



COMUNE DI BIBBONA

PROVINCIA DI LIVORNO

P.zza C. Colombo n. 1
57020 BIBBONA LI
P. IVA: 00286130497

AREA 3 "AREA TECNICA e SUAP"

Tel. 0586672223

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SITO A BIBBONA, IN VIA S. PERTINI – LOCALITA' MANNAIONE

Relazione tecnica del Responsabile del Procedimento
art. 33 L.R.T. 65 del 2014



DATI PRATICA

PRATICA EDILIZIA	210/2022
RICHIEDENTE	BIGAZZI Gianna p.c. della Soc. G.E.A. Srl
Titolo edilizio richiesto	Piano Attuativo d'Iniziativa Privata in Via S. Pertini loc.tà Il Mannaione a Bibbona
LAVORI DI	Realizzazione di un impianto di dosaggio, stoccaggio e trasformazione di materiale inerte e costruzioni ad esso connesse – Area Il Capannile
UBICAZIONE	Via S. Pertini, località Il Mannaione, a Bibbona
PROGETTISTA	Arch. Bulichelli Gabriele
DOMANDA PERVENUTA	Data 13.07.2022 - prot. n. 6733 Integrazioni in data 21.07.2022 prot. n. 7036 Integrazioni in data 09.11.2022 prot. n. 10511
Documentazione richiesta	Vedi lettere di richiesta integrazioni
PARERI: Conferenza dei Servizi Convocata in data 06.12.2022 prot. n. 11470	<ul style="list-style-type: none"> - Inviata, tramite PEC, lettera di Convocazione Conferenza dei Servizi Semplificata, ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90 e s.m.i. e dell'art. 27 del D. Lgs. 50/2016 in data 12.12.2022; - Parere ASA del 21.06.2022 con prot. n. 0014643/22, pervenuto a questo Ente in pari data con prot. n. 5934 - Comunicazione ENEL – Codice pratica 335449800
ALTRI VINCOLI	
Regolamento Urbanistico	D3 - Aree produttive per nuovi insediamenti – art. 40.3 delle N.T.A. vigenti; Scheda Normativa 4 – UTOE 1C3 insediamenti localizzati delle attività: Area del Capannile
D.G.R.T. 831/01	Fuori dalla perimetrazione
Avvio e comunicazione Responsabile Procedimento	Ing. Serena Talamucci – comunicato il 25.07.2022 prot. n. 7140
Parere Commissione Urbanistica	Favorevole con verbale n. 7/2022-14 del 16.11.2022

L'articolo 33 della L.R.T. 65/14 stabilisce che il Responsabile del Procedimento predispone una relazione che dia motivatamente atto della coerenza del piano attuativo con il PS e con il RU.

In data 13.07.2022 con nota prot. n. 6733 è stato presentato il Piano Attuativo d'iniziativa privata, con destinazione ad attività produttive e urbane "D3" di cui alla scheda normativa n. 4 UTOE 1C3 – Insediamenti localizzati delle attività – D3: Area del Capannile, del vigente R.U., presentato dalla Sig.ra Bigazzi Gianna in qualità di Legale Rappresentante della Soc. G.E.A. srl, per la realizzazione di un impianto di dosaggio, stoccaggio e trasformazione di materiale inerte e costruzioni ad esso connesse in Via S. Pertini – Loc.tà Il Mannaione, a La California.

In data 25.07.2022 con nota prot. n. 7140, è stato effettuato l'avvio del procedimento e comunicato il nominativo del Responsabile del Procedimento stesso.

In data 09.11.2022 con nota prot. n. 10511 è stata presentata la documentazione integrativa.

Il deposito al Genio Civile risulta essere stato effettuato in data 06.12.2022 con nota prot. n. 11479 e come risulta da comunicazione del 15.12.2022 con prot. n.11739 da parte del Genio Civile al deposito è stato assegnato il n. 559 con data 14.12.2022.

In data 12.12.2022, con nota datata 06.12.2022 con prot. n. 11470, è stata inviata la convocazione della Conferenza dei Servizi Semplificata, ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90 e s.m.i.

Si rimane in attesa di ricevere i pareri degli Enti interessati.

La Commissione Tecnica Interna si è espressa con il proprio parere "Favorevole" nella seduta del 16.11.2022 con verbale n. 7/2022-14.

PARAMETRI URBANISTICI e INQUADRAMENTO PIANO ATTUATIVO

Il Comune di Bibbona è dotato dei seguenti Strumenti di Pianificazione Urbanistica:

PIANO STRUTTURALE

- Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29.06.2001 ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. 16.01.1995 n. 5 e s.m., divenuto efficace dal 12.09.2001.

Il suddetto strumento di pianificazione territoriale è stato oggetto delle seguenti varianti:

- Variante al PS per "modifiche della tavola C" approvata con deliberazione consiliare n. 41 del 27.06.2008;
- Variante al PS per la ridefinizione vincoli di tutela paesaggistica lungo i corsi d'acqua e individuazione area insediamenti campo da golf, approvata con deliberazione consiliare n. 678 del 20.12.2008;
- Variante parziale 2010 al PS contestuale alla variante parziale 2010 al RU approvata con deliberazione consiliare n. 08 del 29.04.2011.seguenti strumenti di pianificazione Urbanistica.

Inoltre, ad oggi, è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 26.05.2020 il Piano Strutturale Intercomunale in forma associata dei Comuni di Bibbona e Casale Marittimo.

A seguito dell'adozione sopra citata, sono entrate in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 38 della "Disciplina di Piano" – Allegato Doc. QP02 – del PSI.

Le norme di salvaguardia non impediscono la realizzazione dell'intervento in oggetto.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Attualmente è vigente il Terzo Regolamento Urbanistico, che è stato adottato in modo complessivo ed in ogni sua parte con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 08.04.2014, mentre, è stato approvato, in momenti diversi, con tre distinti provvedimenti:

- delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 22.12.2015;
- delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 19.12.2016;
- delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 30.03.2018;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

L'area oggetto della proposta è completamente pianeggiante e prevalentemente ad uso agricolo ed è ubicata in prossimità della zona artigianale denominata "Il Mannaione", già urbanizzata negli anni precedenti.

Il progetto si qualifica come ampliamento della zona artigianale esistente, ed ha come obiettivo il potenziamento del comparto artigianale/commerciale.

Si accede al comparto attraverso un parcheggio pubblico che si prospetta su Via S. Pertini.

L'area, essendo ubicata all'estremità di un'area già regolarmente urbanizzata, prevede un nuovo accesso dal parcheggio pubblico esistente e la realizzazione di un nuovo parcheggio in prossimità del limite del comparto che successivamente verrà ceduto all'Amministrazione.

Il piano presentato prevede la realizzazione di un nuovo impianto di dosaggio, stoccaggio e trasformazione di materiale inerte e la costruzione dei relativi locali adibiti ad uffici.

L'intera area oggetto del presente piano risulta, come da dichiarazione, totalmente di proprietà esclusiva della società richiedente.

CARICO URBANISTICO E INTERVENTI AMMESSI

La scheda Normativa e le norme tecniche di attuazione regolano e disciplinano l'attuazione del piano stesso, sia nella fase di predisposizione dei progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione attinenti al piano, sia in quella di presentazione degli atti abilitativi relativi ai fabbricati previsti.

Il piano attuativo definisce graficamente e normativamente:

- la perimetrazione del comparto relativo alla scheda norma n. 4 UTOE 1C3- Insediamenti localizzati delle attività – D3: Area del Capannile;
- le destinazioni d'uso del suolo, l'edificato e la loro localizzazione;
- gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico,

- la suddivisione in lotti d'intervento;
- la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto.

UTOE

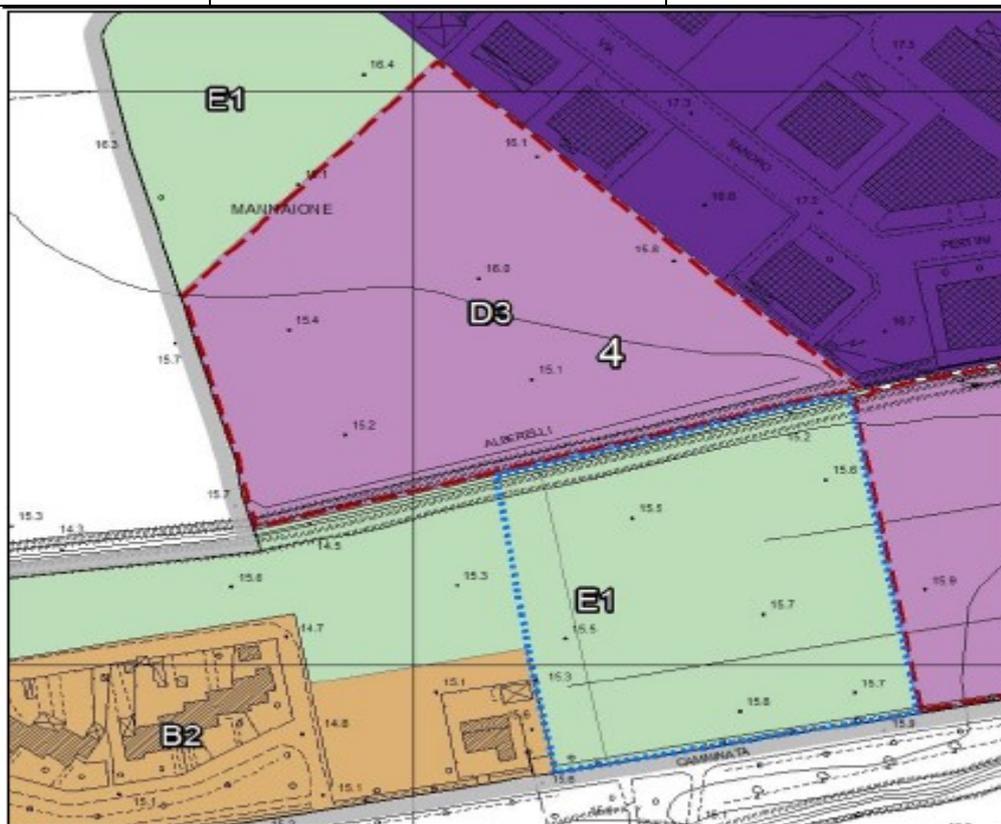
SCHEDA NORMATIVA

1C3 Insediamenti localizzati delle attività

4

Tav 4 - DISCIPLINA DEI SUOLI
D3: Area del Capannile

	Previsione Scheda	Previsione P.A.
Parametri urbanistici	Sup. area mq. 17.431	Sup. area mq. 17.431
Standard urbanistici	Si devono prevedere aree a verde pubblico per una superficie minima di 405 mq. e parcheggi pubblici per una superficie minima di 675 mq.	Verde pubblico in progetto mq. 1.200 mq > della superficie minima di 405 mq. Parcheggio pubblico in progetto mq. 677 > della superficie minima di 675 mq.
Carico previsto urbanistico	SUL mq. 3.702 di cui 600 mq per finalità commerciali nell'area E1 appositamente perimetrata con il simbolo 	SUL in progetto mq. 547,81 < della SUL prevista di mq. 3.102. Nella zona E1 non è previsto nessun tipo d'intervento



Scala 1:1.500

	Previsione Scheda	Previsione P.A.
Funzioni ammesse	Attività produttive, attività urbane, attività commerciali, spazi pubblici a verde e/o alberati, parcheggi	Attività produttiva (AP)
Obiettivo	Obiettivo dell'intervento è il potenziamento del comparto artigianale/commerciale a	Il piano prevede la realizzazione di un nuovo impianto di dosaggio, stoccaggio e

5

	servizio del centro abitato e del bacino di utenza più ampio che già gravita sull'area del Mannaione Nord.	trasformazione di materiale inerte e la costruzione di un locale da adibire a uffici. Detti interventi si inseriranno in un terreno adiacente all'area artigianale esistente, potenziando così la zona produttiva denominata "Il Mannaione"
Interventi ammessi	Sono ammessi gli interventi disciplinati dell'art. 40.3 delle N.T.A.	Gli interventi previsti nel progetto rispettano quanto contenuto all'art. 40.3 delle N.T.A. vigenti.
Condizioni alla trasformazione	<p>Realizzazione di un attraversamento del Fosso degli Alberelli in modo da connettere l'area a quella del Mannaione Nord.</p> <p>Sistemazione unitaria dell'area tendente alla riqualificazione attraverso la realizzazione di aree a verde e di alberature anche della viabilità, oggetto di apposito elaborato.</p> <p>I volumi idrici di compenso indicati nell'allegata tabella delle fattibilità idrauliche, dovranno prevalentemente essere distribuiti all'interno del perimetro della scheda D3 n.4. Tali volumi idrici di compenso, rappresentano una stima di massima e pertanto la loro esatta quantificazione dovrà essere definita nell'ambito del Piano Attuativo.</p> <p>Qualora i volumi suddetti, per accertata impossibilità progettuale, non possano essere distribuiti all'interno della scheda D3 n.4, è ammessa la distribuzione su specifiche aree, individuate dal Piano Attuativo, attigue ed esterne a quella in oggetto.</p> <p>E' ammessa inoltre la ripartizione dei volumi idrici sulle aree contigue con le condizioni previste dall'art.5 definizione-Gestione del rischio idraulico della disciplina di piano del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.</p> <p>Nei casi suddetti di interessamento di aree attigue a quelle del comparto urbanistico, il Piano Attuativo dovrà essere corredato da specifici accordi e relative liberatorie da parte delle proprietà interessate.</p> <p>Nella convenzione di corredo al Piano Attuativo dovranno essere disciplinate le modalità di uso delle aree attigue che consenta quanto sopra disposto; le aree conservano la destinazione agricola. Qualora le aree interessate abbiano una destinazione diversa, l'approvazione del Piano dovrà essere contestuale a specifica variante al Regolamento Urbanistico.</p> <p>Qualora i volumi idrici non possano essere distribuiti con le modalità sopradette, le previsioni di cui alla presente Scheda Norma non potranno essere attuate.</p> <p>E' ammesso l'utilizzo di 600 mq di SUL (da prelevare dal dimensionamento complessivo ammesso per la seguente Scheda Norma), nell'area E1 appositamente perimetrata con il simbolo , per la realizzazione di una struttura di tipo leggero a destinazione commerciale.</p>	<p>L'area nel suo insieme è stata riqualificata attraverso la progettazione di aree a verde e la piantumazione di siepi e alberature ad alto fusto, come si evince dalle tavole grafiche n. 7, 8 e 13.</p> <p>I volumi idrici in progetto saranno distribuiti all'interno del comparto lungo il perimetro dello stesso, come si evince dalla tavola grafica 12 e dalla relazione tecnica "Volumi Idrici".</p> <p>Il presente piano attuativo non prevede la realizzazione di 600 mq. di Sul nell'area sottostante il comparto in oggetto, identificata come area "E1".</p>
Prescrizioni ed indicazioni progettuali	Al fine di rendere omogenea dal punto di vista architettonico la realizzazione dei manufatti, le caratteristiche formali e tipologiche conformi dovranno essere contenute in un abaco facente parte integrante del Piano attuativo. Al fine del	Nel piano attuativo è previsto un allegato denominato "Abaco dell'impianto di dosaggio e stoccaggio inerti", dal quale emergono le caratteristiche formali e tipologiche della costruzione. In merito all'inserimento ambientale è prevista la messa a dimora,

	corretto inserimento ambientale, dovranno essere disposte siepi verdi miste ad alberature d'alto fusto sul lato confinante con il territorio agricolo ad Ovest. Obbligo di partecipare, per quota parte in funzione dell'edificabilità ammessa, agli oneri di messa in sicurezza idraulica del Fosso della madonna e del Fosso degli Alberelli.	lungo i confini con il territorio agricolo, di siepi sempre verdi e alberi ad alto fusto.
Strumento d'attuazione	Piano di Lottizzazione di iniziativa privata convenzionata	Piano di Lottizzazione di iniziativa privata convenzionata
Mitigazioni ed adeguamenti ambientali	Piantumazioni con specie autoctone non allergeniche. Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili. Riduzione superficie impermeabile. Verifica ed eventuale adeguamento rete fognaria. Riduzione superficie impermeabile. Schermature a struttura mista e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore. Opere di messa in sicurezza idraulica. Opere di tutela del reticolo idrografico. Adeguati spazi per le isole ecologiche. Le aree a parcheggio dovranno essere piantumate con essenza disinfuanti per la mitigazione delle emissioni in atmosfera degli scarichi delle auto. Corretta gestione e realizzazione delle aree a parcheggio ricorrendo anche all'utilizzo di pavimentazioni fotocatalitiche con capacità di riduzione degli ossidi di azoto e delle polveri sottili. Realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico e solare termico).	Nel piano attuativo è prevista la messa a dimora di specie autoctone non allergiche. La disponibilità idrica è stata verificata e sarà realizzato, previa acquisizione di parere, un pozzo per sopperire a eventuali necessità. Le acque meteoriche saranno riutilizzate per gli scarichi dei wc, per l'irrigazione e innaffiamento. Invece l'impianto di dosaggio, stoccaggio e trasformazione degli inerti sarà dotato di un sistema a circuito chiuso per il recupero delle acque che verranno così riutilizzate nel sistema di lavorazione dell'impianto stesso. In merito alla fognatura bianca e nera sarà adeguata con le indicazioni previste nella apposita relazione tecnica e tenendo conto del parere rilasciato dall'Ente gestore ASA. Nelle tavole grafiche di dettaglio vengono messe in evidenza le scelte progettuali in merito al parcheggio in progetto e all'area per isola ecologica. Inoltre sarà realizzata, all'interno del comparto, una tettoia a sostegno di pannelli fotovoltaici.
Prescrizioni PIT	Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015 n. 379 e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, in particolare: Art. 13 – le zone gravate da usi civici. 8art. 142 c. 1, lett. h. codice)	Le prescrizioni sono rispettate

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.1	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG1
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	-
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2/3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F12/14a
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
CONDIZIONAMENTI:	DA VALUTARE POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
TIPOLOGIA DELLE PROSEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE		
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE ANCHE NON STRUTTURALI (VEDI CONDIZIONAMENTI) Previsione condizionata all'adeguamento dell'argine del Fosso degli Alberelli.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	AMMESSE NELLE PARTI RICADENTI IN PI.2		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE PER OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA		

CONDIZIONAMENTI PER GLI ASPETTI DI RISCHIO IDRAULICO

Opere strutturali descritte in Allegato 4 alla RG: Progetti di messa in sicurezza idraulica.
Opere non strutturali
Sistemi di autosicurezza
Indicazione dei volumi idrici di compenso valutati sul battente atteso TR 200, da rivalutare in fase di attuazione della previsione (progetto definitivo): 1.050 mc.
NOTA: nel caso che in fase di attuazione della previsione risulti non possibile la messa in sicurezza tramite opere non strutturali, l'intervento è condizionato alla realizzazione anche contestuale delle opere strutturali, l'agibilità potrà essere concessa a opere collaudate.

Condizionamento R = Previsione coinvolgente un corso d'acqua condizionata al rispetto della sua zona di tutela assoluta.

NOTA 1 = D3 Capannile. Previsione condizionata all'adeguamento dell'argine del Fosso degli Alberelli.

Il presente piano di lottizzazione non comporta modifiche al vigente regolamento urbanistico in quanto rispetta le disposizioni vincolanti dello stesso.

L'intervento quindi, da un punto di vista **URBANISTICO**, risulta **AMMISSIBILE**.

Parametri Regolamento Edilizio

Dal punto di vista edilizio il Piano Attuativo è stato sviluppato tenendo conto della modalità di calcolo delle altezze indicate dal Regolamento Edilizio vigente e del D.P.G.R.T. n. 39/R del 24.07.2018.

La valutazione del Piano attuativo in esame in relazione al Regolamento Edilizio e al D.P.G.R.T. n. 39/R del 24.07.2018 ha dato esito positivo.

VERIFICA rispondenza Legge 13/89 e DM 236/89

Dagli elaborati tecnici specifici di cui alla L. 13/89 e DM 236/89 emerge il rispetto di dette normative.

VERIFICA rispondenza ex D.C.R.T. 230/94

Nel caso in esame, la superficie permeabile risulta essere superiore al 25% della superficie totale dell'area in progetto.

VERIFICA COERENZA CON GLI STRUMENTI URBANISTICI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Il Piano Attuativo in oggetto è coerente con il Piano Strutturale vigente, con il Piano Strutturale Intercomunale adottato e con il Regolamento Urbanistico vigente.

Inoltre il presente Piano Attuativo rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE (artt. da 67 a 73.2 delle N.T.A.)

Per la verifica delle suddette condizioni, di seguito analizzate, viene fatto riferimento all'elaborato "condizioni alla trasformazione".

art. 67 – Risparmio idrico

Nell'attuazione dell'intervento è previsto il riutilizzo delle acque meteoriche e l'impianto di dosaggio, stoccaggio e trasformazione del materia inerte sarà dotato di un sistema a circuito chiuso.

art. 68 – Rete fognaria e depurazione

All'interno della proprietà sarà prevista la separazione delle acque bianche e nere e poi saranno convogliate nella fognatura pubblica lungo Via S. Pertini. Comunque si rimanda al parere espresso dall'ente gestore ASA.

art. 69 – Inquinamento acustico

L'impianto in progetto è soggetto a valutazione acustica e all'interno del piano attuativo è presente la relazione acustica e la tavola di riferimento.

art. 70 – Raccolta differenziata dei rifiuti

I rifiuti prodotti sono classificati come "Rifiuti solidi urbani". Nel progetto è prevista un'isola ecologica, in prossimità del parcheggio pubblico che verrà successivamente ceduto al comune.

art. 72, 72.1, 72.2, 72.3 – Risparmio energetico

Per favorire il corretto uso delle risorse energetiche all'interno del piano attuativo, sono previste.

art. 73, 73.1, 73.2 – Inquinamento elettromagnetico

Non è prevista la realizzazione di alcun impianto che determini inquinamento elettromagnetico, come elettrodotti e impianti di telefonia mobile.

VERIFICA N.T.A. DEL PIANO ATTUATIVO

Sono state visionate le N.T.A. di piano datate "Giugno 2022" e le stesse hanno soddisfatto le previsioni e le condizioni del Piano di Recupero.

Art. 1 – Contenuti ed ambito di applicazione del P.d.L.:

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia per la trasformazione del comparto edificatorio della Scheda Normativa n. 4 UTOE "1C3 – insediamenti localizzati delle attività.

Le presenti norme disciplinano il piano attuativo d'iniziativa privata con destinazione produttiva.

Art. 2 – funzioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse nella scheda normativa sono: Attività Produttive e Attività urbane, attività commerciali della grande distribuzione, S3 spazi pubblici a verde e S6 parcheggi.

Il piano di lottizzazione prevede la sola destinazione produttiva.

Art. 3 – Elaborati del Piano di Lottizzazione

Il presente Piano attuativo si compone dei seguenti elaborati che ne costituiscono parte integrante:

- Condizioni alla Trasformazione, prescrizioni ed individuazioni progettuali e mitigazioni ed adeguamenti ambientali;
- Relazione Tecnica Generale;
- Tav. 1 – Inquadramento;
- Tav. 2 – estratto R.U.;
- Tav. 3 – estratto catastale;
- Tav. 4 – contesto ambientale;
- Tav. 5 – planimetria di progetto;
- Tav. 6 – planimetria di progetto quotata;
- Tav. 7 – planimetria di progetto con indicazione delle distanze e fasce di rispetto;
- Tav. 8 – destinazione superfici e standard urbanistici;
- Tav. 9 – aree a cessione comunale;
- Tav. 10 – particolari impianti;
- Tav. 11 – viabilità di accesso al lotto;
- Tav. 12 – volumi idrici di compenso;
- Tav. 13 – abaco del verde;
- Tav. 14 – abaco impianto di dosaggio e stoccaggio inerti;
- Tav. 15 - abaco impianto di dosaggio e stoccaggio inerti;
- Tav. 16 - abaco impianto di dosaggio e stoccaggio inerti;
- Tav. 17 - abaco impianto di dosaggio e stoccaggio inerti;
- Tav. 18 – abaco magazzino;
- Tav. 19 – abaco uffici;
- Tav. 20 – sezioni ambientali;
- Tav. 21 – particolari recinzioni;
- Tav. 22 – planimetria con indicazione recettori;
- Tav. 23 – rete fognaria e adduzione acqua;
- Tav. 24 – superfici permeabili;
- Tav. 25 – superficie coperta;
- Tav. 27 – fonti rinnovabili;
- Tav. 28 – sovrapposizione estratto catastale e scheda urbanistica;
- Tav. 29 – isole ecologiche;
- Documentazione fotografica;
- Superficie standards;
- Abaco impianto di dosaggio e stoccaggio inerti;
- Bozza convenzione;
- Norme tecniche di attuazione;
- Indagini geologico tecniche di supporto;
- Relazione tecnica volumi idrici;

- Relazione PPGAMD;
- Indicazioni mitigazioni ambientali;
- Tavola 1 – Ubicazione dell'area da estratti di carta topografica;
- Tavola 2 – Planimetria del lotto con rappresentazione delle aree con trattamento delle AMD;
- Tavola 3 - Planimetria del lotto con rappresentazione delle aree con trattamento delle AMD;
- Tavola UNICA – planimetria del lotto in progetto con individuazione recettori;
- Progetto definitivo degli impianti elettrici;
- Realizzazione di un impianto fotovoltaico;
- Progetto illuminazione stradale;
- Relazione tecnica di supporto trivellazione pozzo;
- Computo metrico;
- Rapporto Ambientale della valutazione ambientale strategica;
- Sintesi non tecnica della valutazione ambientale strategica;
- Fornitura impianto MOD TB 6.36.250 mc dry scarico centrale;
- BULK MATERIAL Filtro a cartuccia HOPPERTOP;
- Schema emissioni in atmosfera;
- BULK MATERIAL Filtro a cartuccia SILOTOP;
- Elaborato grafico centrale;
- BULK MATERIAL Polveri di cemento;
- Analisi dei carichi.

Art. 4 – definizioni indici e parametri urbanistici

Relativamente agli indici e parametri urbanistici ed edilizi questo articolo suddivide il Piano in:

- Lotto Unico;
- Destinazione d'uso: attività produttiva (art. 20 delle N.T.A. vigenti che prevede la produzione e trasformazione di beni, deposito e stoccaggio, commercio all'ingrosso, servizi alle imprese);

Per quanto concerne il rispetto dei parametri di cui al DPGRT 39/R/2018 le strutture rispettano il regolamento regionale;

In merito alle distanze fissate dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione vengono rispettate, infatti le costruzioni saranno realizzate a distanza maggiore di 5 ml dai confini e 10 ml da altri fabbricati esistenti.

In materia di distanze delle costruzioni dagli argini, gli artt. 133, lett. a), del r.d. n. 268 del 1904 e 96, lett. f), del r.d. n. 523 del 1904 regolano due diversi regimi, che, in ragione dell'oggetto e delle esigenze poste a fondamento di ciascuno, sono da ritenersi tuttora vigenti malgrado il sopravvenuto art. 144 del d.lgs. n. 152 del 2006 (secondo cui tutte le acque superficiali e sotterranee, ancorchè non estratte dal sottosuolo, appartengono al demanio dello Stato) atteso che il primo, concernente le opere di bonifica e le loro pertinenze, prevede, a seconda dell'importanza, una distanza minima per i fabbricati che può essere fissata da 4 a 10 metri, mentre il secondo riguarda tutte le altre acque

pubbliche, le loro sponde, alvei e difese e fissa la distanza minima di 10 metri per le fabbriche, sicché è legittima la trasposizione nella propria normativa urbanistica, da parte di un comune, di differenti regimi per ciascun corso d'acqua.

Per quanto sopra riportato, la distanza dal Fosso degli Alberelli è stata rispettata.

Art. 5 – modalità di attuazione degli interventi

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano attuativo dovrà avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al successivo art. 6 e secondo le seguenti modalità:

Norme Generali:

- Il progetto planivolumetrico ha le caratteristiche di uno schema vincolante per quanto riguarda le strade, il verde pubblico e i parcheggi pubblici. E' invece, solamente indicativo per le costruzioni all'interno del lotto ovvero potranno essere apportate modifiche alla sagoma e al loro posizionamento all'interno del perimetro riportato sugli elaborati grafici. Fanno eccezione i limiti inderogabili riguardanti la fascia di rispetto dell'argine.
- Il lottizzante si impegna a presentare prima o contestualmente alla presentazione dei fabbricati, la richiesta di Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Queste dovranno essere completate e collaudate secondo le modalità di cui alla Bozza di Convenzione allegata, per la successiva acquisizione delle aree interessate da parte del Comune di Bibbona. Il collaudo di dette opere risulta atto vincolante per il rilascio dell'Attestazione di Abitabilità e/o Agibilità dei singoli fabbricati. Nell'eventualità che i lavori concessi, non venissero ultimati nei tempi di legge, sarà cura del titolare del Permesso a Costruire di presentare istanza per ottenere un nuovo Permesso di Costruire per la parte non ultimata, con la presentazione di nuova specifica documentazione tecnica di progetto.

Norme Edilizie:

1. le costruzioni ad uso artigianale, industriale e commerciale, possono sorgere sull'intero lotto secondo la lottizzazione prevista e meglio definita negli elaborati grafici allegati al Piano di Lottizzazione. E' ammessa la realizzazione di costruzioni con le seguenti modalità:
 - attività produttive (AP): fino ad una superficie unitaria minima di mq 100 di superficie lorda di pavimento, oltre a relativa corte di pertinenza;
 - attività urbane (AU): fino ad una superficie unitaria minima di mq 50 di superficie lorda di pavimento, oltre a relativa corte di pertinenza;
2. la superficie coperta non potrà superare il 50% della superficie del lotto di pertinenza;
3. è possibile la costruzione di edifici a destinazione commerciale/artigianale fino ad un massimo di mq 3.102 di SUL
4. nel lotto possono sorgere costruzioni accessorie quali porticati, tettoie e piani di carico. Salvo accordo con le proprietà confinanti tali costruzioni accessorie possono sorgere anche in aderenza ai confini di proprietà;
5. l'altezza massima delle costruzioni non potrà superare 1 piano fuori terra con

H interna non superiore a ml 8,50 o 2 piani fuori terra con altezza interpiano non superiore a ml 4,00. ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato non si considerano ciminiere, antenne, silos ed affini, e comunque quanto assimilabile ai volumi tecnici di cui all'art. 22 "Definizioni e Parametri urbanistici" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico comunale vigente.

6. Le costruzioni dovranno essere realizzate ad una distanza di ml. 7.50 dal ciglio stradale, intendendo per quest'ultimo il limite del marciapiede. Dai parcheggi pubblici dovrà essere mantenuta una distanza di ml. 5.00.

7. per mantenere la continuità tipologica delle opere di urbanizzazione, la recinzione del lotto dovrà essere realizzata in conformità con la tipologia architettonica già eseguita nell'intera area del Mannaione. A questo proposito si allega elaborato grafico con la rappresentazione di tale tipologia, al quale dovranno essere adattate le nuove recinzioni; inoltre, la cartellonistica pubblicitaria dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico comunale.

8. il rilascio dei Permessi di Costruire per la costruzione degli impianti industriali è subordinato alla presentazione ed alla approvazione del relativo progetto esecutivo del sistema di depurazione adottato per fumi prodotti dallo stabilimento; sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

9. Nell'intero comparto dovranno essere realizzate aree a verde pubblico per una superficie minima di mq 405.

10. Nell'intero comparto dovranno essere realizzate aree a parcheggio pubblico per una superficie minima di mq 675

Art. 5 bis – norme specifiche relative alla presenza della strada in aggiunta alle norme generali

All'interno del lotto verrà realizzata una viabilità interna che permette l'accesso alla proprietà e al parcheggio. Detta viabilità di larghezza di ml. 6, sarà posizionata lungo il confine di comparto e servirà l'intero comparto identificata al foglio 8 mappale 298.

In particolare:

1. la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada privata come sopra descritta sarà a carico delle proprietà servite e di proprietà Soc. G.E.A srl (e/o aventi causa) con uguale ripartizione;
2. sul lotto verrà costituita regolare servitù per il piazzale principale a cui si accede dalla strada via Sandro Pertini;
3. la superficie della strada interna al lotto e come sopra descritta deve ritenersi, per la verifica degli indici urbanistici, facente parte del lotto stesso;
4. è possibile l'edificazione sul confine della strada lungo il suo lato interno ai lotti;
5. è possibile realizzare una recinzione lungo il lato interno al lotto della strada privata dello stesso tipo di quella già prevista nel lotto stesso.

Art. 6 – indici e parametri edilizi ed urbanistici regolanti l'edificazione

I parametri urbanistici di riferimento per questo presente piano sono i seguenti:

Superficie copertura massima..... 50% del lotto
Altezza massima 1 p.f.t. con h. ml 8,50 o 2 p.f.t. con h. ml 4,00
Distanza tra i fabbricati.....ml 10,00
Distanza dai confini ml 5,00 con possibilità di costruzione in aderenza
Distanza dalle strade ml 7,50
Distanza dai parcheggi ml 5,00
Standards urbanisticiarea a verde e parcheggi $\geq 1.743,10$ 10% superficie territoriale

Tipologia edilizia

In merito alle finiture delle costruzioni si rimanda a quanto contenuto all'allegato E "prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive" del vigente R.U. e la momento della presentazione del permesso di costruire relativo.

Sistemazione del verde pubblico

Il progetto prevede la realizzazione di un area a verde pubblico e la messa a dimora di siepi e piante ad alto fusto e miste.

Recinzioni

le recinzioni dovranno essere allineate sul fronte strada. Le caratteristiche della stessa sono indicate alla tav. 21 "Particolari recinzioni".

CONCLUDENDO SULLE N.T.A. DI PIANO

Le N.T.A del piano in esame, prima verificate ed analizzate, risultano conformi alle norme del Regolamento Urbanistico.

BOZZA DI CONVENZIONE

E' stata visionata da questo Ufficio e verificata in ordine a quanto previsto dalla Scheda Normativa ed agli accordi raggiunti tra il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale.

PARERI ACQUISITI

I pareri agli enti competenti, sono stati richiesti tramite la Convocazione della "Conferenza dei Servizi Semplificata" ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90, datata 06.12.2022 con prot. n. 11470.

La Convocazione ai vari Enti, interessati nel procedimento, è stata inviata, tramite PEC, in data 12.12.2022.

Ogni Ente potrà esprimere il proprio parer di competenza entro e non oltre la data del 25.01.2023.

Ad oggi non è pervenuto nessun parere.

In data 06.11.2022 con nota prot. n .11479 è stata inoltrata la richiesta di deposito al Genio Civile di Livorno..

UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE

Deposito effettuato in data 06.12.2022 con nota prot. n. 11479.

N. di Deposito 559 del 14.12.2022.

- **COMMISSIONE TECNICA INTERNA**

La Commissione Tecnica Interna, per i piani attuativi, assume la qualità di “Commissione Urbanistica”, come previsto all’art. 7 bis del vigente Regolamento Edilizio e nella seduta del 16.11.2022 con verbale n. 7/2022-14, ha espresso il proprio parere “Favorevole”.

- **PARERE ASA presentato direttamente dalla proprietà**

L’Ente gestore ASA ha espresso il proprio parere di competenza in data 21.06.2022 con prot. n.0014643/22, pervenuto a questo Ente in pari data con prot. n. 5934.

Le condizioni e prescrizioni contenute nel parere sopra citato, dovranno essere rispettate e sono condizione per l’adozione in Consiglio Comunale del presente piano attuativo.

- **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA**

Ai sensi della L.R.T. 10/2010 il Piano di Lottizzazione in oggetto è stato sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Con Atto n. 02 del 13.10.2022 è stato emesso il Provvedimento motivato di **ASSOGGETTABILITA’ alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**, di cui alla L.R.T. 10/2010 e s.m.i..

Il rapporto Ambientale che dovrà essere redatto dovrà tenere di conto delle prescrizioni e dei suggerimenti espressi, nei contributi inviati e contenuti all’interno della pratica edilizia, dai soggetti competenti in materia ambientale.

Detta documentazione è stata prodotta in data 09.11.2022 con nota prot. n. 10511.

COMPLETEZZA FORMALE DEGLI ELABORATI DEPOSITATI A CORREDO DELLA PROPOSTA

Relativamente alla documentazione depositata, come integrata in seguito, preso atto delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, la stessa risulta completa e non sono pertanto necessarie integrazioni documentali o approfondimenti.

Nel dettaglio, in considerazione dei contenuti minimi dei piani attuativi stabiliti all’art. 109 della L.R.T. 65/14, l’iter istruttorio ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- Condizioni alla Trasformazione, prescrizioni ed individuazioni progettuali e mitigazioni ed adeguamenti ambientali;
- Relazione Tecnica Generale;
- Tav. 1 – Inquadramento;
- Tav. 2 – estratto R.U.;
- Tav. 3 – estratto catastale;
- Tav. 4 – contesto ambientale;
- Tav. 5 – planimetria di progetto;
- Tav. 6 – planimetria di progetto quotata;
- Tav. 7 – planimetria di progetto con indicazione delle distanze e fasce di rispetto;
- Tav. 8 – destinazione superfici e standard urbanistici;
- Tav. 9 – aree a cessione comunale;
- Tav. 10 – particolari impianti;

- Tav. 11 – viabilità di accesso al lotto;
- Tav. 12 – volumi idrici di compenso;
- Tav. 13 – abaco del verde;
- Tav. 14 – abaco impianto di dosaggio e stoccaggio inerti;
- Tav. 15 - abaco impianto di dosaggio e stoccaggio inerti;
- Tav. 16 - abaco impianto di dosaggio e stoccaggio inerti;
- Tav. 17 - abaco impianto di dosaggio e stoccaggio inerti;
- Tav. 18 – abaco magazzino;
- Tav. 19 – abaco uffici;
- Tav. 20 – sezioni ambientali;
- Tav. 21 – particolari recinzioni;
- Tav. 22 – planimetria con indicazione recettori;
- Tav. 23 – rete fognaria e adduzione acqua;
- Tav. 24 – superfici permeabili;
- Tav. 25 – superficie coperta;
- Tav. 27 – fonti rinnovabili;
- Tav. 28 – sovrapposizione estratto catastale e scheda urbanistica;
- Tav. 29 – isole ecologiche;
- Documentazione fotografica;
- Superficie standards;
- Abaco impianto di dosaggio e stoccaggio inerti;
- Bozza convenzione;
- Norme tecniche di attuazione;
- Indagini geologico tecniche di supporto;
- Relazione tecnica volumi idrici;
- Relazione PPGAMD;
- Indicazioni mitigazioni ambientali;
- Tavola 1 – Ubicazione dell'area da estratti di carta topografica;
- Tavola 2 – Planimetria del lotto con rappresentazione delle aree con trattamento delle AMD;
- Tavola 3 - Planimetria del lotto con rappresentazione delle aree con trattamento delle AMD;
- Tavola UNICA – planimetria del lotto in progetto con individuazione recettori;
- Progetto definitivo degli impianti elettrici;
- Realizzazione di un impianto fotovoltaico;
- Progetto illuminazione stradale;
- Relazione tecnica di supporto trivellazione pozzo;
- Computo metrico;
- Rapporto Ambientale della valutazione ambientale strategica;
- Sintesi non tecnica della valutazione ambientale strategica;
- Fornitura impianto MOD TB 6.36.250 mc dry scarico centrale;
- BULK MATERIAL Filtro a cartuccia HOPPERTOP;

- Schema emissioni in atmosfera;
- BULK MATERIAL Filtro a cartuccia SILOTOP;
- Elaborato grafico centrale;
- BULK MATERIAL Polveri di cemento;
- Analisi dei carichi.

A termine della presente Istruttoria, per tutto quanto sopra esposto, e per quanto di competenza, **si esprime** :

PARERE FAVOREVOLE

A condizione che:

- *sia rispettato il Parere Favorevole rilasciato da ASA, in data 21.06.2022 con prot. n.0014643/22, pervenuto a questo Ente in pari data con prot. n. 5934, con le seguenti considerazioni e prescrizioni:*

La fornitura idrica e il collegamento alla fognatura pubblica potranno essere realizzati allacciando il nuovo comparto alle più vicine condotte di rete presenti in Via Sandro pertii secondo le seguenti prescrizioni e le eventuali ulteriori integrazioni che il tecnico ASA incaricato del preventivo di allaccio vorrà formalizzare in sede opportuna.

Acquedotto:

l'alimentazione idrica potrà essere garantita tramite:

- Realizzazione di una nuova diramazione di utenza a servizio dell'intera area d'intervento che prenda avvio dalla più vicina condotta idrica in proprietà pubblica in grado di sopperire alla nuova richiesta.
- Il collocamento dei 1 contatore in corrispondenza del confine tra il suolo comunale e il limite esterno della proprietà privata dove sarà cura del richiedente provvedere a costruire un vano tecnico di contenimento realizzato sulla base delle prescrizioni impartite dalla scrivente (tecnico preventista), non prima di aver ottenuto le necessarie autorizzazioni.
- L'installazione, immediatamente a valle del contatore all'interno del vano tecnico di contenimento, di un disconnettere idraulico di flusso/valvola di ritegno.
- La predisposizione da parte dell'attuatore, di idonei serbatoi d'accumulo provvisti di relativa autoclave, in grado di sopperire al fabbisogno giornaliero dell'intero comparto.

Si ricorda inoltre che l'uso dell'acqua potabile è consentito soltanto per gli usi domestici, mentre per usi diversi, quale ad esempio irrigazione, lavaggio mezzi, lavaggio piazzali ecc. dovrà essere utilizzata acqua proveniente da altre fonti.

Fognatura nera:

lo smaltimento dei liquami potrà essere garantito tramite la realizzazione di un nuovo allaccio fognario alla più vicina condotta comunale in grado di recepire la portata dei reflui e secondo le ulteriori prescrizioni:'

- Sia prevista in proprietà privata la **separazione delle reti fognarie bianche e nere** con la realizzazione di idonei collettori;

- Sia previsto in proprietà privata idoneo **sistema di pretrattamento degli scarichi luridi** (fossa biologica e de grassatore) opportunamente dimensionato in funzione del numero di abitanti equivalenti (AE), così come previsto dalla normativa vigente;
- Il pozzetto a sifone (SIT) previsto per l'allaccio alla fognatura nera dovrà essere posizionato in parte pubblica al limite della proprietà privata. Nel caso specifico, trattandosi di recapito reflui tramite impianto di sollevamento, dovrà essere realizzato un apposito **pozzetto di calma**, secondo le ulteriori prescrizioni impartite dal personale tecnico di ASA previo contatto da effettuarsi in fase progettuale o prima dell'inizio dei lavori.

- *prima dell'approvazione definitiva del Piano Attuativo d'iniziativa privata relativo alla: "Realizzazione di un impianto di dosaggio, stoccaggio e trasformazione di materiale inerte e costruzioni ad esso connesse – Area Il Capannile", dovranno essere conclusi i procedimenti relativi alla Convocazione della Conferenza dei Servizi Semplificata, ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90e s.m.i. e dell'art. 27 del D. Lgs. 50/2016, avviato in data 12.12.2022, e alla Valutazione Ambientale Strategica di cui alla L. 10/2010.*

Bibbona, 15.12.2022

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Serena Talamucci
(firmato digitalmente)

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il sottoscritto Ing. Serena Talamucci in qualità di "Responsabile del Procedimento" per l'approvazione del Piano di Recupero ai sensi dell'art. 115 della L.R.T. 65/14 "Norme per il governo del territorio" denominato: "*Piano di Recupero per la demolizione e ricostruzione di volumetria superiore a mc. 1000, per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale in Via Campigliese a Bibbona*".

DATO ATTO :

- Che non si ravvisano contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e l'istanza è sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per la successiva adozione;
- Che in relazione alla proposta di Piano di recupero si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;
- Che l'istruttoria tecnica amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del Piano di Recupero;
- Che il procedimento previsto per i piani attuativi conformi si concluderà con l'approvazione da parte del Comune ed il giusto procedimento è quello previsto dall'art. 111 della L.R.T. 65/14;
- Della documentazione tecnica predisposta e allegata la piano risulta completa

18

ATTESTA e CERTIFICA che

Il piano di recupero in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale adottato e con il Regolamento Urbanistico attualmente vigente.

Bibbona lì 15.12.2022

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Serena Talamucci