

COMUNE DI BIBBIENA

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSE-
RIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

ALLEGATO A RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

art. 17 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

DANIELE BERNARDINI

GARANTE DELL'INFORMAZIONE

DOTT. GIUSEPPE LIBERTO

PROGETTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

RESP. PROCEDIMENTO

ARCH. SAMUELA RISTORI



Atti per l'Avvio del procedimento

maggio 2018



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

PREMESSA SULLO STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE	
COMUNALE	3
CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE	7
STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE	7
<i>Il Piano Strutturale</i>	<i>8</i>
<i>Il Regolamento Urbanistico.....</i>	<i>9</i>
LOCALIZZAZIONE DELLA VARIANTE RISPETTO AL TERRITORIO URBANIZZATO	11
COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE	13
OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....	13
CONSEGUENZE DEL RECEPIMENTO DEL TRACCIATO DELLA NUOVA SRT 71 SULLA ZONIZZAZIONE	13
MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE AL FINE DEL PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI.....	17



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

PREMESSA SULLO STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Bibbiena dispone di un **Piano Strutturale** approvato con deliberazione di C.C n. 114 del **24/11/2005** e di un **Regolamento Urbanistico** approvato con deliberazione del C.C. n. 2 del **13/02/2009** (pubblicazione sul BURT n.13 del 02/04/2009).

Seguono alcune varianti al Regolamento Urbanistico di cui riportiamo la seguente tabella di riepilogo.

REGOLAMENTO URBANISTICO

OGGETTO	PROCEDIMENTO	ATTO	BURT	LEGGE
Regolamento Urbanistico comunale	Adozione	C.C. n. 58 del 24/05/2007	BURT n. 29 del 18/07/2007	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 2 del 13/02/2009	BURT n. 13 del 01/04/2009	1/2005
Variante al PS e al RU per adeguamento al P.A.I.. Localizzazione eli-superficie (F7) -ampliamento zona per impianti sportivi (F2) e parziale realizzazione di viabilità di scarto a nord di Bibbiena stazione	Adozione	C.C. n. 9 del 10/02/2010	BURT n. 09 del 03/03/2010	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 35 del 30/04/2010	BURT n. 22 del 01/06/2010	1/2005
Variante al regolamento urbanistico " di riequilibrio adeguamento normativo e riordino piccole porzioni territoriali	Adozione	C.C. n. 47 del 23/06/2010	BURT n. 27 del 07/07/2010	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 62 del 27/09/2010	BURT n. 41 del 13/10/2010	1/2005
Variante al regolamento urbanistico relativa a modifiche ed integrazioni normative e cartografiche per finalità pubbliche e di interesse collettivo, recepimento del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari	Adozione	C.C. n. 87 del 11/11/2011	BURT n. 48 del 30/11/2011	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 12 del 20/02/2012	BURT n. 10 del 07/03/2012	1/2005

**COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO**

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a porzioni territoriali	Avvio del Procedimento	G.C. n. 14 del 28/01/2011		1/2005
	Adozione	C.C. n. 33 del 14/06/2012	BURT n. 27 del 04/07/2012	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 7 del 05/03/2013	BURT n. 38 del 18/09/2013	1/2005
Variante al regolamento urbanistico per la modifica di un'area soggetta a piano di recupero in piazza Palagi a Bibbiena	Adozione	C.C. n. 10 del 28/01/2014	BURT n. 6 del 12/02/2014	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 33 del 24/06/2014	BURT n. 32 del 13/08/2014	1/2005
Variante al Regolamento Urbanistico per l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in via Burraia a Bibbiena	Adozione	C.C. n. 60 del 28/11/2014	BURT n. 2 del 14/01/2015	1/2005
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 11 del 18/03/2015	1/2005
Variante al Regolamento Urbanistico	Adozione	C.C. n. 61 del 28/11/2014	BURT n. 3 del 21/01/2015	65/2014
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 11 del 18/03/2015	65/2014
Variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche puntuali ed aggiornamenti nel territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 50 del 20/08/2015	BURT n. 35 del 02/09/2015	65/2014
	Approvazione	C.C. n. 75 del 30/11/2015	BURT n. 52 del 30/12/2015	65/2014
Variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche minori localizzate all'interno del territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 32 del 11/07/2016	BURT n. 30 del 27/07/2016	65/2014
	Approvazione	Efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65	BURT n. 36 del 07/09/2016	65/2014
Variante al Regolamento Urbanistico per la localizzazione di un vincolo preordinato all'esproprio per una strada in loc. Guazzi	Adozione	C.C. n. 33 del 11/07/2016	BURT n. 30 del 27/07/2016	65/2014



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

	Approvazione	C.C. n. 50 del 19/11/2016	BURT n. 6 del 08/02/2017	65/2014
Variante al RU 2017-1 per alcune modifiche puntuali nel territorio urbanizzato	Adozione	C.C. n. 46 del 31/07/2017	BURT n. 34 del 23/08/2017	65/2014
	Approvazione	C.C. n. 65 del 27/11/2017	BURT n. 54 del 20/12/2017	65/2014
Approvazione del progetto per la localizzazione e la realizzazione del Sistema integrato dei percorsi ciclabili dell'Arno e del Sentiero della Bonifica – tratto fiume Arno in Casenti-no II Stralcio - nei Comuni di Pratovecchio Stia, Castel San Nicolò, Poppi e Bibbiena, costi-tuente VARIANTE AI REGOLAMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65	Approvazione	C.C. n. 61 del 23/10/2017	BURT n. 49 del 06/2/2018	65/2014

Ed alcune varianti al Piano Strutturale:

PIANO STRUTTURALE

OGGETTO	PROCEDIMENTO	ATTO	BURT	LEGGE
Piano Strutturale del comune di Bibbiena	Avvio del Procedimento	G.C. n. 41 del 11/06/2002		5/1995
	Adozione	C.C. n. 25 del 20/04/2004	BURT n. 26 del 30/06/2004	5/1995
	Approvazione	C.C. n. 114 del 24/11/2005	BURT n. 3 del 18/01/2006	5/1995
Variante al Piano Strutturale per modifiche inerenti la SR n. 71 - variante di Casamicciola e proseguimento a nord di Bibbiena”	Avvio del Procedimento	C.C. n. 139 del 20/12/2007		1/2005
	Adozione	C.C. n. 35 del 12/06/2008		1/2005
	Approvazione	C.C. n. 81 del 23/12/2008	BURT n. 6 del 11/02/2009	1/2005



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

Variante al PS e al RU per adeguamento al P.A.I.. Localizzazione eli-superficie (F7) -ampliamento zona per impianti sportivi (F2) e parziale realizzazione di viabilità di scarto a nord di Bibbiena stazione	Avvio del Pro-cedimento	G.C. n. 261 DEL 16/12/09		1/2005
	Adozione	C.C. n. 9 del 10/02/2010	BURT' n. 09 del 03/03/2010	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 35 del 30/04/2010	BURT n. 22 del 01/06/2010	1/2005
Variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale riferita a por-zioni territoriali	Avvio del Pro-cedimento	G.C. n. 14 del 28/01/2011		1/2005
	Adozione	C.C. n. 33 del 14/06/2012	BURT n. 27 del 04/07/2012	1/2005
	Approvazione	C.C. n. 7 del 05/03/2013	BURT n. 38 del 18/09/2013	1/2005



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Stato attuale della pianificazione

L'areale di pertinenza del nuovo tracciato interessa aree in parte interne ed in parte esterne al perimetro del territorio urbanizzato come definito ai sensi del art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, che per il comune di Bibbiena coincide con il limite delle Utoe.

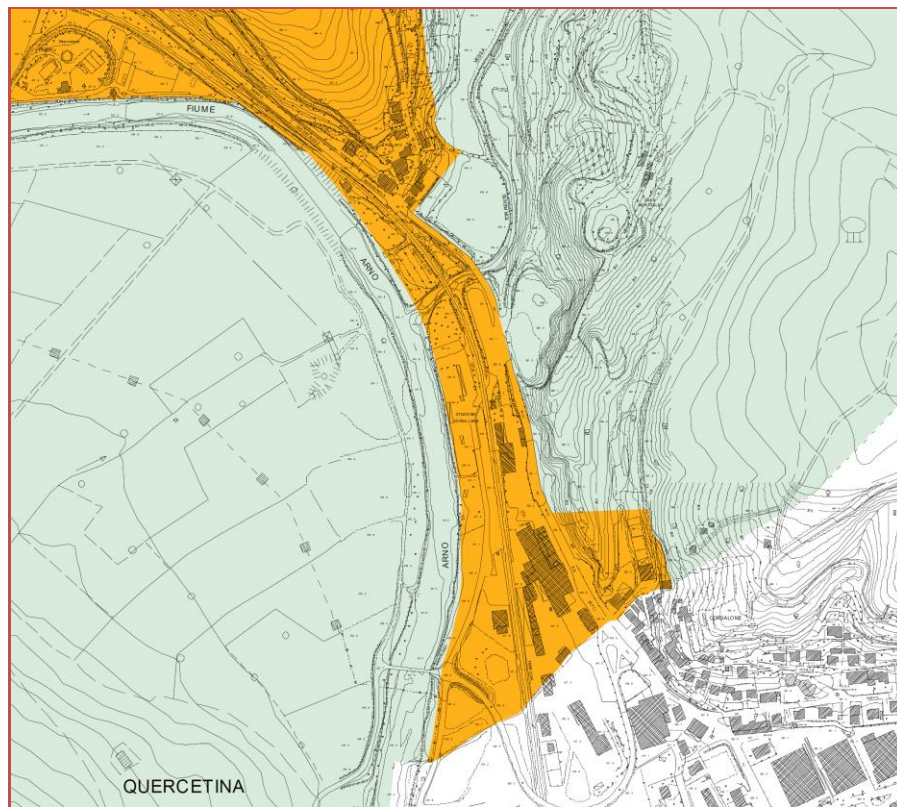


Figura 1 In giallo il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

Il Piano Strutturale

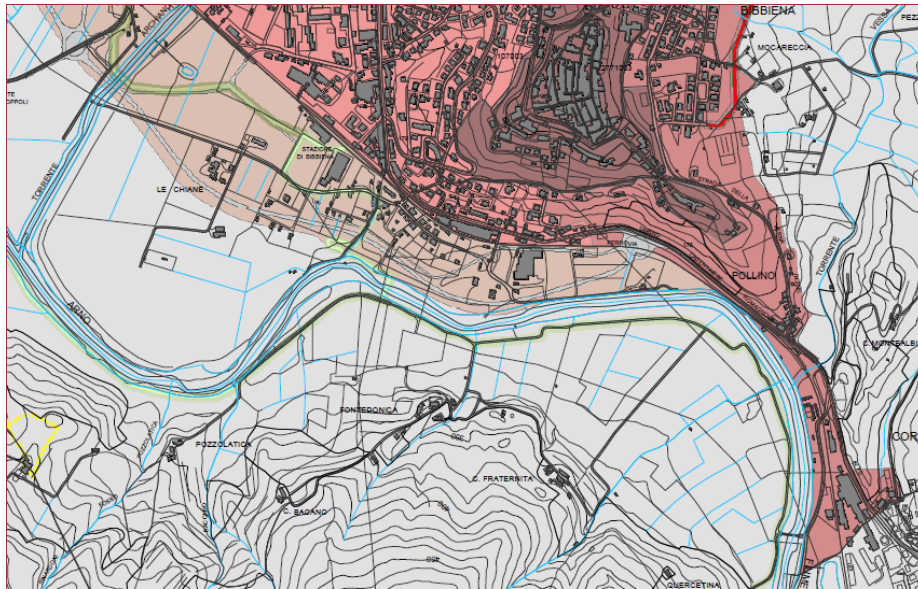


Figura 2 Estratto dalla Tavola del Piano Strutturale C.1.3.2 UTOE sud

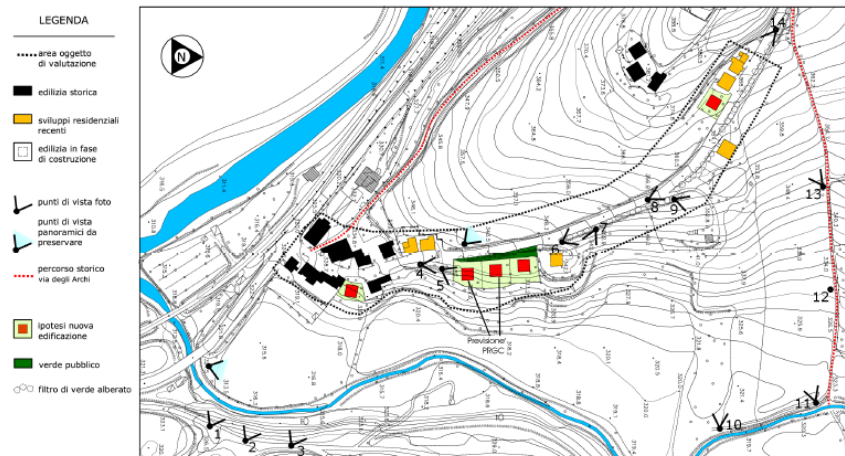


Figura 3 Estratto dalla scheda K di tutela paesaggistica dell'aggregato di Pollino



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

Il Regolamento Urbanistico



Figura 4 Vigente RU, zonizzazione nel territorio urbanizzato in corrispondenza dell'aggregato del Pollino



Figura 5 Vigente RU, zonizzazione nel territorio urbanizzato in corrispondenza dell'area Sacci



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

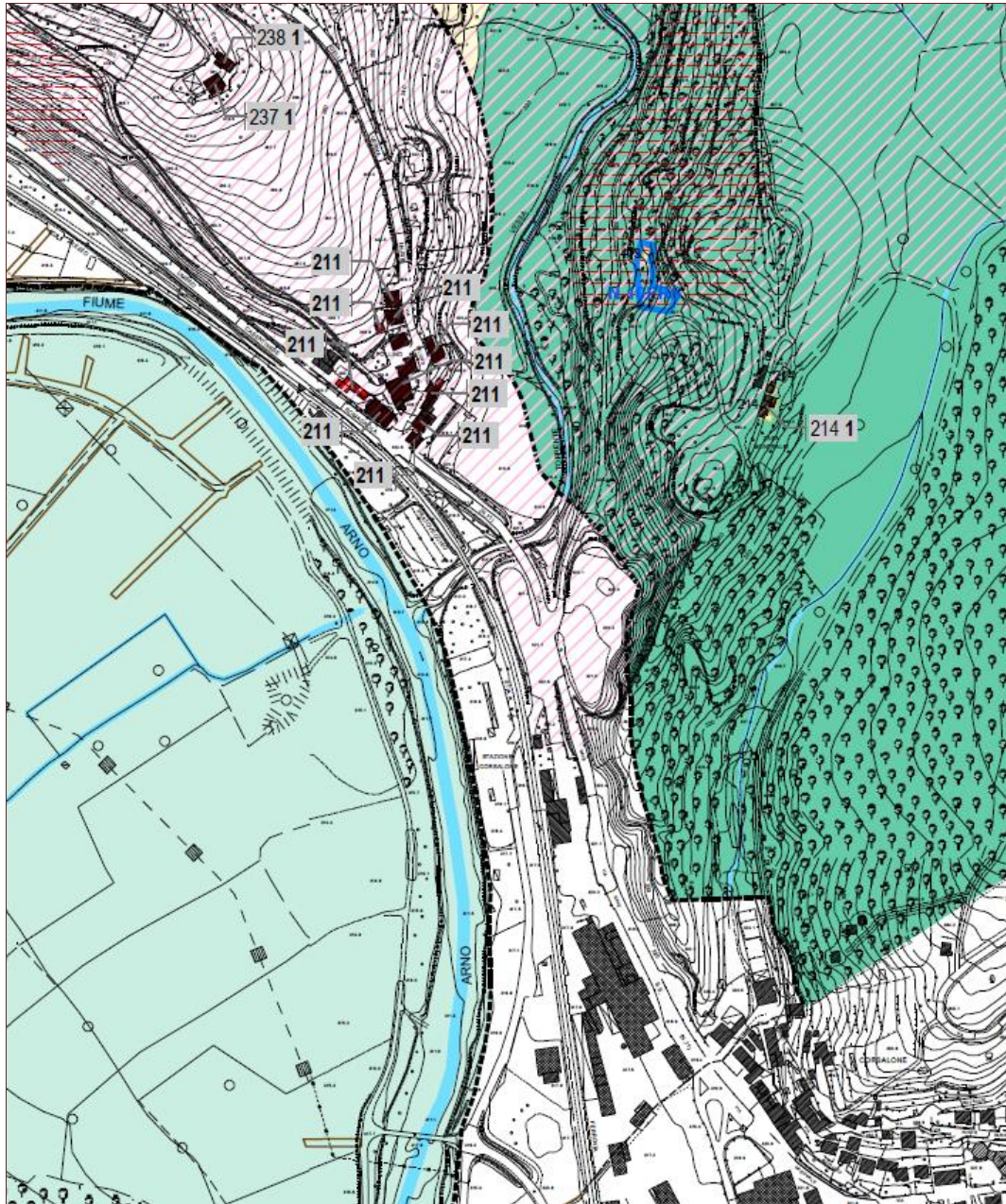


Figura 6 Vigente RU, zonizzazione nel territorio rurale



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

Localizzazione della variante rispetto al territorio urbanizzato

La presente variante ha per oggetto previsioni interne ed esterne al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65 e individuato con Delibera di Giunta n. 41 del 09/03/2015 “Redazione del nuovo Piano Operativo: avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della Legge regionale 65/2014”.

Una parte del tracciato della nuova SRT 71 ricade esternamente al perimetro del territorio urbanizzato ma ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, la Variante, pur contenendo previsioni che comportano nuovi impegni di suolo fuori dal territorio urbanizzato, si può ritenere non subordinata al parere della conferenza di copianificazione in quanto trattasi di previsioni di cui all'art. 88 comma 7, lett c), inserite anche nel PRIIM della Regione Toscana.

Inoltre, sempre ai sensi del succitato art. 25, la variante ricade nei casi di cui al comma 2, lett a) e lett. d), configurandosi quale intervento di adeguamento o ampliamento delle infrastrutture lineari esistenti.



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

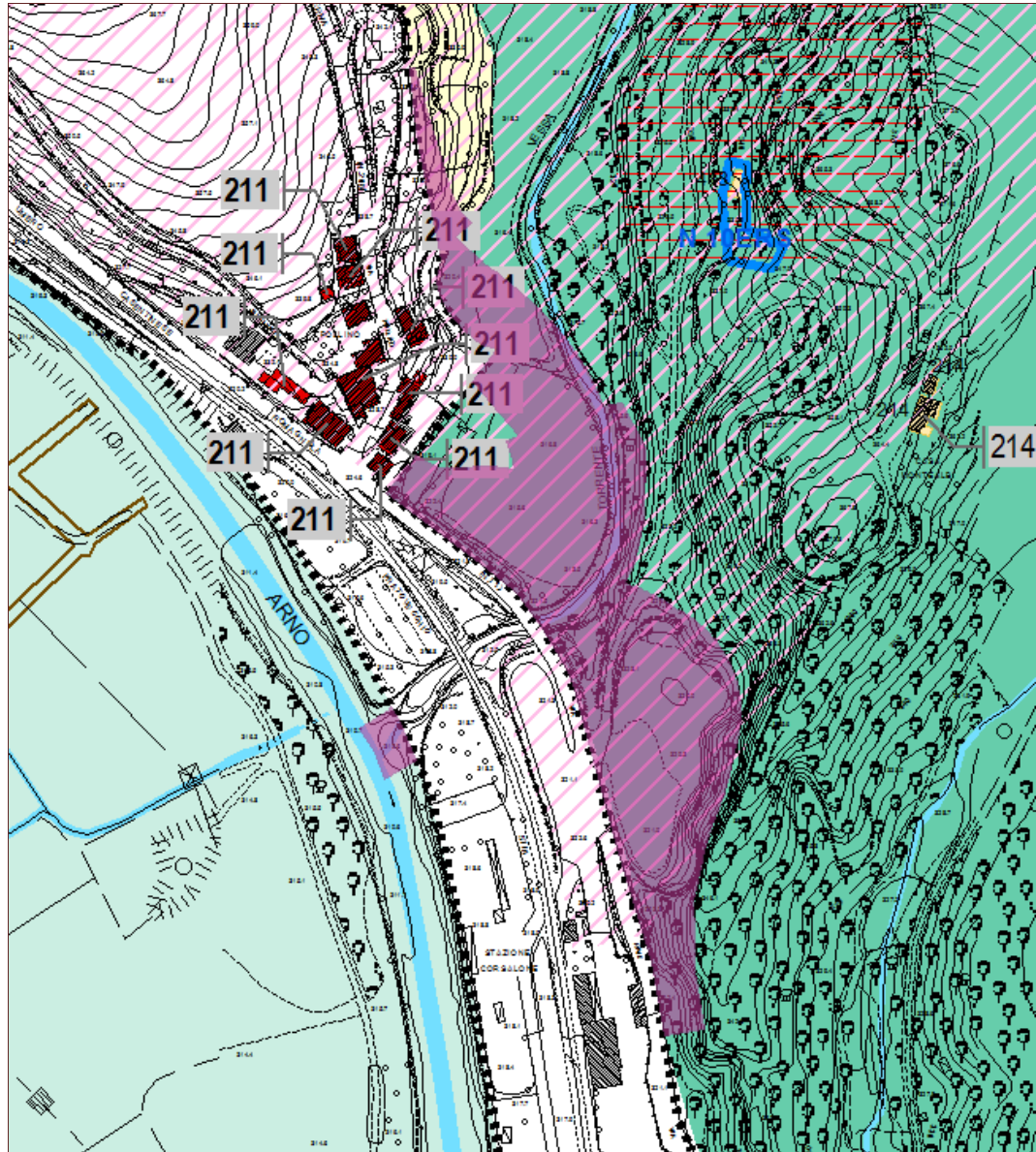


Figura 7 Nuovo impegno di suolo in territorio non urbanizzato per la SRT 71



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

Coerenza con gli strumenti di pianificazione

I contenuti della presente variante risultano coerenti con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni e con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

La Variante recepisce il PRIIM della Regione Toscana e si coordina in questa fase attraverso il processo partecipativo di Vas con tutti gli enti coinvolti ed in particolare con il Comune di Chiusi della Verna.

Obiettivi della Variante

La presente **variante al RU ha come obiettivo il recepimento del nuovo tracciato della S.R.T. 71 in loc. Corsalone** e conseguentemente una nuova zonizzazione delle aree interessate al fine di consentire il recupero di alcune aree degradate tra le quali quella già soggetta a Piano di Recupero PR 1D3.

Il tracciato nel comune di Bibbiena interessa la zona dell'ex Cementificio Sacci e dell'attuale stazione ferroviaria e quella dell'aggregato del Pollino.

Conseguenze del recepimento del tracciato della nuova SRT 71 sulla zonizzazione

Come si evince dalla sovrapposizione dell'areale interessato dal tracciato della SRT71 con la zonizzazione del Ru si rilevano le seguenti conseguenze:

Modifica e stralcio delle seguenti zone in loc. Pollino:

1. Tre lotti residenziali di completamento in zona B3, soggetti a N57B;



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

2. Parte di zona soggetta a VP (verde privato);
3. Parte di una zona con destinazione B1, residenziale di completamento in parte soggetta a soggetta a norma N1B;
4. Un'ampia area nel territorio agricolo soggetta a zona E1 ad est della attuale SRT 71;
5. Parte di un area soggetta ad AP (agricola periurbana) ad ovest della attuale SRT 71.

Modifica e stralcio delle seguenti zone in loc. Sacci:

6. Un'ampia parte della zona D3 dell'area di recupero PR1 D3, tale da rendere il PR non attualizzabile per l'impossibilità di fare atterrare i volumi recuperabili.

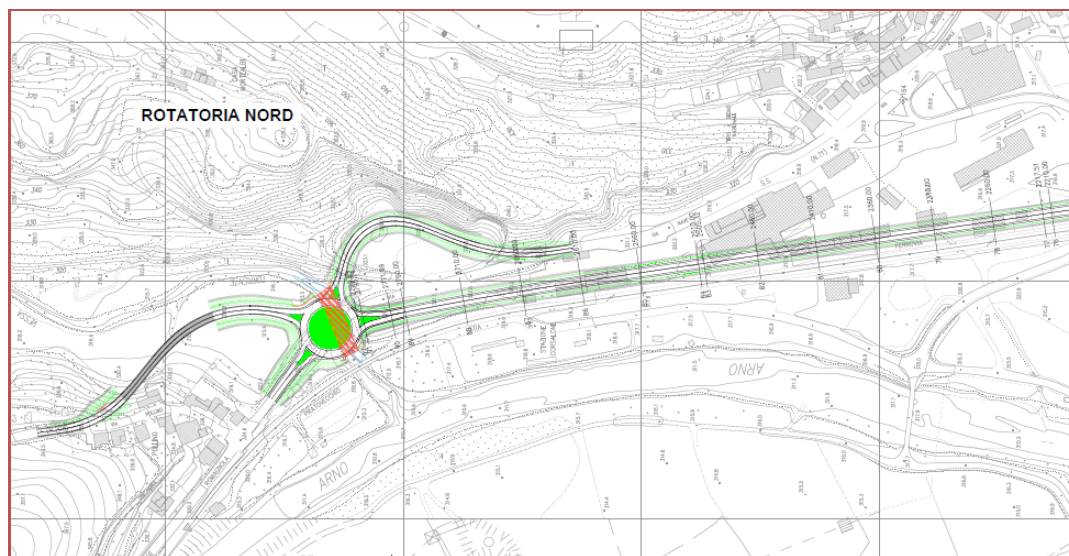


Figura 8 Tracciato della nuova SRT 71 (estratto dagli elaborati allegati alla procedura di VIA)



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

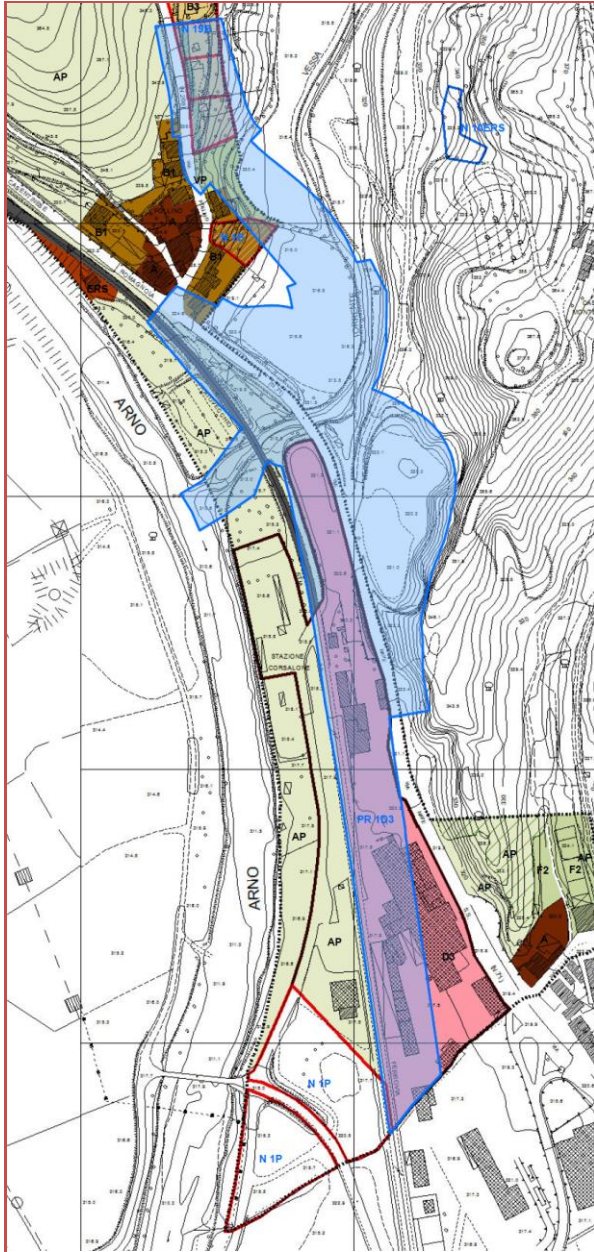


Figura 9 Sovrapposizione dell'areale di pertinenza della nuova SRT 71 e RU disciplina del territorio urbanizzato



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

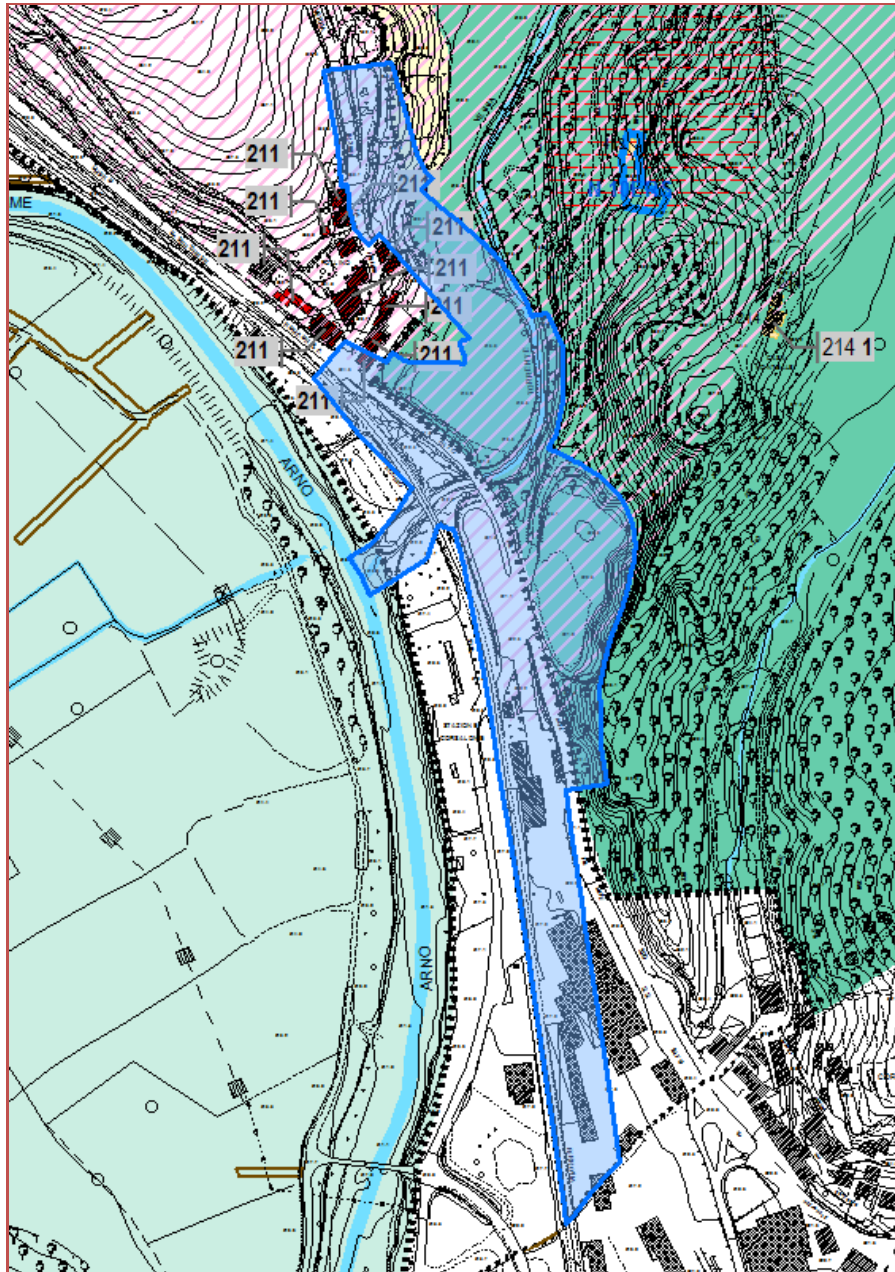


Figura 10 Sovrapposizione dell'areale di pertinenza della nuova SRT 71 e RU disciplina del territorio rurale



COMUNE DI BIBBIENA- UO N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE PER L'INSERIMENTO DEL NUOVO TRACCIATO DELLA S.R.T. 71 IN LOC. CORSALONE

MAGGIO 2018

Modifiche alla zonizzazione al fine del perseguimento degli obiettivi

La variante oltre a recepire l'areale di pertinenza del tracciato della SRT 71, come individuato nel progetto preliminare proposto dalla regione Toscana, opererà le seguenti modifiche limitate all'area Sacci al fine di consentire per quanto possibile, di attuare una parte degli interventi di recupero:

- Stralcio dell'area soggetta a PR 1D3;
- Inserimento di una norma speciale per attuare il recupero, nelle aree residuali non interessate dalla variante, dei volumi dell'ex cementificio.