

COMUNE DI BIBBIENA

VARIANTE AL RU RELATIVA A QUATTRO AREE IN CONTESTI PRODUTTIVI ESISTENTI

RAPPORTO SUL DIMENSIONAMENTO

SINDACO

FILIPPO VAGNOLI

GARANTE DELL'INFORMAZIONE

SILVIA ZICHELLA

PROGETTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

RESP. PROCEDIMENTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

Atti per Adozione

GENNAIO 2024

Adottata con delibera C.C. n. ... del/01/2024





SOMMARIO

PREMESSA.....	3
CENNI METODOLOGICI.....	3
BILANCIO DELLA VARIANTE.....	5
UTOE 1.....	6
UTOE1-LA VARIANTE AL RU.....	9

INDICE DELLE FIGURE

FIGURA 1 PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE PER L'UTOE 1	6
---	----------



PREMESSA

Per il bilancio del dimensionamento del RU sono stati predisposti calcoli e schemi esplicativi in conformità ai disposti del Regolamento di attuazione delle disposizioni della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65 e del DPGR n. 32/R del 5 luglio 2017, Burt 14/02/2007. Le disposizioni del Regolamento, ai sensi dell'art. 18, si applicano ai Piani Strutturali e Regolamenti Urbanistici adottato a partire dal 15/05/2007.

Per quanto riguarda il territorio agricolo e le disposizioni dell'art. 83 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, si ritiene di poter avviare al computo delle superfici deruralizzate e del relativo quadro previsionale in quanto la presente variante è limitata a porzioni territoriali interne al territorio urbanizzato.

La presente variante modifica il dimensionamento limitatamente all' Utoe n. 1

CENNI METODOLOGICI

Il dimensionamento è articolato nelle seguenti funzioni:

- a) residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- b) industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- c) commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- d) commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione;
- e) turistico – ricettiva;
- f) direzionale, comprensiva delle attività private di servizio;
- g) agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

Poiché il vigente RU raggruppa o non tiene conto di alcune di esse, per comparare opportunamente le dimensioni attuali e variate sono state considerate le seguenti funzioni:

- a) **Residenziale**
- b) **Produttiva: Industriale e artigianale**
- c) **Terziario: Commerciale al dettaglio e all'ingrosso, Direzionale e di servizio e Turistico – ricettiva;**

Il dimensionamento delle funzioni è espresso in metri quadrati di superficie edificabile, **SE**, anche se per facilità di comparazione è stata



mantenuta anche la quantità espressa in mc. Di fatto il Regolamento urbanistico opera ancora con questo parametro.

Le operazioni che hanno condotto al calcolo del dimensionamento attuale, di quello variato e del conseguente bilancio sono articolate nelle seguenti fasi:

1. Calcolo delle SE assegnate dal Vigente RU;
2. Calcolo delle SE dalle Varianti al RU;
3. Bilancio del Dimensionamento e SE residue;



BILANCIO DELLA VARIANTE

La presente variante presuppone il recupero della volumetria esistente a destinazione produttiva consistente in circa 2.300 mq di SE, con un ampliamento della SE fino ad un 50%, ovvero fino a 3.500 mq

Il bilancio del dimensionamento per l'UTOE 1 è di + 3.500 mq di SE a destinazione direzionale e di servizio e – 2.300 mq di SE a destinazione produttiva.

Si tenga conto infatti che le seguenti destinazioni ammesse sono tutte ascrivibili alla destinazione direzionale e di servizio:

- *Attività direzionali;*
- *Attrezzature pubbliche o private per attività di servizio e svago;*
- *Attrezzature sportive;*
- *Impianti per gli spettacoli sportivi;*
- *Residenza collettiva.*

Gli standard che saranno meglio quantificati in fase di redazione del progetto definitivo e in relazione alla proporzione effettiva delle diverse destinazioni ammesse dovranno comunque tenere conto delle diverse articolazioni come previsto dalle NTA del RU.



UTOE 1



		Nuovo	Recupero	
SUL RESIDENZIALE ASSEGNATA		79.000 mq (237.000 mc)	11.000 mq (33.000 mc)	
Popolazione al 2004	Totale standard esistenti mq	Totale standard esistenti mq/ab	Popolazione assegnata sostenibile	Standard minimo di progetto
ab 6.553	mq 312.100	mq/ab 47, 6	ab 8.000	18mq/ab
		Nuovo	Recupero	Standard minimo di progetto
ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE		27.000 mq (81.000 mc)	17.000 mq (51.000 mc)	80% SUL
TERZIARIO		84.333 mq (253.000 mc)	49.333 mq (148.000 mc)	100% SUL
SUPERFICIE TERRITORIALE PRODUTTIVA		232.000 mq	20.000 mq	10% SUL

Figura 1 Previsioni del Piano Strutturale per L'UTOE 1



UTOE1-LA VARIANTE AL RU

Derivano dalla variante al Ru le modifiche alle quantità segnate in rosso nella seguente

TABELLA RIEPILOGATIVA DI BILANCIO DELL'UTOE 1

UTOE 01 - BIBBIENA							
Zone o aree di intervento	Residenziale			Commerciale Direzionale		Produttivo	
	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	Abitanti (mc/185)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3 mt (mc)	SUL (mq)	VOLUME SUL x 3,5 mt (mc)
PIANO STRUTTURALE							
	90.000 mq	270.000 mc	2.700	133.667 mq	401.000 mc	252.000 mq	882.000 mc
EDIFICATO ESISTENTE							
	585.330 mq	1.755.989 mc	6.553			190.040 mq	665.140 mc
PRG CONFERMATO							
	665.828 mq	1.997.485 mc	10.797	142.014 mq	426.042 mc	348.122 mq	1.218.426 mc
RU VIGENTE							
A	067 mq	200 mc	1				
B1	73.296 mq	219.889 mc	1.189				
B21	270.814 mq	812.443 mc	4.392				
B22	79.016 mq	237.047 mc	1.281				
B23	24.478 mq	73.435 mc	397				
B3	77.893 mq	233.680 mc	1.263				
B4	4.696 mq	14.087 mc	76				
B5	42.717 mq	128.151 mc	693				
N 7B	200 mq	600 mc	3				
N 29B	333 mq	1.000 mc	5				



N 30B	933 mq	2.800 mc	15				
N 31B	2.267 mq	6.800 mc	37				
N 32B	917 mq	2.750 mc	15				
N 53B	667 mq	2.000 mc	11				
N 54B	133 mq	400 mc	2				
N 55B	267 mq	800 mc	4				
N 56B	267 mq	800 mc	4				
N 57B	600 mq	1.800 mc	10				
N 66B	267 mq	800 mc	4				
N 69B	200 mq	600 mc	3				
N 81B	833 mq	2.500 mc	14				
N 88B	210 mq	630 mc	3				
N 93B	267 mq	800 mc	4				
N 102B	200 mq	600 mc	3				
N 103B	672 mq	2.016 mc	11				
N 104B	5.800 mq	17.400 mc	94				
N 106B	1.167 mq	3.500 mc	19				
N 107B	667 mq	2.000 mc	11				
N 108B	200 mq	600 mc	3				
N 110B	354 mq	1.061 mc	6				
N 111B	167 mq	500 mc	3				
N 112B	283 mq	850 mc	5				
N 114B	101 mq	304 mc	2				
1C	000 mq	000 mc	0				
2C	1.167 mq	3.500 mc	19				
5C	5.050 mq	15.150 mc	82				



6C	1.667 mq	5.000 mc	27				
7C	2.167 mq	6.500 mc	35				
8C	000 mq	000 mc	0				
9C	3.667 mq	11.000 mc	59				
10C	3.000 mq	9.000 mc	49				
11C	4.000 mq	12.000 mc	65				
12C	1.333 mq	4.000 mc	22				
13C	6.667 mq	20.000 mc	108				
14C	2.000 mq	6.000 mc	32				
15C	1.200 mq	3.600 mc	19				
16C	3.733 mq	11.200 mc	61				
17C	333 mq	1.000 mc	5				
18C	200 mq	600 mc	3				
19C	833 mq	2.500 mc	14				
20C	2.500 mq	7.500 mc	41				
21C	1.667 mq	5.000 mc	27				
22C	3.000 mq	9.000 mc	49				
23C	6.067 mq	18.200 mc	98				
24C	400 mq	1.200 mc	6				
52C	833 mq	2.500 mc	14				
53C	1.167 mq	3.500 mc	19				
54C	1.167 mq	3.500 mc	19				
55C	833 mq	2.500 mc	14				
56C	1.400 mq	4.200 mc	23				
57C	1.967 mq	5.900 mc	32				
58C	933 mq	2.800 mc	15				



68C	2.667 mq	8.000 mc	43				
72C	1.333 mq	4.000 mc	22				
73C	667 mq	2.000 mc	11				
76C	000 mq	000 mc	0				
ex casella	-5.800 mq	-17.400 mc	-94				
ex C14.1	6.667 mq	20.000 mc	108				
ex C14.1/13C	-7.500 mq	-22.500 mc	-122				
ex C37	667 mq	2.000 mc	11				
2D4	900 mq	2.700 mc	15				
5D4	500 mq	1.500 mc	8				
N3D	-2.800 mq	-8.400 mc	-45				
N8F	000 mq		0				
N9F	067 mq	200 mc	1				
NP	16.989 mq	50.967 mc	275				
PR 1ESR	333 mq	1.000 mc	5				
N 27D	1.000 mq	3.000 mc	16				
TOTALE NUOVO C	57.650 mq	172.950 mc	935				
TOTALE NUOVO B	46.233 mq	138.700 mc	750				
TOTALE RESIDENZIALE	665.587 mq	1.996.760 mc	10.793				
RESIDUO RESIDENZIALE	90.242 mq	270.725 mc	1.463				
PR1D3				23.333 mq	70.000 mc		
PR2D3				1.500 mq	4.500 mc		
PR3D3				3.267 mq	9.800 mc		
D3				207.393 mq	622.180 mc		
N6D				-33.636 mq	-100.908 mc		
N 9D				3.333 mq	10.000 mc		



1D4				1.640 mq	4.920 mc		
4D4				1.000 mq	3.000 mc		
2D4				4.000 mq	12.000 mc		
3D4				5.000 mq	15.000 mc		
5D4				1.167 mq	3.500 mc		
NP				29.000 mq	87.000 mc		
PR 18B				2.556 mq	7.668 mc		
N 22D				093 mq	280 mc		
N12F				3.500 mq	10.500 mc		
TOTALE DIREZIONALE				253.147 mq	759.440 mc		
RESIDUO DIREZIONALE				22.534 mq	67.602 mc		
NP						50.967 mq	178.385 mc
D1						330.084 mq	1.155.294 mc
N D7						4.000 mq	14.000 mc
N 12D						800 mq	2.800 mc
Mabo						5.770 mq	20.195 mc
N 3D						6.168 mq	21.588 mc
N 9D						1.500 mq	5.250 mc
N10D						3.700 mq	12.950 mc
N15D						1.000 mq	3.500 mc
N19D						2.000 mq	7.000 mc
N 20D	-	-	-	-	-	-	004 m€
N 24D						500 mq	1.750 mc
N 25D						2.000 mq	7.000 mc
1D2						16.000 mq	56.000 mc
4D2						12.300 mq	43.050 mc



5D2						7.300 mq	25.550 mc
6D2						1.000 mq	3.500 mc
9D2						3.500 mq	12.250 mc
13D2						4.500 mq	15.750 mc
14D2						7.350 mq	25.725 mc
15D						9.430 mq	33.005 mc
N12F						-2.300 mq	-8.050 mc
D5						170 mq	595 mc
TOTALE PRODUTTIVO						467.739 mq	1.637.090 mc
RESIDUO PRODUTTIVO						132.383 mq	463.340 mc



NOTA DETTAGLIATA

n	OGGETTO	ATTUALE	MODIFICATO	SE ATT	SE MOD	DELTA SE SERV max	DELTA SE DIREZ max	DELTA SE COMM max	DELTA SE PROD max
01	MG	D1 Area= 4.300 mq Rapporto di copertura 50% Produttivo, commerciale max 40%, direzionale max 20%	D1 N 15D Area= 4.300 mq Rapporto di copertura 60% Produttivo, commerciale max 40%, direzionale max 20%	2.150 mq	2.580 mq	,00 mq	86,00 mq	172,00 mq	430,00 mq
02	SCART	D3 N6D SF= 46.690 mq Commerciale, direzionale, servizio e svago	D3 N6D SF= 20.670 mq Commerciale, direzionale, servizio e svago	40.020 mq	17.717 mq	-22.303 mq	-22.303 mq	-22.303 mq	-22.303 mq
		PA 13D2	PA 13D2						
		D3 N6D Commerciale, direzionale, servizio e svago	D1 SF= 31.330 mq produttivo, commerciale max 40%, direzionale max 20%		15.665 mq	,00 mq	3.133,00 mq	6.266,00 mq	15.665,00 mq



		AP/PA 14D2 SF= 7.144 mq Produttivo, commerciale max 40%, direzionale max 20%	PA 14D2 SF= 14.700 mq Produttivo, commerciale max 40%, direzionale max 20%	3.570 mq	7.350 mq	,00 mq	756,00 mq	1.512,00 mq	3.780,00 mq
03	SAMI	D1 ND3 SF= 4.270 mq Produttivo, commerciale max 40%, direzionale max 20%	D1 ND3 SF= 10.280 mq Produttivo, commerciale max 40%, direzionale max 20%	2.562 mq	6.168 mq	,00 mq	721,20 mq	1.442,40 mq	3.606 mq
04	IMPIANTI SPORTIVI	F2 Area= 850 mq	D5 Area= 850 mq	850 mq	170 mq	-850 mq	mq	170 mq	mq