitura oca dei rilievi appenninici: coltivi è significativa di *Sistemazioni agronomiche con grande varietà di forme: della piccola proprietà contadina, in genere terrazzate e in continuità con gli aggregati; sistemi appoderati della mezzadria, continui (medio e basso Casentino) ... ; uso del suolo misto anche con permanenza della maglia tradizionale e, talora della coltura promiscua ; nei Rilievi collinari della conca Casentinese vi sono prati-pascoli con residui della coltura promiscua .*

Le campiture rossa e grigio-scuro indicano rispettivamente gli insediamenti di matrice storica e l'edificato recente.

Rispetto agli atti del Piano Strutturale, si rileva che Bibbiena, ricade nell'ambito geografico dell'Unità di Paesaggio "Piano Colle Centrale Casentinese" e ricade parzialmente nell'Area a Forte Valenza Paesaggistica.

I sistemi che interessano il territorio comunale di Bibbiena, definiti dalla unione delle singole Unità di paesaggio, sono i seguenti:

- per le zone montane : Pratomagno/ Falterona/Catenaria
- per le zone collinari e altocollinari : Alta valle dell'Arno

- per le zone di pianura dell'Arno dell'Arno e del Tevere : Piano Colle Centrale Casentino

Il Piano Strutturale rafforza e specifica le relative prescrizioni per sub. sistema territoriale ed all'interno dei sub. sistemi agricoli il Piano Strutturale perimetra e definisce particolari ambiti con norme speciali.

Per quanto attiene gli interventi specifici di variante si rileva che per le aree poste in Lo. Freggina e Marciano sono individuate in schede di compatibilità paesistica allegata al Piano Strutturale, in quanto compresa dal PTCP in un'area di tutela paesistica degli aggregati aventi valore medio per l'aggregato di Freggina e valore eccezionale per l'aggregato di Marciano" che assumono valore prescrittivi per il Regolamento Urbanistico.

Le aree poste in adiacenza del centro storico di Bibbiena sono classificate come aree di pertinenza della struttura di Bibbiena e conseguentemente gli interventi sono disciplinati da relative schede di compatibilità paesistica;

Le aree poste in adiacenza di Villa Bocci a Soci sono classificate come aree di pertinenza e tutela della villa.

Proposta per ulteriori approfondimenti ed integrazioni

Per quanto riguarda le attività necessarie alla formazione dei quadri conoscitivi, propedeutico alla redazione della variante parziale al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, si possono delineare, in prima approssimazione le seguenti tematiche:

- a) analisi dello stato di attuazione delle previsioni del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico con particolare riferimento alle UTOE Marciano – Poggiolo e Partina Freggina con verifica al dimensionamento di carattere

residenziale ed alla verifica degli standard urbanistici e alla dotazione di infrastrutture tecnologiche;

- b) analisi delle schede di compatibilità urbanistica e paesistica redatte per le aree di tutela della struttura urbana di Bibbiena e di villa Bocci a Soci ed in particolare del livello infrastrutturale, della mobilità e degli standard urbanistici e del carico residenziale;
- c) analisi e rilievo urbanistico della “consistenza” (dimensioni, uso, valore, degrado, ecc) dei manufatti edilizi e degli spazi aperti di pertinenza, fotoidentificati dall’agenzia del territorio;
- d) analisi, rilievo urbanistico e verifica delle dotazioni infrastrutturali degli edifici collocati nel territorio rurale per i quali è richiesto il cambio di destinazione d’uso;
- e) analisi generale dello stato delle risorse focalizzate sulle aree interessate dalla variante;
- f) adeguamento delle indagini a carattere idrogeologico e geologico-tecnico relativamente alle aree interessate dalla variante;
- g) Verifica della consistenza e della perimetrazione delle are di tutela paesistica e dei vincoli sovraordinati;

In base alla normativa vigente ogni ulteriore ricerca può limitarsi alla Valutazione degli Effetti Ambientali e paesaggistici oltre gli aspetti geologici ed idraulici con l'esecuzione dei prescritti studi e l'individuazione degli interventi eventualmente conseguenti, nonché agli indirizzi previsti dalle Norme di Attuazione del Piano di Indirizzo Territoriale

Valutazione iniziale delle proposte pervenute a seguito del bando 2009

Più specificatamente ed in estrema sintesi, per quanto attiene ai contributi ed alle richieste di trasformazione presentate con l'avviso di cui in premessa, individuate nei relativi estratti cartografici di Piano Strutturale e RU, in relazione agli obiettivi generali e specifici da perseguire si rileva:

001 *Bibbiena Via Beccaro* Trattasi di intervento in area di pertinenza della struttura urbana di Bibbiena in stretta adiacenza con il centro storico (Piazza della Resistenza); obiettivo primario è la tutela del valore urbano del centro storico e dei relativi valori estetico percettivi rispetto ai quali ulteriori addizioni sono da ritenere non compatibili. L'intervento aggiuntivo in area di pertinenza della struttura urbana incide negativamente sugli obiettivi di qualità del PIT. L'area presenta inoltre importanti problemi di accessibilità.

002 *Bibbiena Podere Apparita* Richiesta per la formazione di ulteriori sviluppi residenziali in adiacenza del centro storico e dell'omonimo edificio di valore inquadrato nel RU in zona A; valgono le considerazioni e gli obiettivi di qualità e tutela di cui alla scheda n. 001

003 *Bibbiena Pollino* Intervento in area di pertinenza della struttura urbana di Bibbiena, già previsto nelle norme del RU con specifica disciplina normativa tesa a configurare un intervento da porre in continuità con l'edificato esistente; un leggero scostamento delle volumetrie assegnate entro l'area pertinenziale ne consente un reale utilizzo senza incidere sui caratteri paesistico percettivi in coerenza con gli obiettivi generali sopra rappresentati.

004 *Soci- Villa Bocci* Richiesta per modifica ed integrazione al Piano di Recupero previsto per gli interventi di trasformazione in area di pertinenza della villa,

già previsto nelle norme del RU con specifica disciplina normativa non sufficientemente riferita ed adeguata alla situazione particellare precostituita; una diversa e complessiva riconfigurazione e riorganizzazione del P.R. anche attraverso modeste addizioni volumetriche disciplinate dalla scheda di compatibilità paesistica, può permettere di dare attuazione alle previsioni tese al superamento del degrado attuale attraverso più appropriate forme di recupero altrimenti non realizzabili, fermi restando gli obiettivi di qualità degli insediamenti e la tutela dei valori percettivi della villa con relative aree di pertinenza.

005 *Partina* Intervento nel centro storico di Partina in ambito di tutela dell'aggregato, già previsto nelle norme del RU con specifica disciplina normativa tesa a configurare un intervento da porre in continuità con l'edificato esistente; un leggero scostamento delle volumetrie assegnate entro l'area pertinenziale ne consente un reale utilizzo senza incidere sui caratteri paesistico percettivi in coerenza con gli obiettivi generali sopra rappresentati, deve essere ben valutata e definita la posizione dello spostamento.

006 *Freggina* Trattasi di intervento in area di tutela dell'aggregato di Freggina al quale è stato assegnato nel P.S. valore medio, già previsto nelle norme del RU con specifica disciplina normativa tesa a configurare un intervento in corretta continuità con l'edificato esistente. Una diversa riconfigurazione e riorganizzazione del Comparto anche attraverso modeste addizioni volumetriche, può permettere di dare attuazione alle previsioni rimaste inattuata stante la situazione particellare precostituita, fermi restando gli obiettivi di qualità degli insediamenti e la tutela dei valori percettivi dell'aggregato con relative aree di pertinenza da disciplinare con la relativa scheda di compatibilità paesistica.

007 *Serravalle - La Consolata* Trattasi di richiesta per leggera rettifica alla perimetrazione dell'UTOE tale da consentire di comprendere in essa l'intero complesso attualmente destinata a residenza sanitaria per una più appropriata rispondenza alla situazione in atto risulta ininfluenza sulla struttura della pianificazione.

008 *Marciano* Trattasi di richiesta per una addizione volumetrica (un edificio residenziale) in adiacenza a volumetrie esistenti ad uso promiscuo e caratterizzate da situazione di degrado e sottoutilizzo. Ferma restando la verifica delle volumetrie disponibile e la tutela dei valori percettivi dell'aggregato con relative aree di pertinenza, una leggera addizione all'edificato esistente, capace di consentire l'insediamento di funzioni residenziali può consentire di superare le attuali condizioni di degrado in coerenza con gli obiettivi preconfigurati.

009 *Marciano* Trattasi di richiesta per modifica ed integrazione al Piano di Recupero previsto per gli interventi di trasformazione in area di pertinenza dell'aggregato, già previsto nelle norme del RU con specifica disciplina normativa non sufficientemente riferita ed adeguata alla situazione particellare precostituita; una diversa e complessiva riconfigurazione e riorganizzazione del P.R. anche attraverso modeste addizioni volumetriche disciplinate dalla scheda di compatibilità paesistica, può permettere di dare attuazione alle previsioni tese al superamento del degrado attuale attraverso più appropriate forme di recupero altrimenti non realizzabili, fermi restando gli obiettivi di qualità degli insediamenti e la tutela dei valori percettivi del centro di valore con relative aree di pertinenza.

010 *Marciano* Trattasi di richiesta per ampliamento della area edificabile in adiacenza ai recenti sviluppi dell'aggregato. Ferma restando la verifica delle volumetrie disponibili e la tutela dei valori percettivi dell'aggregato, l'ampliamento della zona edificabile e delle funzioni residenziali in area fraposta tra i recenti sviluppi urbani e la

viabilità, consente di perseguire gli obiettivi di consolidamento e miglioramento qualitativo del sistema insediativo anche in funzione del contenimento all'esodo della popolazione residente.

011 *Marciano* Trattasi di richiesta per ampliamento della area edificabile in adiacenza ai recenti sviluppi dell'aggregato. Ferma restando la verifica delle volumetrie disponibili e la tutela dei valori percettivi dell'aggregato, l'ampliamento della zona edificabile e delle funzioni residenziali in area posta in continuità con i recenti sviluppi urbani ed in adiacenza della viabilità, consente di perseguire gli obiettivi di consolidamento e miglioramento qualitativo del sistema insediativo oltre che consentire la realizzazione di infrastrutture indispensabili in posizione strategica rispetto alle funzioni presenti o insediabili.

012 *Marciano* Trattasi di richiesta per ampliamento della area edificabile in adiacenza ai recenti sviluppi dell'aggregato. Ferma restando la verifica delle volumetrie disponibili e la tutela dei valori percettivi, un modestissimo ampliamento della zona residenziale in area adiacente ai recenti sviluppi urbani, consente di perseguire gli obiettivi di consolidamento del sistema insediativo in funzione delle famiglie residenti.

013 *Guazzi* Richiesta per ampliamento territoriale e volumetrico della area edificabile come già definita nella pianificazione attuale. Fermi restando gli obiettivi di qualità e le azioni rivolte a contrastare la diffusione delle funzioni urbane nell'ambito rurale adiacente gli insediamenti, la rettifica alla perimetrazione dell'UTOE al fine di meglio definire ed organizzare le previsioni, ed un incremento volumetrico se propedeutico ad una maggiore qualità edilizia dell'insediamento ed alla formazione di opere di urbanizzazione necessarie all'intero nucleo, è da considerare compatibile con gli obiettivi sopra definiti.

014 *Partina e Candolesi* Richiesta per ampliamento territoriale e volumetrico delle U.T.OE di Partina e Candolesi; Per quanto riguarda Partina, alla luce dei nuovi assetti dei servizi scolastici si ritiene di poter rivedere la trasformazione della zona F4 con funzioni anche residenziali. Per Candolesi, stanti gli obiettivi di qualità degli insediamenti e le azioni rivolte a contrastare la diffusione delle funzioni urbane nell'ambito rurale adiacente gli insediamenti la proposta di ulteriore ampliamento, specie in relazione con gli strumenti sovraordinati, è da ritenere con compatibile.

015 *Soci- La Mausolea* Richiesta per modifica alla configurazione dell'ambito speciale come previsto dalla pianificazione attuale con inserimento di volumetrie in ambito di tutela della Villa; stante l'obiettivo primario della tutela del valore della Villa con relative aree di pertinenza e dei relativi valori estetico percettivi, scostamenti sostanziali dalle previsioni attuali che non siano verificati rispetto al sistema organizzativo territoriale ed alle regole che stanno alla base della crescita degli insediamenti storici sono da ritenere non compatibili.

016 *Poggiolo* Richiesta per ampliamento territoriale e volumetrico delle UTOE di Poggiolo. Stanti gli obiettivi di qualità degli insediamenti e le azioni rivolte a contrastare la diffusione delle funzioni urbane nell'ambito rurale adiacente gli insediamenti la proposta di ampliamento è da valutare in relazione ad una modifica generale dell'Utoe di Poggiolo.

017 *Bibbiena La Casella* Interventi da ritenersi ammissibili in coerenza con gli obiettivi strategici della variante con particolare riferimento a al recupero architettonico ed alla valorizzazione dei manufatti non censiti ad uso promiscuo collocati nel territorio aperto mediante la prioritaria concentrazione delle attività presenti e il miglioramento delle prestazioni funzionali ed architettoniche degli stessi e delle aree e dei servizi esistenti. Il miglioramento degli standard qualitativi è perseguita anche attraverso

l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e di tecniche e materiali riferibili alla bioedilizia. Sono incentivate nelle aree del frazionamento periurbano, la tutela ed il mantenimento della destinazione d'uso agricola.

018 *Vinco Campedone* Intervento di ristrutturazione urbanistica non supportabile da elementi normativi - la necessità di nuove volumetrie potrebbe essere convenientemente supportata da P.M.A.A

019 *Bibbiena La Casella* Vedi n. 017 Interventi da ritenersi ammissibili in coerenza con gli obiettivi strategici della variante con particolare riferimento a al recupero architettonico ed alla valorizzazione dei manufatti non censiti ad uso promiscuo collocati nel territorio aperto mediante la prioritaria concentrazione delle attività presenti e il miglioramento delle prestazioni funzionali ed architettoniche degli stessi e delle aree e dei servizi esistenti. Il miglioramento degli standard qualitativi è perseguita anche attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e di tecniche e materiali riferibili alla bio – edilizia. Sono incentivate nelle aree del frazionamento periurbano, la tutela ed il mantenimento della destinazione d'uso agricola.

020 *Bibbiena La Casella* Vedi n. 017-019 Interventi da ritenersi ammissibili in coerenza con gli obiettivi strategici della variante con particolare riferimento a al recupero architettonico ed alla valorizzazione dei manufatti non censiti ad uso promiscuo collocati nel territorio aperto mediante la prioritaria concentrazione delle attività presenti e il miglioramento delle prestazioni funzionali ed architettoniche degli stessi e delle aree e dei servizi esistenti. Il miglioramento degli standard qualitativi è perseguita anche attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e di tecniche e materiali riferibili alla bio – edilizia. Sono incentivate nelle aree del frazionamento periurbano, la tutela ed il mantenimento della destinazione d'uso agricola.

021 *Bibbiena La Casella* Vedi n. 017-019-020 Interventi da ritenersi ammissibili in coerenza con gli obiettivi strategici della variante con particolare riferimento a al recupero architettonico ed alla valorizzazione dei manufatti non censiti ad uso promiscuo collocati nel territorio aperto mediante la prioritaria concentrazione delle attività presenti e il miglioramento delle prestazioni funzionali ed architettoniche degli stessi e delle aree e dei servizi esistenti. Il miglioramento degli standard qualitativi è perseguita anche attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e di tecniche e materiali riferibili alla bio – edilizia. Sono incentivate nelle aree del frazionamento periurbano, la tutela ed il mantenimento della destinazione d'uso agricola.

022 *Guazzi- La Casina* Richiesta per ampliamento territoriale e volumetrico delle U.T.O.E di Guazzi e Farneta in adiacenza all'omonimo fabbricato di valore architettonico e culturale oggetto di tutela; stanti gli obiettivi di qualità degli insediamenti e le azioni rivolte a contrastare la diffusione delle funzioni urbane nell'ambito rurale adiacente gli insediamenti la proposta di ulteriore ampliamento è da ritenere con essi non compatibili; un modesto adeguamento volumetrico in termini di adeguamento funzionale, fermi restando i riconosciuti caratteri di valore dell'edificato esistente, potrebbe altresì permettere di incentivare il recupero, stante l'attuale situazione di degrado e sottoutilizzo.

023 *Bibbiena Il Ronco* Richiesta per area edificabile nel territorio aperto non compatibile con gli obiettivi di qualità degli insediamenti e con le azioni rivolte a contrastare la diffusione delle funzioni urbane nel territorio rurale.

024 *Molin di Gressa* Richiesta per area edificabile nel territorio aperto in vicinanza di un ambito speciale. Non compatibile con gli obiettivi di qualità degli insediamenti e con le azioni rivolte a contrastare la diffusione delle funzioni urbane nel territorio rurale Scarsamente sostenibile rispetto alla dotazione infrastrutturale e oo.uu.

025 *Marciano (Camilliano)* Trattasi di richiesta per modifica alla norma speciale già predisposta nella pianificazione attuale per consentire un ulteriore intervento di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione ad uso residenziale. L'assetto tipologico frammentario ed il carattere spontaneo del complesso non consente una valutazione di compatibilità dello stesso nell'ambito di una destinazione residenziale.

Fatta salva la prioritaria valutazione sullo stato della dotazione infrastrutturale, e stante l'assetto tipologico attuale di valore negativo, un intervento esteso alla sostituzione od alla ristrutturazione urbanistica da realizzare in coerenza con gli obiettivi strategici della variante mantenendo la esclusiva funzione agricola, può favorire il recupero di un assetto tipologico ed insediativo coerente con il valore del paesaggio agrario di riferimento ed incentivare l'attività agricola di presidio territoriale.

026 *Molin di Gressa* Trattasi di richiesta per formazione di una norma speciale necessaria per consentire in un edificio a carattere pertinenziale facente parte di un maggiore complesso in zona agricola, un intervento di sostituzione edilizia e cambio di destinazione ad uso. Fatta salva la prioritaria valutazione sullo stato della dotazione infrastrutturale, sulla presenza di opere di urbanizzazione e di assetto tipologico l'intervento limitato alla sola ristrutturazione o sostituzione da realizzare in coerenza con gli obiettivi strategici della variante può favorire il riuso ed il recupero finalizzato alla integrazione delle funzioni di presidio territoriale già svolte nell'edificio principale.

027 *Querceto* Trattasi di richiesta per ampliamento territoriale e volumetrico dell'Ambito Speciale di Querceto nel territorio aperto. In particolare si prevede di intervenire in area boscata. Stanti gli obiettivi di qualità degli insediamenti e le azioni rivolte a contrastare la diffusione delle funzioni urbane nell'ambito rurale adiacente gli

insediamenti la proposta di ulteriore ampliamento è da ritenere con esse non compatibile.

028 *Partina - Casa Baldino* Trattasi di richiesta per formazione di una norma speciale nel territorio aperto per consentire un intervento di ricostruzione di volumetrie dirute da destinare a funzioni residenziali. La limitatissima consistenza documentabile del manufatto non consente una valutazione di compatibilità dello stesso nell'ambito di una destinazione residenziale. Fatta salva la prioritaria valutazione dei valori percettivi e di tutela dell'area di valore eccezionale nonché sullo stato della dotazione infrastrutturale, un intervento di ricostruzione secondo le tipologie edilizie riscontrabili in zona di rilevante valore paesistico, non ripetibili stante le nuove disposizioni normative inerenti la costruzione di nuovi annessi agricoli, può favorire attraverso una addizione volumetrica compatibile con gli assetti tipologici riscontrabili e con le attività agricole da svolgere, il recupero complessivo delle aree ad esso pertinenti in stato di abbandono e lo svolgimento di attività agricola di presidio territoriale.

029 *Bibbiena "Loc. Mocareccia"* Trattasi di richiesta per un intervento di sostituzione edilizia e cambio di destinazione d'uso per funzioni residenziali in area collocata in adiacenza ai più recenti sviluppi urbani sul versante Est del capoluogo; Fatta salva la prioritaria valutazione dei valori percettivi e di tutela dell'area di pertinenza paesistica della struttura urbana di Bibbiena, nonché dello stato della dotazione infrastrutturale, sulla presenza o possibile utilizzazione delle opere di urbanizzazione, e sull'assetto tipologico e consistenza della preesistenza, l'intervento limitato alla sola ristrutturazione o sostituzione edilizia anche favorendone il riuso per funzioni residenziali può concorrere a superare le attuali condizioni di degrado e sottoutilizzo.

030 *Partina “Loc. Scassini”* Trattasi di richiesta per formazione di una norma speciale nel territorio aperto per consentire in un edificio esistente un intervento con cambio di destinazione d’uso per funzioni residenziali; L’assetto tipologico e dimensionale del complesso e la dichiarata presenza di opere di urbanizzazione consente una valutazione dello stesso nell’ambito anche di una destinazione residenziale.

Si osserva nella stessa area la previsione di un piano di recupero non attuato, comprendente aree di pertinenza dell’edificio esistente che consente attualmente lo spostamento di volumetrie in area di pregio da salvaguardare.

Una diversa e complessiva riconfigurazione e riorganizzazione del P.R ricomprendendo in esso l’edificio in oggetto e realizzare un intervento di ricostruzione o ampliamento in luogo degli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti, può permettere di dare attuazione alle previsioni tese al superamento del degrado attuale attraverso più appropriate forme di recupero altrimenti non realizzabili favorendo al contempo il mantenimento delle aree di pregio escludendone l’edificazione.

031 *Bibbiena “Loc. Gressa - territorio aperto”* Trattasi di richiesta per realizzazione di residenza in ambito extraurbano già interessato nel recente passato da episodi isolati di edificazione ad uso residenziale. Fermi restando gli obiettivi di qualità e le azioni rivolte a contrastare la diffusione delle funzioni urbane nell’ambito rurale adiacente gli insediamenti e la valutazione sui valori percettivi del luogo, la formazione di un ambito speciale esteso alle costruzioni presenti permetterebbe di meglio definire, regolamentare ed organizzare l’insediamento consentendo modesti incrementi volumetrici rapportati ad esigenze familiari.

032 *Soci “Loc. Carlese - territorio aperto”* Trattasi di richiesta per un intervento di ristrutturazione urbanistica per consentire il recupero e cambio di destinazione d’uso di volumetrie degradate. L’assetto tipologico frammentario ed il carattere spontaneo del

complesso non consente una valutazione di compatibilità dello stesso nell'ambito di una destinazione residenziale. Fatta salva la prioritaria valutazione dei valori percettivi e di tutela dell'area di valore eccezionale nonché sullo stato della dotazione infrastrutturale, un intervento di ricostruzione secondo le tipologie edilizie riscontrabili in zona di rilevante valore paesistico, non ripetibili stante le nuove disposizioni normative inerenti la costruzione di nuovi annessi agricoli, può favorire attraverso una addizione volumetrica compatibile con gli assetti tipologici riscontrabili e con le attività agricole da svolgere, il recupero complessivo delle aree ad esso pertinenti in stato di abbandono e lo svolgimento di attività agricola di presidio territoriale.

033 *Freggina - territorio aperto* Trattasi di richiesta per modifica alla norma speciale già predisposta nella pianificazione attuale per consentire nell'ambito degli interventi di ristrutturazione urbanistica ammessi il cambio di destinazione d'uso per funzioni residenziali. L'assetto tipologico frammentario ed il carattere spontaneo del complesso non consente una valutazione di compatibilità dello stesso nell'ambito di una destinazione residenziale. Fatta salva la prioritaria valutazione sullo stato della dotazione infrastrutturale, sulla presenza di opere di urbanizzazione e dei valori percettivi e di tutela dell'area posta in adiacenza ad ambiti soggetti a tutela paesistica l'intervento da realizzare in coerenza con la disciplina attuale e con gli obiettivi strategici della variante può favorire il riuso anche per l'insediamento di nuove funzioni agricole ed attività di presidio territoriale.

034 *Bibbiena loc. "Casella"* Trattasi di richiesta per ampliamento territoriale e volumetrico delle U.T.OE di Bibbiena lungo la direttrice della SP 208; Stanti i perseguiti obiettivi di qualità degli insediamenti in riferimento alle dinamiche di crescita degli stessi e le azioni rivolte a contrastare la diffusione delle funzioni urbane nell'ambito rurale adiacente gli insediamenti la proposta di ulteriore ampliamento è da ritenere con esse non compatibile.

035 *Guazzi – S. Andrea* Trattasi di richiesta per ampliamento territoriale e volumetrico dell'UTOE Guazzi Farneta in adiacenza all'Utoe. Stanti gli obiettivi di qualità degli insediamenti la proposta di ulteriore ampliamento è da valutare attentamente in funzione della presenza di opere di urbanizzazione.

036 *Guazzi – S. Andrea* Trattasi di richiesta per ampliamento territoriale e volumetrico dell'UTOE Guazzi Farneta. Stanti gli obiettivi di qualità degli insediamenti e le azioni rivolte a contrastare la diffusione delle funzioni urbane nell' ambito rurale adiacente gli insediamenti la proposta di ulteriore ampliamento è da ritenere con esse scarsamente compatibile.

037 *Gello - Territorio aperto* Trattasi di richiesta per un intervento di ristrutturazione urbanistica per spostamento di edifici in stato diruto già facenti parte di schedatura quali edifici di valore ambientale; stanti gli obiettivi di tutela e di conservazione del patrimonio edilizio storico l'intervento proposto non risulta con essi compatibile; L'eventuale esigenza di volumetrie aggiuntive necessarie alle necessità ed alla conduzione del fondo può convenientemente trovare risposta in un P.M.A.A.

038 *Generica* Trattasi di richiesta per la previsione di una generica area da destinare a cinema multisala; Le proposta è da ritenere compatibile con le previsioni attuali.

039 *Generale* Adeguamento PS al Praerp

040 *“Molino di Gressa”* Richiesta per area edificabile nel territorio aperto in adiacenza di un ambito speciale. Scarsamente sostenibile la destinazione residenziale e da verificare rispetto alla dotazione infrastrutturale e OO.UU.

041 *Marciano - territorio aperto* Trattasi di richiesta per ampliamento territoriale e volumetrico dell'UTOE di Marciano; si osserva che l'UTOE negli ambiti considerati è

attualmente definita entro il limite orografico costituito dal fosso del Carlese. Stanti gli obiettivi di qualità degli insediamenti e le azioni rivolte a contrastare la diffusione delle funzioni urbane nell'ambito rurale adiacente gli insediamenti la proposta di ulteriore ampliamento oltre il limite orografico è da ritenere con esse non compatibile.

042 *Laghi della Sova* Trattasi di richiesta per un diverso assetto territoriale e funzionale. Fermi restando gli obiettivi di qualità degli insediamenti, una diversa configurazione entro l'ambito già considerato, compatibile con le funzioni agricole, e produttive esistenti, può concorrere a favorirne l'attrattiva imprenditoriale.

Valutazione iniziale delle proposte pervenute nel corso di redazione delle recenti varianti urbanistiche

Durante la fase di redazione delle varianti agli strumenti urbanistici effettuate nel corso dell'anno 2010 e durante questi primi mesi del 2011, anche a seguito di avviso di avvio del procedimento (Delibera G.C. n. 14 del 28/01/2011), sono pervenute proposte e richieste in merito a modifiche da effettuarsi sugli strumenti urbanistici, Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico. Di seguito riportiamo un elenco con le prime valutazioni sui contenuti:

043 *Bibbiena - Via del Cacciatore* Gli abitanti di Via del Cacciatore richiedono di risolvere l'annoso problema della viabilità. Si ritiene di poter nuovamente valutare, alla luce degli assetti attuali, la revisione del sistema della circolazione viaria.

044 *Bibbiena - La Casella* Intervento non compatibile con gli obiettivi strategici della variante nonché con gli obiettivi del PIT con particolare riferimento alla presenza di area boscata.

045 *Bibbiena - Molin dell'Arno* L'intervento è compatibile con gli obiettivi del PS e del RU, sono da verificare la fattibilità tecnica in funzione delle infrastrutture viarie di fondovalle e la sostenibilità in relazione alle reti infrastrutturali esistenti, la presenza di attività rumorose. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

046 *Generale* Si tratta di alcune note a cura dell'Ufficio Urbanistica, contenenti proposte di modifiche alla pianificazione (eliminazione della previsione di Peep in Via Vecchia a Soci, nuovi assetti della viabilità nella zona della Casella e Fosso delle Goline, ampliamento territoriale dell'Utoe in loc. Ferrantina) correzioni refusi e modifiche minori alle norme ad alla cartografia. Le correzioni e le modifiche minori si ritengono escluse dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientrano nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

047 *Bibbiena - Molin dell'Arno* Vedi n. 045. L'intervento è compatibile con gli obiettivi del PS e del RU, sono da verificare la fattibilità tecnica in funzione delle infrastrutture viarie di fondovalle e la sostenibilità in relazione alle reti infrastrutturali esistenti, la presenza di attività rumorose. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

048 *Bibbiena Molin dell'Arno* Vedi nn. 045-047. L'intervento è compatibile con gli obiettivi del PS e del RU, sono da verificare la fattibilità tecnica in funzione delle infrastrutture viarie di fondovalle e la sostenibilità in relazione alle reti infrastrutturali esistenti, la presenza di attività rumorose. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

049 *Marciano Vedi 32* - Richiesta per recupero e trasformazione in destinazione residenziale di annessi precari in zona agricola nell'area a nord-ovest del centro storico di Marciano. L'ambito non è soggetto a Tutela paesaggistica ma è comunque da valutare con rispetto alla collocazione territoriale (altezza, materiali,...) e alla dotazione infrastrutturale e OO.UU con rettifica del limite dell'Utoe.

050 *N7E Le Greti* Richiesta di trasformazione in destinazione residenziale di volumetrie in zona agricola già assegnate con destinazione turistica in loc. Le Greti a Soci. L'intervento e la modalità di attuazione è da valutare attentamente rispetto alla dotazione infrastrutturale e OO.UU.

051 *Partina* Richiesta di trasformazione in destinazione residenziale di un'area in zona agricola, a monte dell'aggregato di Partina. Sono da valutare attentamente la sostenibilità della destinazione residenziale rispetto alla dotazione infrastrutturale e OO.UU. e la sostenibilità rispetto agli aspetti paesaggistici in quanto l'area è interessata da terrazzamenti e tutela del sistema insediativo del PTCP. Stanti gli obiettivi di qualità degli insediamenti e le azioni rivolte a contrastare la diffusione delle funzioni urbane nell'ambito rurale adiacente gli insediamenti la proposta di ulteriore ampliamento è da ritenere con esse non compatibile.

052 *Marciano loc. Valbona* Richiesta per trasformazione in destinazione residenziale di annesso esistente, in costruendo, in zona agricola nell'area ad ovest del centro storico di Marciano. L'assetto tipologico e dimensionale del complesso e la dichiarata presenza di opere di urbanizzazione consente una valutazione dello stesso nell'ambito anche di una destinazione residenziale.

053 *Loc. Molin di Gressa* Si richiede di modificare il limite di fondovalle molto stretto in modo da farlo corrispondere con l'effettiva localizzazione del ciglionamento che genera il salto di quota altimetrica. Si ritiene corretta la perimetrazione proposta che

di fatto è un aggiustamento del quadro analitico conseguente ad uno studio in passaggio di scala più dettagliata. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

054 *Generale* Si tratta di una nota della AAto/NuoveAcque in partecipazione all'avvio del procedimento di Variante. Da tenere in particolare considerazione riguardo alla adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue nel territorio di Bibbiena. Il parere tecnico illustra gli ambiti per i quali non sono sostenibili nuovi insediamenti.

055 *Generale* Trattasi del Nulla Osta alla Variante 2/2010 del Parco delle Foreste Casentinesi, sono da recepire alcune indicazioni e contributi.

056 *Bibbiena - Via tre Olmi* Si richiede di modificare l'assetto della viabilità di progetto in Via Tre Olmi a Bibbiena. Tale modifica comporta anche la revisione dei comparti edificatori interessati dalla viabilità. Si ritiene di poter valutare un nuovo disegno della viabilità e dei tessuti insediativi al fine di raggiungere un progetto condiviso con i privati fermo restando l'interesse pubblico. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

057 *Bibbiena- Loc. Casamicciola* È richiesta la modifica di zona in D1 di una porzione territoriale Agricola Periurbana in loc. Casamicciola circoscritta dai tronchetti ferroviari e da altre zone D1 . Si ritiene compatibile e sostenibile il cambio di destinazione urbanistica valutando attentamente la fattibilità in funzione della distanza dalla rete ferroviaria. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

058 *Soci- Villa Bocci* Richiesta per modifica al Piano di Recupero previsto per gli interventi di trasformazione in area di pertinenza della villa, già previsto nelle norme del RU con specifica disciplina normativa non sufficientemente riferita ed adeguata alla situazione particellare precostituita; una diversa e complessiva riconfigurazione e riorganizzazione può permettere di dare attuazione alle previsioni tese al superamento del degrado attuale attraverso più appropriate forme di recupero altrimenti non realizzabili, fermi restando gli obiettivi di qualità degli insediamenti e la tutela dei valori percettivi della villa con relative aree di pertinenza. Occorre valutare in particolare l'incidenza delle addizioni con gli obiettivi di qualità prescritti dal P.T.C e P.I.T

059 *Soci- Monfalcone* Si tratta di trasformare un area in zona AP presso Monfalcone in zona residenziale. L'ambito è parzialmente infrastrutturato. L'intervento è compatibile con gli obiettivi del PS e del RU, sono da verificare la fattibilità tecnica in funzione delle infrastrutture viarie e la sostenibilità in relazione alle reti infrastrutturali esistenti. Deve essere studiata complessivamente l'intera area. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

060 *Bibbiena- Coccaia/Goline* Si chiede una modifica al comparto edificatorio PA 52C in loc. la Coccaia presso il Fosso delle Goline. Si richiede che venga ridefinita la localizzazione della viabilità di piano e la superficie fondiaria. Si ritiene di poter riflettere sulla proposta con uno studio complessivo dell'intera area a livello di PS individuando un nuovo sistema di viabilità invariante in modo da poter procedere alle scelte fattive nel RU. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

061 *Soci- Le Poggiola* Si richiede di spostare fuori dall'ambito speciale, a monte dell'aggregato delle Poggiola, la volumetria già assegnata dal RU entro l'ambito speciale delle Poggiola. Una eventuale riorganizzazione dell'ambito e leggera rettifica ai confini può permettere di dare attuazione alle previsioni tese al superamento del degrado attuale attraverso più appropriate forme di recupero altrimenti non realizzabili, fermi restando gli obiettivi di qualità degli insediamenti e la tutela dei valori percettivi.

062 *Soci- Ciliegi di Balzano* I terreni per cui si richiede l'edificabilità sono soggetti a vincolo archeologico con decreto del 1998. Si ritiene pertanto di dover valutare la proposta attraverso il confronto con gli enti preposti al vincolo.

063 *Generale* *Contributo al procedimento di avvio della variante da parte della provincia di Arezzo.* Il servizio territorio della provincia di Arezzo richiama tutti i piani a cui dobbiamo fare riferimento e conformare le azioni pianificatorie.

064 *Generale* *Contributo al procedimento di avvio della variante da parte della Soprintendenza di Arezzo.* Il Richiama PIT e PAESAGGIO

065 *Generale* *Contributo al procedimento di avvio della variante da parte della Autorità di Bacino del Fiume Arno.* Adeguamento PAI, PSRI

066 *Bibbiena- Le Monache* Si richiede di trasformare una piccola area edificabile in zona agricola. La richiesta è compatibile e coerente con gli strumenti della pianificazione comunali e sovraordinati. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

067 *Bibbiena- Via Dante* Si richiede di trasformare una piccola area edificabile in zona a verde privato. La richiesta è compatibile e coerente con gli strumenti della pianificazione comunali e sovraordinati. Tale intervento si ritiene possa essere escluso

dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

068 *Molin di Gressa* Richiesta per area edificabile nel territorio aperto in loc. Molin di Gressa in prossimità della strada comunale. Scarsamente sostenibile la destinazione residenziale è comunque da verificare rispetto alla dotazione infrastrutturale ed agli aspetti paesaggistici (PIT). Sono da favorire destinazioni compatibili con quella agricola.

069 *Sant'Andrea* Si richiede di trasformare un annesso, entro l'aggregato di Sant'Andrea in edificio a destinazione residenziale. La richiesta, anche alla luce delle caratteristiche tipologiche del manufatto, è compatibile e coerente con gli strumenti della pianificazione comunali e sovraordinati. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

070 *E2* Si richiede di poter costruire annessi agricoli non professionali anche con terreni di sopra. Fondiaria inferiore a 5.000 mq ed in zona E2. Stanti le caratteristiche delle zone E2, anche in relazione a eventuali problemi idraulici, la richiesta è circostanziare in relazione alla localizzazione specifica delle zone E2. Sono possibili parziali scostamenti ma devono essere attentamente valutati.

071 *Bibbiena Apparita* Si richiede di rendere non edificabili tutti i terreni di proprietà. La richiesta è compatibile e coerente con gli strumenti della pianificazione comunali e sovraordinati. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

072 *Poggiolo* Si richiede di stralciare un terreno da un comparto per problemi di attuazione. Si ritiene di poter valutare tale possibilità in riferimento all'urbanizzazione

di terreni limitrofo. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

073 *Bibbiena La Ferrantina* Si richiede di trasformare da D2 a D3 un lotto in area Ferrantina. La richiesta è compatibile e coerente con gli strumenti della pianificazione comunali e sovraordinati, nonché con le recenti tendenze socio-economiche. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

074 *Bibbiena zona Ospedale* Si richiede di rendere non edificabili i terreni di proprietà. La richiesta è compatibile e coerente con gli strumenti della pianificazione comunali e sovraordinati. Inoltre le particolari caratteristiche del costruito rendono l'area equiparabile a zona A. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

075 *Sant'Andrea* Si richiede di rendere non edificabili i terreni di proprietà con stralcio da lottizzazione. La richiesta è compatibile e coerente con gli strumenti della pianificazione comunali e sovraordinati. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

076 *Bibbiena - Casamicciola* Si richiede di rendere non edificabili i terreni di proprietà. La richiesta è compatibile e coerente con gli strumenti della pianificazione comunali e sovraordinati. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

077 Santa Maria del Sasso Si richiede un nuovo assetto dell'area di proprietà in loc. Santa Matia e contigua al Santuario. La richiesta è compatibile e coerente con gli strumenti della pianificazione comunali e sovraordinati. L'intervento è in un'area particolarmente sensibile e di pregio, quindi le azioni devono essere attentamente disciplinate con scheda in modo da essere occasione di recupero qualitativo. Tale intervento si ritiene possa essere escluso dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientra nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.

Ulteriori modifiche al Regolamento Urbanistico ritenute necessarie al fine di perfezionare gli assetti insediativi e la gestione dell'apparato normativo

Gli obiettivi riferiti invece alle altre modifiche al regolamento urbanistico, necessarie al fine di migliorarne la gestione, ed in particolare ad alcuni articoli delle relative norme ed alla cartografia, oltre alle rettifiche di perimetrazioni, possono essere sintetizzati nel seguente elenco, da non considerarsi esaustivo, tali modifiche si ritengono escluse dalla fase intermedia di valutazione in quanto rientrano nella casistica di cui all'art. 02, comma 3, del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 4/R.:

- Revisione normativa Area "ex Enel" in Loc. Bibbiena Stazione – Regolamento Urbanistico zona B5;
- Rettifica alle previsioni infrastrutturali ed alla zonizzazione in Bibbiena nelle aree comprese tra Via Tre Olmi e loc. Poggio Mendico;
- Modifiche alle volumetrie e contestuale zonizzazione in loc. Pollino;

COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

- Rettifiche volumetriche per addizioni funzionali ad edifici esistenti collocati in zone con indice volumetrico saturo per rispondere a mere esigenze della famiglia residente;
- Modifiche alle disposizioni normative relative al territorio aperto od ambiti periurbani in relazione alla costruzione di annessi agricoli e manufatti precari;
- Correzione di errori materiali riscontrati nel periodo di gestione ed integrazioni normative necessarie ad una migliore definizione del contenuto delle norme;
- Rettifiche al comparto C in loc. Candolesi per adeguamento alla configurazione particellare precostituita;
- Revisione e progetto di Dimensionamento;
- Ulteriori ed eventuali errori e rettifiche riscontrate in fase di valutazione in coerenza con gli obiettivi della variante.

Per quanto attiene al recupero architettonico e valorizzazione dei manufatti non censiti ad uso promiscuo collocati nel territorio si riporta in allegato l'elenco predisposto dall'ufficio del Territorio di Arezzo.

Bibbiena, lì 13/04/2011

Il progettista

(Arch Tullio Ceccherini)

Il responsabile del procedimento

(Geom. Graziano Binozzi)