

EP. (107)

AL SINDACO DEL COMUNE DI BIBBONA

Piazza Colombo, 1
57020 BIBBONA (LI)

R

Copia per:

- il Comune
- il richiedente

<p style="text-align: center; font-size: small;">Spazio per il protocollo</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 0 auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;">COMUNE DI BIBBONA</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">Prot. N° <u>2015/5041</u></p> <hr/> <p style="text-align: center; font-size: x-large; font-weight: bold;">25 GIU. 2015</p> <hr/> <p style="text-align: center; font-size: small;">Cat. Class. Fasc.</p> </div>	<p style="text-align: center; font-size: small;">Spazio per l'ufficio</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: large;">OSSERVAZIONE N.</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">.....</p>
--	--

1. OSSERVAZIONE al/ai seguente/i atto/i:

- Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico – Terzo Regolamento Urbanistico
- Rapporto Ambientale comprensivo dell'allegato A e della Relazione di Sintesi non tecnica

adottati con Delibera C.C. n. 08 del 08.04.2014

2. II/La sottoscritto/a

cognome <u>Zoppi</u>	nome <u>Gianfranco</u>
nato/a a <u>Bibbona</u>	prov. <u>LI</u> il <u>24/06/1961</u>
residente nel comune di <u>Cecina</u>	prov. <u>LI</u> c.a.p. <u>57023</u>
via/piazza <u>Via Aurelia Sud</u>	n.c. <u>3/C</u>
telefono _____ fax _____	cell. <u>335 6901585</u>
e-mail <u>manuel serrano @ arproget.it</u>	

In qualità di:

- privato/a cittadino/a
- proprietario/comproprietario
- tecnico professionista
- rappresentante dell'associazione
- legale rappresentante della soc. Oltremare s.r.l. proprietaria di terreni fabbricativi e lottizzante
- altro (specificare) _____

congiuntamente agli altri osservanti i cui dati sono riportati in allegato alla presente

presa visione degli atti (Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico e Rapporto Ambientale comprensivo dell'allegato A e della Relazione di Sintesi non tecnica) adottati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 08 del 08.04.2014.

Consapevole che le osservazioni possono essere presentate entro e non oltre il giorno **25.08.2014** (come da avviso pubblicato sul BURT del 25.06.2014 N. 25).

presenta/no osservazione all'atto/agli atti di cui al punto 1

come meglio descritto nella scheda osservazione e/o al documento esplicativo allegato alla presente.

3. Allegati

- ELENCO ULTERIORI OSSERVANTI
- N. 2 SCHEDA OSSERVAZIONE
- DOCUMENTO ESPLICATIVO
- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Data 16/07/2014

Firma 

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati sopra riportati sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D.Lgs. n. 196/2003. I dati vengono archiviati e trattati sia in formato cartaceo sia su supporto informatico nel rispetto delle misure minime di sicurezza. L'interessato può esercitare i diritti di cui al citato Codice presentando richiesta direttamente presso l'Area Edilizia Privata.

SCHEDA OSSERVAZIONE N. 1 DI 2

Da allegare al modello "OSSERVAZIONE"

I. Atto oggetto di osservazione

Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico

Rapporto Ambientale comprensivo dell'allegato A e della Relazione di Sintesi non tecnica

II. Tipo di osservazione

OSSERVAZIONE GENERALE

OSSERVAZIONE PUNTUALE

III. Localizzazione area e/o immobile (da compilarsi in caso di osservazione puntuale)

u.t.o.e. 1C2 località La California
via/piazza ex scheda 3 n.c.

sigla e denominazione della scheda AT1 5 Vecchia Aurelia Est

dati catastali: edificio non accatastato / Catasto Terreni Catasto Fabbricati

foglio n. _____ particelle n. vedi EDM allegato

foglio n. _____ particelle n. _____

foglio n. _____ particelle n. _____

IV. Elaborati oggetto di osservazione

Scheda Normativa 5 dell'UTOE 1C2 La California; AT1: Vecchia Aurelia

V. Sintesi osservazione

La trasformazione della vecchia scheda 3 del secondo RU nella nuova scheda 5 del
terzo RU non tiene conto del fatto che il Piano Attuativo dell'area è già stato approvato
nel 2009, con delibera di CC n°59 e la mancata firma della relativa convenzione urbanistica
non è imputabile a inerzia dei lottizzanti. Per questo motivo si chiede semplicemente di
ricondere le previsioni di scheda a quelle già approvate.

per una miglior comprensione della sintesi sopra riportata si allega documento esplicativo.

Data _____

Firma _____

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati sopra riportati sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D.Lgs. n. 196/2003. I dati vengono archiviati e trattati sia in formato cartaceo sia su supporto informatico nel rispetto delle misure minime di sicurezza. L'interessato può esercitare i diritti di cui al citato Codice presentando richiesta direttamente presso l'Area Edilizia Privata.

SCHEDA OSSERVAZIONE N. 2 DI 2

Da allegare al modello "OSSERVAZIONE"

I. Atto oggetto di osservazione

Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico

Rapporto Ambientale comprensivo dell'allegato A e della Relazione di Sintesi non tecnica

II. Tipo di osservazione

OSSERVAZIONE GENERALE

OSSERVAZIONE PUNTUALE

III. Localizzazione area e/o immobile (da compilarsi in caso di osservazione puntuale)

u.t.o.e. _____ località La California

via/piazza ex scheda 5, sub-ambito 5.1 n.c. _____

sigla e denominazione della scheda AT1 8

dati catastali: edificio non accatastato / Catasto Terreni Catasto Fabbricati

foglio n. _____ particelle n. _____

foglio n. _____ particelle n. _____

foglio n. _____ particelle n. _____

IV. Elaborati oggetto di osservazione

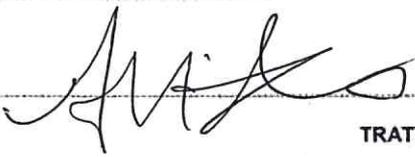
Scheda Normativa 8 dell'UTOE 1C2 La California; AT1: testata di Campolungo

V. Sintesi osservazione

La trasformazione della vecchia scheda 5-5.1 del secondo RU nella nuova scheda AT1-8 del terzo RU non tiene conto del fatto che il Piano Attuativo dell'area è già stato depositato nel 2009 ed approvato dalla Commissione Edilizia nel 2011. La mancata firma della relativa convenzione urbanistica non è imputabile a inerzia dei lottizzanti. Per questo motivo si chiede semplicemente di ricondurre le previsioni di scheda a quelle già agli atti di codesto Comune: Pratica Edilizia 93/09.

per una miglior comprensione della sintesi sopra riportata si allega documento esplicativo.

Data _____

Firma  _____

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati sopra riportati sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D.Lgs. n. 196/2003. I dati vengono archiviati e trattati sia in formato cartaceo sia su supporto informatico nel rispetto delle misure minime di sicurezza. L'interessato può esercitare i diritti di cui al citato Codice presentando richiesta direttamente presso l'Area Edilizia Privata.

Variante quinquennale al RU: adottata con delibera CC n°08 del 08/04/2014

Osservazione 1/2

Documento esplicativo

Il terreno individuato dalla **attuale scheda AT 1 5**, nel **precedente R.U.** era individuato come **scheda 3**.

Il Piano Attuativo che consentirebbe l'edificazione dell'area, a compimento dell'iter procedurale previsto dalle norme di settore, **è stato definitivamente approvato con Delibera CC n° 54 del 29/09/2009**.

La relativa convenzione urbanistica, approvata in bozza con il PdL in questione e già vincolante per i lottizzanti, non è stata mai firmata in quanto il Comune, la Provincia e la Regione, ognuno per le proprie competenze **non hanno mai attivato le procedure di messa in sicurezza idraulica della località**, più volte promesse in pubblici dibattiti e sbandierate sulla stampa locale come operative!

La firma della convenzione non avrebbe prodotta che ulteriori spese per tutti i lottizzanti, che in questi anni avrebbero pagato agli istituti di assicurazione le polizze fideiussorie, inutili in quanto il Comune non avrebbe potuto consentire l'avvio dei lavori di urbanizzazione, in assenza di contestuale avvio dei lavori di messa insicurezza idraulica.

Quindi i contenuti progettuali del Piano Attuativo già approvato dal Consiglio Comunale, a nostro avviso, non dovrebbe essere modificati unilateralmente, come se la responsabilità della mancata stipula della Convenzione Urbanistica fosse ascrivibile alla inerzia dei lottizzanti!

Per tanto si osserva che la SUL di competenza della suddetta scheda AT1 8 dovrebbe coincidere esattamente con la SUL indicata negli elaborati del PdL già agli atti di codesto Comune, e non con la SUL derivante da una generica trasformazione del volume previsto dalla scheda 5, sub-ambito 5.1 del 2° RU secondo parametri convenzionali.

Quindi la SUL di competenza della scheda AT1 5 dovrebbe risultare pari a: **mq 2.132,29** contro i mq 1.955 indicata dal 3° RU, con una differenza in più di mq 177,29, che non incidono sulla sostenibilità dell'intervento, ma consentono ai lottizzanti di far "quadrare i conti", in questo momento di enorme difficoltà del settore edilizio.

Inoltre si osserva che, trattandosi di intervento di **riqualificazione urbana**, il PdL approvato prevedeva espressamente la **demolizione ed il recupero di volumetrie fatiscenti**, regolarmente esistenti, a carattere agricolo poste sull'area. Questo intervento è già avvenuto in parte, con apposita SCIA, e pertanto se non si riparte dal PdL approvato, i conteggi di volume, ora di SUL, non torneranno mai, con grave ed irreparabile danno economico per i lottizzanti, che, in buona fede, si sono affidati alla Pubblica Amministrazione, affinché il nuovo RU rispettasse i programmi prestabiliti e gli accordi presi relativamente al governo del territorio su quella specifica area.

In conclusione, alla SUL individuata nel paragrafo precedente, pari a mq 2.132,29 si deve aggiungere la SUL recuperata dalla demolizione di mc 639 di volumetrie fatiscenti, pari a mq 228,15 di SUL, **per un totale complessivo di mq 2.360,44 di SUL**, coincidente con il dimensionamento del progetto approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale di Bibbona.

Osservazione 2/2

Documento esplicativo

Il terreno individuato dalla attuale scheda AT 1 8, nel precedente R.U. era individuato come scheda 5, sub-ambito 5.1.

Il Piano Attuativo che consentirebbe l'edificazione dell'area, a compimento dell'iter procedurale previsto dalle norme di settore, è stato presentato in data 27/03/2009 ed ha preso il numero di **Pratica Edilizia 93/09**. La bozza di convenzione urbanistica, già vincolante per i lottizzanti, è allegata come parte integrante e sostanziale degli elaborati depositati e agli atti del Comune.

Dopo un iter istruttorio molto complesso e travagliato, che ha comportato anche una variante urbanistica, per l'inserimento di una tratto di strada fuori comparto, in data 12/08/2011 il PdL è stato **approvato dalla Commissione Edilizia con verbale n°441/03**. Dopo di che, è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS che si è conclusa con l'invio del documento preliminare ai soggetti interessati in data **27/11/2012**. **Da allora non abbiamo più saputo nulla della pratica 93/09.**

Probabilmente il Comune ha ritenuto di non dover concludere l'iter di adozione ed approvazione del PdL presentato per lo stesso motivo già richiamato nella precedente osservazione: **le procedure di messa in sicurezza idraulica della località a carico della Provincia di Livorno non sono mai partite e, di conseguenza, i lavori di urbanizzazione dell'area non sarebbero comunque potuti partire!** Questa è l'unica spiegazione plausibile.

Quindi i contenuti progettuali del Piano Attuativo depositato, sottoposto ad accurata istruttoria di merito ed approvato dalla Commissione Edilizia, a nostro avviso, non dovrebbe essere modificati unilateralmente, come se la responsabilità della mancata conclusione dell'iter di approvazione fosse ascrivibile alla inerzia dei lottizzanti!

Per tanto si osserva che la SUL di competenza della suddetta scheda AT1 8 dovrebbe coincidere esattamente con la SUL indicata negli elaborati del PdL già agli atti di codesto Comune, e non con la SUL derivante da una generica trasformazione del volume previsto dalla scheda 5, sub-ambito 5.1 del 2° RU secondo parametri convenzionali.

Pertanto, chiediamo cortesemente di valutare l'opportunità di fissare la SUL di competenza della **scheda AT1 8 in mq 2.927,65** contro i mq 2.760 indicata dal 3° RU, con una differenza in più di mq 167,35, che non incidono sulla sostenibilità dell'intervento, ma consentono ai lottizzanti di far "quadrare i conti", in questo momento di enorme difficoltà del settore edilizio.