



COMUNE DI BIBBONA

PROVINCIA DI LIVORNO

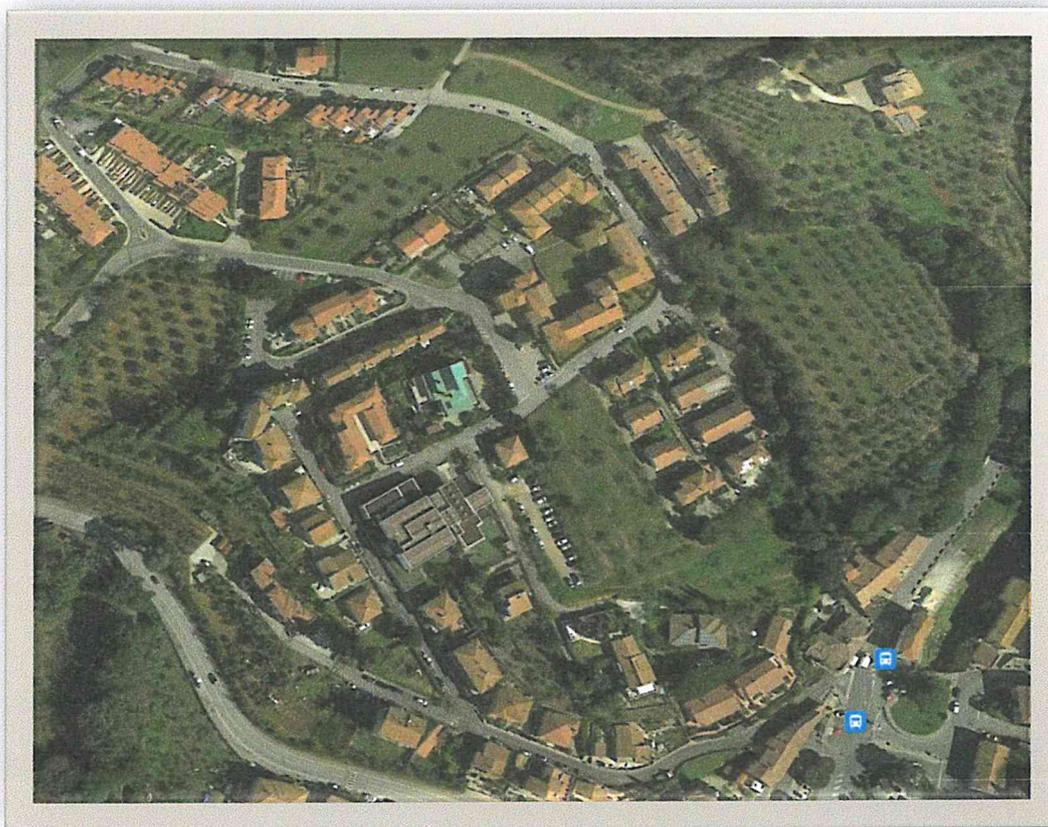
P.zza C. Colombo n. 1
57020 BIBBONA LI
P. IVA: 00286130497

AREA 3 "AREA TECNICA e SUAP"

Tel. 0586672223

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SITO A BIBBONA, IN VIA FIRENZE –

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



1

ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification



SINCERT

✉ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☎ Fax 0586/670363

🌐 www.comune.bibbona.li.it



DATI PRATICA

PRATICA EDILIZIA	221/2022
RICHIEDENTE	Soc. BLUE SGR Spa
Titolo edilizio richiesto	Piano Attuativo d'Iniziativa Pivata
LAVORI DI	Completamento AT1 – Area cerniera UTOE 2C – Scheda Normativa 3
UBICAZIONE	Via Firenze a Bibbona
PROGETTISTA	Arch. Galli Silvia
DOMANDA PERVENUTA	Data 20.07.2022 - prot. n.7004 Integrazioni in data 11.08.2022 prot. n. 7773 Integrazioni in data 12.10.2022 prot. n. 9661 Integrazioni in data 06.07.2023 prot. n. 7118
Documentazione richiesta	Vedi lettere di richiesta integrazioni
PARERI: Conferenza dei Servizi Convocata in data 06.12.2022 prot. n. 11470 Conclusione del procedimento con Determina Dirigenziale n. del	<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 29.11.2022 prot. n. 11206; - Parere TIM del 05.12.2022 con prot. n. 2022-0255590, pervenuto a questo Ente in data 06.12.2022 con prot. n. 11462 - Parere Area 3 – Area tecnica e Suap del 23.01.2023 prot. n. 2023/697 - Parere Polizia Municipale del 20.02.2023 prot. n. 1845
ALTRI PARERI	Parere ASA rilasciato in data 30.09.2022 prot. n. 30.09.2022 prot. n. 0022107/22 assunto al protocollo in data 03.10.2022 prot. n. 9355
Regolamento Urbanistico	D3 - Aree produttive per nuovi insediamenti – art. 40.3 delle N.T.A. vigenti; Scheda Normativa 3 – UTOE 2C – Bibbona – AT1: Area Cerniera.
GENIO CIVILE	Deposito Genio Civile effettuato in data 27.06.2023 con numero 585
D.G.R.T. 831/01	Fuori dalla perimetrazione
Avvio e comunicazione Responsabile Procedimento	Ing. Serena Talamucci – comunicato il 26.07.2022 prot. n. 7207
Parere Commissione Urbanistica	Favorevole con verbale n. 5/2023- 6 del 06.07.2023

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

In data 20.07.2022 con nota prot. n. 7004 è stato presentato il Piano Attuativo d'iniziativa privata, con destinazione residenziale di cui alla scheda normativa n. 3 UTOE 2C – Bibbona – AT1: area cerniera, del vigente R.U., presentato dalla Soc. BLUE SGR Spa, per la realizzazione di alloggi ad uso abitativo suddivisi in due lotti (A e B) e composti rispettivamente da n. 8 appartamenti nel lotto A e n. 9 unità immobiliari nel Lotto B, posti in Via Firenze a Bibbona (LI).

In data 26.07.2022 con nota prot. n. 7207, è stato effettuato l'avvio del procedimento e comunicato il nominativo del Responsabile del Procedimento stesso.

In data 11.08.2022 con prot. n. 7773 è stata inviata la richiesta d'integrazione e comunicato l'interruzione dei termini.

In data 12.09.2022 con nota prot. n. 8660 è stata presentata la documentazione integrativa.

In data 12.10.2022 con prot. n. 9661 è stata inviata la seconda e comunicato il mantenimento dell'interruzione dei termini.

In data 31.10.2022 con nota prot. n. 10250 e in data 25.11.2022 con prot. n. 11131 è stata presentata la documentazione integrativa.

Il deposito al Genio Civile è stato richiesto da questo ufficio con nota prot. n. 6376 in data 20.06.2023.

Il Genio Civile in data 27.06.2023 con prot. n. 0306330 ha comunicato il numero di deposito corrispondente al n. 585 del 27.06.2023.

In data 30.11.2022, con nota datata 29.11.2022 con prot. n. 11206, è stata inviata la convocazione della Conferenza dei Servizi Semplificata, ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90 e s.m.i.

Il procedimento si è concluso positivamente con Atto Dirigenziale n. 387 del 06.07.2023.

Per i pareri acquisiti si rimanda al paragrafo "Pareri acquisiti" della presente relazione.

La Commissione Tecnica Interna, con valenza di Commissione Urbanistica si è espressa con il proprio parere "Favorevole" nella seduta del 06.07.2023 con verbale n. 5/2023 - 6.

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 in oggetto è inserita in un contesto insediativo già urbanizzato da molti anni, con destinazione prevalentemente abitativa.

La soluzione prevista all’interno del P.A. è stata concepita affinché i nuovi edifici si inseriscano in forma armoniosa nel tessuto urbanistico esistente, rispettando gli allineamenti dei fabbricati e le quote stradali dello stato dei luoghi.

Infatti l’intervento proposto si qualifica come completamento di un insediamento urbano esistente, attraverso la realizzazione di edifici residenziali, parco pubblico e parcheggio adiacente al comparto interessato.

Si accede al comparto da Via Firenze, Via Arezzo e Via Siena.

La progettazione prevede la realizzazione di n. 2 edifici.

Il blocco A si attesta su Via Firenze ed è composto da n. 4 bilocali + servizi al piano terra e n. 4 bilocali + servizi al piano primo. Ogni appartamento è dotato di corte esclusiva e locale di sgombero al piano interrato.

Il blocco B si sviluppa tra Via Siena e Via Arezzo dove si attesteranno gli accessi all’edificio composto da n. 9 U.I.

Ogni appartamento sarà sviluppato su due piani oltre il locale di sgombero posto al piano seminterrato; inoltre ogni appartamento sarà dotato di n. 2 corti esclusive.

Oltre ai blocchi sarà realizzato un parco pubblico che accoglierà diverse dotazioni per il gioco, lo sport e il tempo libero.

Sarà sistemato anche il parcheggio comunale posto in adiacenza al lotto per ottimizzare al meglio la sua ricettività.

A seguito del nuovo intervento insediativo sarà necessario adeguare Via Arezzo e inoltre sarà realizzato un nuovo tratto di viabilità interna al comparto come previsto nella scheda normativa, che unirà Via Siena con Via Arezzo.

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. 3 UTOE 2C- Bibbona – AT1: area cerniera;
- 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

2C Bibbona

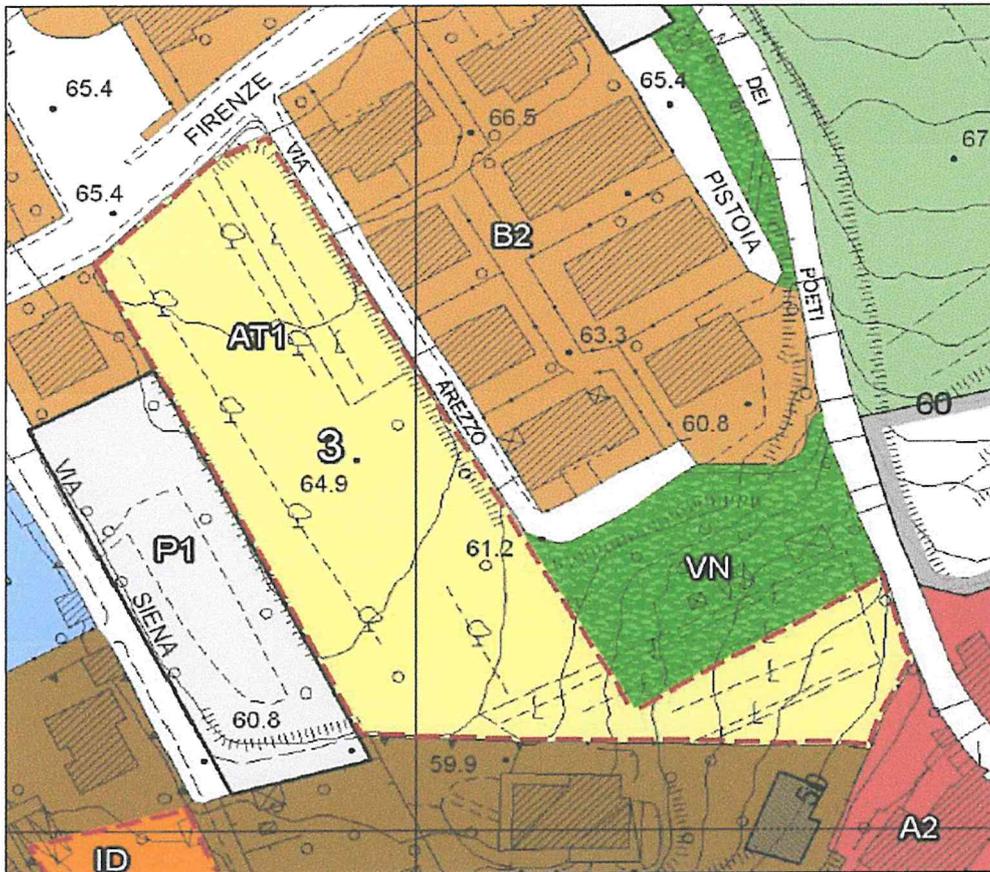
3

Tav 5 - DISCIPLINA DEI SUOLI
AT1: Area cerniera

	Previsione Scheda	Previsione P.A.
Parametri urbanistici	Sup. area mq. 4.314 Volume esistente: eventualmente da quantificare alla presentazione del piano attuativo	Sup. area di proprietà riferita alla particella 73 foglio 12 mq. 4.440. Dalla tavola 10, si evince che la previsione urbanistica rientra completamente nella particella catastale, di proprietà del richiedente e prima indicata. Non è stato rilevato nessun volume esistente
Standard urbanistici	Verde pubblico interno al Comparto per mq. 670, da cedere al Comune. Dovrà essere realizzato un parco urbano nell'area verde di proprietà comunale, posta in aderenza al Comparto e a Via della Colombaia, comprendente anche l'area di mq. 670 prima indicata. Dovrà essere realizzato il parcheggio adiacente il Comparto, su proprietà comunale di circa mq. 1435 e la realizzazione di una viabilità pubblica che colleghi	Individuazione nella Tav. 3 bis con "campitura a righe" di colore verde l'area di mq. 670 da cedere al Comune. Nella Tav. 4 bis è riportato il progetto del parco pubblico comprendente sia l'area sopra citata che l'area di proprietà comunale posta in adiacenza alla stessa. Nella Tav. 15 bis è presente il progetto di riqualificazione del parcheggio esistente adiacente

5

	Via Arezzo con Via Siena, da cedere al comune.	all'area di lottizzazione. Nelle Tav. 3bis e 4bis è indicata la strada pubblica, che sarà ceduta al comune, che collegherà Via Siena con Via Arezzo. La nuova viabilità dividerà il comparto in due lotti A e B.
Carico previsto	urbanistico mq. 1.300 di SUL di nuova costruzione.	SUL in progetto mq. 1.299 < della SUL prevista di mq. 1.300, come dimostrato nella Tav. 11.



	Previsione Scheda	Previsione P.A.
Funzioni ammesse	Residenza	Residenza
Obiettivo	Obiettivo dell'intervento è il completamento dell'insediamento attraverso la qualificazione di questo "luogo centrale".	Dal progetto proposto emerge che il nuovo insediamento nel suo complesso riqualifica e completa il tessuto urbano esistente.
Interventi ammessi	Sono ammessi: - la ristrutturazione urbanistica con demolizione e recupero della volumetria eventualmente esistente; - la nuova costruzione di edifici a schiera a destinazione Residenza (R), altezza massima 2 piani fuori terra.	L'intervento in progetto prevede la realizzazione di n. 2 nuovi blocchi con tipologia di "Edificio a schiera" a destinazione residenziale e con massimo 2 piani fuori terra.

Condizioni alla trasformazione	<p>Sono condizioni essenziali alla trasformazione:</p> <p>a) l'abbattimento prioritario di tutte le strutture esistenti non utilizzabili o tipologicamente incongrue con le funzioni ammesse, ovvero quando non conformi alla disposizione planimetrica prescritta.</p> <p>b) L'adeguamento delle Vie Arezzo e Siena per consentire il doppio senso di circolazione con dotazione di marciapiedi e aiuole a verde;</p> <p>c) La realizzazione di una viabilità a doppio senso di circolazione interna di collegamento tra Via Siena e Via Arezzo;</p> <p>d) La realizzazione di un parco urbano adeguatamente piantumato e attrezzato con area gioco per bambini e ragazzi, sedute, illuminazione, percorso pedonale di collegamento con il Vicolo dei Poeti, da realizzare nella complessiva area comprendente il verde interno al Comparto e l'area comunale esterna.</p>	<p>Dalle tavole grafiche allegata al P.A. emerge che.</p> <p>a) non è stata demolita nessun struttura in quanto non presente.</p> <p>b) dalla Tav. 4bis emerge la viabilità che sarà adeguata.</p> <p>c) la nuova viabilità che collegherà Via Siena con Via Arezzo, sarà a doppio senso come emerge anche dalla Tav. 18 – segnaletica verticale orizzontale.</p> <p>d) il parco urbano che comprenderà sia l'area di 670 mq che l'area di proprietà comunale adiacente al presente comparto, sarà arredato con giochi per bambini, area fitness e area relax. Naturalmente è prevista idonea e adeguata l'illuminazione (vedi tav. 4ter).</p> <p>Centralmente al parco urbano è prevista la realizzazione del percorso pedonale che si collegherà al Vicolo dei Poeti.</p>
Prescrizioni ed indicazioni progettuali	<p>Il progetto dovrà essere impostato in modo da integrarsi nel contesto paesaggistico, con particolare attenzione ai rapporti visivi con il centro antico.</p>	<p>La realizzazione di n. 2 blocchi e l'orientamento degli stessi permettono un adeguata integrazione del contesto paesaggistico.</p>
Strumento d'attuazione	<p>Piano di Lottizzazione di iniziativa privata convenzionata</p>	<p>Piano di Lottizzazione di iniziativa privata convenzionata</p>
Mitigazioni ed adeguamenti ambientali	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica.</p> <p>Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria.</p> <p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili.</p> <p>Riduzione della superficie impermeabile;</p> <p>l'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata in aree limitrofe.</p>	<p>La disponibilità della risorsa idrica è stata verificata dall'Ente Gestore del servizio, che ha espresso il proprio parere favorevole con la condizione di un potenziamento dell'acquedotto lungo Via della Colombaia.</p> <p>E' previsto nel piano attuativo il potenziamento del tratto di fognatura prospiciente la lottizzazione, come evidenziato anche nel parere favorevole dell'Ente gestore ASA.</p> <p>E' prevista in area privata uno spazio dedicato alla raccolta delle acque meteoriche.</p> <p>Il progetto proposto rispetta tutti i requisiti minimi di superficie permeabile previsti dalle normative di dettaglio.</p>
Prescrizioni PIT	<p>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:</p> <p>Allegato 8b – disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge.</p> <p>art. 13 – le zone gravate da usi civici. 8art. 142 c. 1, lett. h. codice)</p>	<p>Le prescrizioni sono rispettate.</p>

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.1/2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F11/I2
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE		
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	NESSUN APPROFONDIMENTO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	AMMESSE		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE		

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 72 delle N.T.A.)

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

art. 67 – Disposizioni generali relative al risparmio idrico

Nell'attuazione dell'intervento è previsto il riutilizzo delle acque meteoriche consistente in sistemi di raccolta e accumulo ubicati nelle proprietà private e il loro riutilizzo per irrigazioni delle aree a verde. Inoltre tutti gli impianti idrici saranno dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile.

Comunque si rimanda al parere espresso dall'ente gestore ASA.

art. 68 – disposizioni generali relative alla depurazione delle acque

All'interno della proprietà sarà prevista la separazione delle acque bianche e nere che poi saranno convogliate nella fognatura pubblica esistente e di progetto sulla strada in progetto.

Comunque si rimanda al parere espresso dall'ente gestore ASA.

art. 69 – Inquinamento acustico

La trasformazione edilizia prevista è compatibile con la classificazione acustica prevista nel piano di zonizzazione acustica comunale vigente.

Al Piano Attuativo in oggetto, è presente l'elaborato di Valutazione di clima acustico e per la realizzazione dei nuovi edifici ad uso abitativo, come previsto dalla L. 447/95 e L.R.T. 89/98.

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 da riqualificare e posto lungo Via Siena.

art. 72, 72.1, 72.2, 72.3 – Disposizioni per il risparmio energetico

Per favorire il corretto uso delle risorse energetiche all'interno del piano attuativo, sono previste soluzioni atte a garantire e soddisfare il massimo risparmio energetico.

VERIFICA N.T.A. DEL PIANO ATTUATIVO

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

Art. 1 – Identificazione:

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia per la trasformazione del comparto edificatorio della Scheda Normativa n. 3 UTOE "2C – AT1: Area Cerniera".

Le presenti norme disciplinano nel dettaglio le previsioni urbanistiche previste nell'area interessata dal presente piano attuativo d'iniziativa privata con destinazione d'uso residenziale.

Art. 2 – parametri urbanistici

Questo articolo delle N.T.A. del piano, suddivide lo stesso in 4 aree funzionali:

- 1) Area per cessioni e standard;
- 2) Aree per strade e marciapiedi;
- 3) Aree private di mantenimento e salvaguardia;

4) Aree edificabili.

La destinazione dei nuovi edifici è esclusivamente residenziale e l'area edificabile viene suddivisa in due lotti distinti, ma entrambi previsti e da attuare con il presente piano attuativo.

In ogni area funzionale sono indicati i seguenti parametri urbanistici, meglio rappresentati nella tavola grafica n. 3:

1) e 2) Area per cessioni e standard:

- a) Verde pubblico (parco urbano) mq. 670 da realizzare dalla proprietà e poi cedere, che verrà opportunamente arredato con panchine, giochi per bambini e attrezzi per l'attività fisica all'aperto;
- b) Parcheggio adiacente all'area in oggetto di mq. 1.098 da realizzare;
- c) Adeguamento delle strade esistenti e realizzazione di un nuovo tratto con relativa cessione, per comprensivi mq. 265;
- d) Realizzazione e cessione parziale dei marciapiedi, per comprensivi mq. 130.

3) Aree private di mantenimento e salvaguardia:

- a) Verde privato mq. 1428;
- b) Parcheggi privati mq. 398, rispetto della normativa di settore.

4) Aree edificabili:

L'area della scheda normativa è stata divisa in due lotti edificabili con la previsione della realizzazione di due edifici distinti, entrambi i lotti dovranno essere realizzati all'interno del presente P.A.

La Superficie edificabile rispetta il parametro massimo indicato nella scheda normativa e ammontante a mq. 1300. Inoltre la SUL è suddivisa in mq. 432 nel lotto A e mq. 867 del lotto B. Inoltre saranno realizzate serre solari oltre la superficie massima ammessa. Ogni Lotto (A e B) sarà suddiviso in proprietà private di pertinenza alle abitazioni creando così unità edilizie separate.

Saranno rispettate le distanze minime dalle strade pubbliche sia per il lotto A che per il lotto B; saranno rispettate le distanze minimi da fabbricati esistenti e in progetto.

Art. 3 – Destinazione d'uso

In coerenza con la scheda normativa n. 3 UTOE 2C "AT1 – area cerniera", la destinazione in progetto è esclusivamente residenziale.

Art. 4 – tipologie d'intervento.

Questo articolo fissa le tipologie delle costruzioni.

Per quanto riguarda l'altezza sono previsti due piani fuori terra, con altezza massima ml. 7,50.

Gli edifici residenziali in progetto saranno a schiera.

Fermo restando l'impianto urbanistico fondamentale nell'area omogenea edificabile e del rispetto dei parametri urbanistici e distanze minime legali, è consentita una flessibilità progettuale.

In merito al verde pubblico e parco urbano è previsto l' inerbimento omogeneo dell'area, la piantumazioni di siepi e arbusti autoctoni, la realizzazione del percorso fitness con l'inserimento di n. 6 attrezzi e per finire l'installazione di giochi per bambini.

Art. 5 – materiali di finitura esterna degli edifici.

In questo articolo vengono descritti i materiali di finitura esterna che verranno usati per la realizzazione degli edifici.

Dalla verifica effettuata è risultato che i materiali previsti sono conformi con quanto normato nell'Allegato E "prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive" allegato al vigente R.U.

Art. 6 – viabilità e parcheggi pubblici

Il punto 6 tratta della viabilità e precisa che i tracciati stradali e il percorso pedonale sono obbligatori e vincolanti, sia l'adeguamento di Via Arezzo che la nuova viabilità di collegamento tra Via Siena e Via Arezzo; quest'ultima dovrà essere realizzata a doppio senso di marcia.

Art. 7 – ulteriori prescrizioni

Per l'attuazione del presente piano dovranno essere realizzate prioritamente le opere di urbanizzazione e presentato i relativi permessi. L'agibilità è preordinata al completamento e collaudo delle dotazioni infrastrutturali primarie.

Il P.d.L. potrà essere realizzato a stralci in ragione dei lotti individuati alle lettere A e B.

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 29.11.2022 con prot. n. 11206.

La Convocazione ai vari Enti, interessati nel procedimento, è stata inviata, tramite PEC, in data 30.11.2022.

Ogni Ente potrà esprimere il proprio parere di competenza entro e non oltre la data del 14.01.2023.

Ad oggi sono pervenuti esclusivamente i seguenti pareri:

- Parere TIM del 05.12.2022 con prot. n. 2022-0255590, pervenuto a questo Ente in data 06.12.2022 con prot. n. 11462;
- Parere Area 3 – Area tecnica e Suap del 23.01.2023 prot. n. 2023/697; la documentazione aggiornata a seguito del presente parere è stata prodotta con nota del 06.07.2023 prot. n. 7118.

- Parere Polizia Municipale del 20.02.2023 prot. n. 1845.

- **UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE**

In data 20.06.2023 con nota prot. n. 6376 è stata inoltrata la richiesta di deposito al Genio Civile di Livorno.

Deposito effettuato in data 27.06.2023 con nota prot. n. 0306330.

N. di Deposito 585 del 27.06.2023.

- **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 06.07.2023 con verbale n. 5/2023-6, ha espresso il proprio parere "Favorevole".

- **PARERE ASA presentato direttamente dalla proprietà**

L'Ente gestore ASA ha espresso il proprio parere "Favorevole" di competenza in data 30.09.2022 con prot. n.0022107/22, pervenuto a questo Ente in data 03.10.2022 con prot. n. 9355.

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**

Allegato al piano attuativo d'iniziativa privata è presente un'apposita relazione redatta dai tecnici progettisti che escludono, dal procedimento VAS ai sensi dell'art. 5bis della L.R.T. 10/2010 e ss.mm.ii., il suddetto piano.

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:

- Relazione Tecnica-illustrativa (sostitutiva);
- Relazione opere di urbanizzazione primaria e mitigazioni REV2 (sostituisce il documento precedente);
- Nota tecnica integrativa alle opere di urbanizzazione primaria;
- Norme tecniche di attuazione;
- Verifica condizioni alla trasformazione di cui agli artt. 67,68,69,70 e 72 delle N.T.A. vigenti;
- Documentazione fotografica;
- Indagini geologiche;
- Bozza di Convenzione;
- Individuazione dei beni sottoposti a cessione;
- Relazione di esclusione V.A.S. ai sensi dell'art. 5bis della L.R.T. 10/2010;
- Valutazione di clima acustico;

- Tav. 1 – CTR Regione 1:2.000 con individuazione perimetro scheda dettaglio scheda normativa, estratto catastale con individuazione particella di proprietà;
- Tav. 2 – rilievo celeri metrico, sezioni;
- Tav. 3bis – zonizzazione con verifica standard;
- Tav. 4Ter – planimetria di progetto, zonizzazione con verifica posti auto pertinenziali;
- Tav. 5a bis – sezioni di progetto;
- Tav. 5b bis – sezioni di progetto;
- Tav. 6 – sezioni stradali;
- Tav. 7 – piani volumetrico di progetto;
- Tav. 8bis – tipologia Lotto A – pianta piano terra, primo, interrato, copertura, sezione;
- Tav. 9bis – tipologia Lotto B – pianta piano terra, primo, interrato, copertura, sezione;
- Tav. 10 – documentazione integrativa – sovrapposizione grafica tra estratto di mappa e la scheda normativa;
- Tav. 11 – verifica superficie utile lorda (SUL) – superficie edificabile (SE) in funzione del DPGRT n. 39/R/2018;
- Tav. 12a – opere di urbanizzazione primaria di competenza ASA- RETE IDRICA, modificata a seguito prescrizioni ASA;
- Tav. 12b - opere di urbanizzazione primaria di competenza ASA- FOGNATURA NERA, modificata a seguito prescrizioni ASA;
- Tav. 13 – opere di urbanizzazione primaria – illuminazione pubblica;
- Tav. 14 – opere di urbanizzazione primaria – altre reti;
- Tav. 15 – parcheggio pubblico – planimetria, sezione, dettagli;
- Tav. 16 – immagini foto realistiche;
- Tav. 17 – opere di urbanizzazione primaria – rete metano; abaco impianto di dosaggio e stoccaggio inerti;
- Tav. 18 – segnaletica verticale e orizzontale.

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 a condizioni/ prescrizioni" rilasciato dal gestore ASA in data 30.09.2022 con prot. n. 0022107/22, pervenuto a questo Ente in data 03.10.2022 con prot. n. 9355, che si allega alla presente.*

Bibbona, Luglio 2023

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Serena Talamucci



13



☒ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

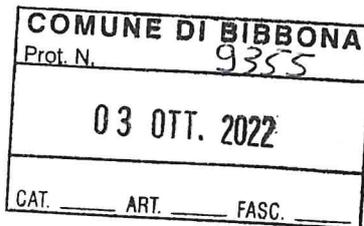
☎ Tel. 0586/672111 ☎ Fax 0586/670363

🌐 www.comune.bibbona.li.it



Livorno 30/09/2022

Prot. n. 0022107/22



Spett.le arch. Silvia Galli
Centro Direzionale Velathri
57023 – S.P. in Palazzi – Cecina (LI)
PEC: silvia.galli@archiworldpec.it

OGGETTO: Richiesta parere preventivo area di completamento urbano ad uso residenziale Scheda Normativa AT1 Area Cerniera UTOE 2C Bibbona piano attuativo di iniziativa privata "BLUE S.G.R." S.p.A. - **Parere di competenza** -

In relazione all'oggetto e ai relativi allegati atti all'ottenimento del parere di competenza per il servizio acquedotto e fognatura nera, si esprime **parere favorevole** con le seguenti considerazioni e prescrizioni:

La nuova lottizzazione, relativamente ai servizi di acquedotto e fognatura nera è inserita in un contesto urbano ormai delineato e strutturato. A tale motivo, per mantenere l'attuale servizio alle utenze attive e ottimizzare il servizio in relazione a quelle future create dal nuovo insediamento, si necessita di potenziare le reti di acquedotto e fognatura nera.

Acquedotto:

In seguito alla nuova richiesta idrica derivata dall'incremento dichiarato di 43 **Abitanti Equivalenti** (AE), considerato attendibile dalla scrivente Azienda, si prescrive un potenziamento della linea principale di distribuzione in ingresso al centro urbano di Bibbona attualmente in servizio in via della Colombaia. Il tratto, meglio evidenziato graficamente nell'allegato A "potenziamento acquedotto", interesserà una percorrenza di circa mt. 110. Il potenziamento dovrà essere eseguito mediante la sostituzione dell'attuale condotta in acciaio dn 80 con una nuova tubazione da realizzarsi in PEAD PE 100 RC (ad elevata resistenza alla propagazione) e RD (ad elevata resistenza ai disinfettanti) DE 160 SDR 11 (PN16) in conformità alla UNI EN 12201 del 2004 e s.m.i., a quanto previsto dal D.M. n. 174 del 06/04/2004 in tema acque destinate al consumo umano. Nel contesto andranno ripristinati gli eventuali allacci esistenti sul tracciato. Il dettaglio tecnico definitivo della condotta e dei suoi accessori sarà fornito in maniera esaustiva dal settore di gestione di ASA mediante contatto da tenersi con il geom. Federico Caioli i cui riferimenti possono essere reperiti in calce al presente parere.

Realizzato il potenziamento dell'acquedotto, l'alimentazione idrica potrà essere garantita come segue:

- realizzazione dei collegamenti interni alla lottizzazione così come evidenziati nell'allegato B "Rete idrica interna PA e collegamenti" (inerente alla TAV12a di progetto con modifiche e note ASA);
- allaccio delle nuove utenze mediante diramazioni con derivazione dalla più vicina condotta idrica posta in proprietà Pubblica (si ricorda che le condotte interne alla lottizzazione, per essere prese in carico nella gestione di ASA, dovranno essere collocate su suolo pubblico certificato da parte dell'amministrazione comunale);
- collocamento dei contatori di utenza in corrispondenza del confine tra il suolo Comunale e il limite esterno della proprietà privata dove sarà cura del richiedente provvedere alla costruzione del vano di contenimento realizzato sulla base delle prescrizioni tecniche impartite dalla scrivente, non prima di aver ottenuto le necessarie autorizzazioni;
- installazione, immediatamente a valle di ogni contatore all'interno della nicchia di contenimento, di un disconnettere idraulico di flusso/valvola di ritegno;
- La predisposizione, da parte dei richiedenti, di idonei serbatoi d'accumulo, provvisti di relativa autoclave, in grado di sopperire al fabbisogno giornaliero di ogni singola utenza sulla base del calcolo degli AE.

Si ricorda inoltre che l'uso dell'acqua potabile è consentito soltanto per gli usi domestici, mentre per usi diversi, quale ad esempio l'irrigazione e/o l'alimentazione di piscine, dovrà essere utilizzata acqua proveniente da altre fonti.

Fognatura nera:

Solito principio dell'acquedotto si ritiene valido per la rete fognaria. Per il mantenimento dei requisiti di funzionalità e dell'equilibrio attuale della rete di fognatura nera, si prescrive la sostituzione e potenziamento di un tratto di condotta prospiciente la lottizzazione dove i reflui prodotti andranno a confluire.

Il tratto interessato dal potenziamento di rete fognaria sarà di circa mt 100 e la sua collocazione è meglio evidenziata nell'allegato C "Potenziamento rete fognatura nera". La condotta che si andrà a realizzare sarà costituita da tubazioni in PVC rigido DE 315 conformi a norma UNI EN 1401-1 tipo SN 8 per condotte di scarico interrato di acque civili e industriali con bicchiere ad anello elastomerico e campo di applicazione U-UD. Nel contesto andranno ripristinati gli eventuali allacci esistenti sul tracciato. Il dettaglio

A.S.A. Azienda Servizi Ambientali S.p.A

Capitale sociale interamente versato € 28.613.406,93
C.F. e P.I. Registro Imprese della Maremma e del Tirreno n. 01177760491 - R.E.A. n. 103940
Sede Legale: Via del Gazometro, 9 - 57122 Livorno



Fax +39 0586 246515 – **Commerciale servizio idrico** da rete fissa e mobile 800 010 303

Pronto Intervento da rete fissa e mobile: servizio idrico e fognatura 800 139 139 - **Servizio gas** 800 417 417

www.asaspa.it - PEC: asaspa.protocollo@legalmail.it - Sportello on-line per le operazioni commerciali: www.asaspa.it/web/asaspa



tecnico definitivo della condotta e dei suoi accessori quali tipologia distanza e quantità dei pozzetti per l'accessibilità, funzionalità e manutenzione della nuova condotta sarà fornito in maniera esaustiva dal settore di gestione di ASA mediante contatto da tenersi con il geom. Gabriele Falleni i cui riferimenti possono essere reperiti in calce al presente parere.

Realizzato le opere di cui sopra, l'allaccio alla pubblica fognatura nera potrà essere garantito come segue:

Considerando la collocazione delle condotte realizzate all'interno del Piano Attuativo (allegato D "Rete FN interna PA e collegamenti" inerente alla TAV12b di progetto con modifiche e note ASA) che come precedentemente detto dovranno essere poste su suolo pubblico, 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 dei nuovi edifici in base alla stima degli AE e secondo le ulteriori prescrizioni:

- le condotte in uscita dagli edifici non potranno avere dimensioni inferiori al DE 160;
- 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 degrassatore) opportunamente dimensionato in funzione del numero di abitanti equivalenti per l'immobile in progetto, 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.

Conclusioni

Per tutte le opere di acquedotto e di fognatura nera realizzate direttamente dal lottizzante sarà necessario che venga data comunicazione ad A.S.A almeno 20 giorni prima dell'inizio lavori.

Per la successiva presa in carico e gestione delle reti idriche e fognatura nera da parte di A.S.A. l'esecutore delle opere dovrà produrre la seguente documentazione:

- a) la documentazione attestante l'abilitazione dell'impresa e del personale impegnato all'esecuzione delle opere idrauliche relative alla realizzazione delle condotte nonché l'iscrizione alla camera di Commercio attestante quanto sopra;
- b) la documentazione attestante le caratteristiche dei materiali impiegati;
- c) la certificazione di collaudo attestante la perfetta tenuta delle condotte in argomento;
- d) gli elaborati grafici su base cartografica CTR in forma cartacea e su supporto digitale (CD o DVD) che evidenziano la posizione di collocamento delle condotte, rispetto a dei punti fissi, o georeferenziata (DXF O DWG) nei quali gli elementi del progetto (servizi, quote, edifici, viabilità, ecc.) siano tutti su Layers diversi;
- e) i risultati delle analisi di laboratorio relative al controllo qualità dell'acqua a contatto con le nuove tubazioni idriche;
- f) verbale di consistenza, di regolare esecuzione e di conformità delle opere redatto dal Direttore dei Lavori.
- g) dichiarazione impegnativa a firma dei lottizzanti e nulla osta dell'Amministrazione Comunale attestante che l'acquisizione effettiva delle condotte e la sua conseguente conduzione da parte dell'Ente Gestore, sarà subordinata alla presa in carico della viabilità nonché degli appezzamenti dove siano posate le reti gestite da ASA da parte degli uffici comunali preposti;
- h) Video ispezione interna delle condotte della fognatura nera per tutto il loro percorso

La realizzazione degli allacci ai servizi gestiti da ASA, per la parte posta su suolo comunale, rimane subordinata al rilascio dei pareri da parte degli Enti proprietari delle strade ed al pagamento dei relativi preventivi di spesa.

Questi ultimi saranno trasmessi ai richiedenti in seguito all'istanza di sopralluogo, inoltrata alla scrivente Azienda, in occasione della quale gli interessati avranno cura di fare esplicito riferimento al presente parere di competenza, fornendo il volume idrico presunto sulla base degli AE per il relativo fabbisogno giornaliero dell'immobile.

Nelle fasi susseguenti al presente parere, per eventuali informazioni e procedure da intraprendere potranno essere contattati gli uffici di pertinenza ai contatti sotto riportati.

- | | | | |
|---|---|-------------|--|
| - | LOB Servizio Idrico Integrato - Esercizio e manutenzione reti idriche AVC-BVC | | |
| | Geom. Federico Caioli | 0586.668982 | - f.caioli@asa.livorno.it |
| - | LOB Servizio Idrico Integrato - Esercizio e manutenzione reti fognarie AVC-BVC | | |
| | Geom. Gabriele Falleni | 0586.668931 | - g.falleni@asa.livorno.it |
| - | LOB Progettazione e Gestione Investimenti - Rilascio pareri SII | | |
| | Geom. Carlo Fattori | 0586.242718 | - c.fattori@asa.livorno.it |

Restiamo a Vs. completa disposizione per ogni eventuale chiarimento ed informazione.

Distinti saluti

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 Attuativo d'iniziativa privata, con destinazione residenziale di cui alla scheda normativa n. 3 UTOE 2C – Bibbona – AT1: area cerniera, del vigente R.U.*", da realizzarsi in Via Firenze 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 lottizzazione d'iniziativa privata con destinazione residenziale 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 Lottizzazione d'iniziativa privata con destinazione residenziale;
- 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

ATTESTA e CERTIFICA che

Il Piano di lottizzazione d'iniziativa privata con destinazione residenziale in oggetto è **COERENTE** con il Piano Strutturale adottato e con il Regolamento Urbanistico attualmente vigente.

Bibbona li, Luglio 2023

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Serena Talamucci

