

**Comune Di Bibbona**

*Provincia di Livorno*

## **Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico**

### **Terzo Regolamento Urbanistico**

**Dott. Arch. Giovanni Parlanti**

*Progettista*

**Dott. Arch. Gabriele Banchetti**

*Valutazione Ambientale Strategica*

**Dott. Pian. Jr Emanuele Bechelli**

*Elaborazione grafica e GIS*

**D.R.E.Am. Italia Soc. Coop.**

**Dott. Geol. Leonardo Moretti**

**Dott. Geol. Roberto Giannini**

**Ing. Silvia Cipriani**

*Studi geologici e idraulici*

**Dott. Francesco Scaglione**

*Sistema informativo geologico*

**Geom. Sandro Cerri**

*Responsabile del procedimento*

**Rag. Roberta Menghi**

*Garante delle comunicazioni*

**Massimo Fedeli**

*Sindaco*

## **Controdeduzioni alle Osservazioni pervenute**

*Approvato con Del C.C. n.                      del*

**Novembre 2016**



A seguito dell'adozione del 3° Regolamento Urbanistico, avvenuta in data 8/04/2014 con Delibera di Consiglio Comunale sono pervenute nei termini previsti dalla normativa all'Amministrazione Comunale n.103 osservazioni e n.25 osservazioni fuori dai termini, oltre ai pareri degli Enti previsti per legge.

Sono pervenute osservazioni dalla Regione Toscana e a da privati. il cui accoglimento determina delle variazioni di previsione che influiscono in modo determinante su proprietà private, pertanto risulta necessario ripubblicare solo queste previsioni, al fine di sottoporre le modifiche ad eventuali osservazioni.

Al fine di chiarire tali modifiche soggette a ripubblicazione è stato redatto apposito documento, nel quale sono stati riportati gli estratti cartografici con evidenziate le modifiche. Tale documento è stato denominato "*Estratto delle modifiche da sottoporre a ripubblicazione*".

Per ciascuna delle osservazioni è stato espresso un parere che è riportato nelle schede seguenti insieme ai seguenti elementi che illustrano l'osservazione:

- Numero d'ordine dell'osservazione;
- Data di presentazione;
- Numero di protocollo;
- Nome/denominazione dei soggetti osservanti;
- Contenuto dell'osservazione;
- Ubicazione dell'area e/o dell'immobile oggetto dell'osservazione ed identificazione catastale laddove indicata nell'osservazione;
- Riferimento alle tavole della Variante al R.U.;
- Riferimento alle Norme di Attuazione della Variante al R.U.;
- estratto cartografico;

Nel caso l'osservazione ponga più quesiti, essi sono stati distinti per consentire risposte specifiche a ciascuna richiesta.

Conclude la proposta di controdeduzione del progettista, con la valutazione sulla possibilità di accogliere o meno l'osservazione ed in alcuni casi anche solo parzialmente.

Alla presente documento devono essere considerati uniti:

- 1) Il documento contenente l'esame delle osservazioni e l'esame dei contributi;
- 2) L'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. sovrapposte tra il testo adottato ed il testo modificato;
- 3) Gli estratti delle modifiche cartografiche con il raffronto fra lo stato adottato e lo stato modificato;

L'esame delle osservazioni si è basato sui seguenti criteri di carattere generale:

- salvaguardare la coerenza fra gli obiettivi e gli specifici contenuti progettuali e normativi della Variante;
- favorire la fattibilità degli interventi previsti accogliendo proposte e suggerimenti che nel rispetto degli obiettivi generali consentano di facilitare la realizzazione degli interventi ed in particolare di incentivare l'attuazione delle

previsioni di riqualificazione insediativa e funzionale e la realizzazione degli interventi riguardanti l'accrescimento degli standard, il potenziamento delle infrastrutture per la mobilità, la riduzione del rischio idraulico, la qualificazione delle attrezzature e dei servizi di interesse generale;

- semplificare le procedure e le modalità di attuazione delle previsioni, apportando ove necessario modifiche alle norme di attuazione del piano per chiarirne i contenuti e le modalità di applicazione;

- correggere eventuali refusi o errori, segnalati dai singoli osservanti o emersi nel lavoro di controllo degli elaborati del piano effettuato dagli uffici tecnici comunali.

## ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE – R.U.

Ordine	Prot. N°	del	Intestatario	Note
1	4785	17.07.2014	Jenni Paul	
2	5212	04.08.2014	Raspanti Marco	
3	5250	05.08.2014	Matteoni Cristina	
4	5251	05.08.2014	Romani Marco	
5	5415	11.08.2014	Forli Mirco per Soc. SIMI s.r.l.	
6	5423	11.08.2014	Becuzzi Lucia	
7	5430	11.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio Comparto Nord	
8	5431	11.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio Comparto Nord Nord	
9	5432	11.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio Comparto Nord Nord	
10	5433	11.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio D/4 –D/5	
11	5450	12.08.2014	Comune di Sesto S. Giovanni	
12	5454	12.08.2014	Battaglia Giovanni	
13	5486	14.08.2014	Chilleri Giovanna	
14	5509	18.08.2014	Martino Nino	
15	5511	18.08.2014	Comune di Bibbona Resp. Area L.P. Arch. Paolo Simoncini	
16	5512	18.08.2014	Comune di Bibbona Resp. Area L.P. Arch. Paolo Simoncini	
17	5513	18.08.2014	Comune di Bibbona Resp. Area L.P. Arch. Paolo Simoncini	
18	5514	18.08.2014	Comune di Bibbona Resp. Area L.P. Arch. Paolo Simoncini	
19	5522	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio D/4 – D/5 Comparto	
20	5523	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio D/4 – D/5 Comparto	
21	5524	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio D/4 – D/5 Comparto	
22	5525	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio B/5 Comparto Nord	
23	5527	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio B/5 Comparto Nord	
24	5528	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio B/5 Comparto Nord	
25	5529	18.08.2014	La Rocca Adriano Amministratore Del Condominio B/5 Comparto Nord	
26	5530	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio B/4 Comparto Nord	
27	5531	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio B/4 Comparto Nord	

28	5532	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio B/4 Comparto Nord	
29	5533	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio B/4 Comparto Nord	
30	5534	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio B/1 Comparto Nord	
31	5535	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio B/1 Comparto Nord	
32	5536	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio B/1 Comparto Nord	
33	5537	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio B/1 Comparto Nord	
34	5538	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio A/3 Comparto Nord	
35	5539	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio A/3 Comparto Nord	
36	5540	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio A/3 Comparto Nord	
37	5542	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio A/3 Comparto Nord	
38	5543	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio A/1 Comparto Nord	
39	5544	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio A/1 Comparto Nord	
40	5545	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio A/1 Comparto Nord	
41	5546	18.08.2014	La Rocca Adriano Amm. Condominio "Via Sorbizzi dal n. 28 al n. 52"	
42	5585	20.08.2014	Arch. Niccolai Marta	
43	5592	20.08.2014	Mannoni Umberto per conto Soc. "Le Esperidi s.n.c."	
44	5605	21.08.2014	Avv. Valente Enrico per conto Sig.ra Wrighton Cathrine Helen	
45	5606	21.08.2014	Comune Di Bibbona Geom. Cerri Sandro Responsabile Area "Edilizia	
46	5612	21.08.2014	Pignotti Michele	
47	5617	21.08.2014	Dani Daniela per conto Hotel Paradiso Verde Di Dani Ademaro e C. s.n.c.	
48	5618	21.08.2014	Locatelli Luigi per conto della Soc. Play & Sun s.r.l.	* ci sono allegate anche delle tavole non scansionate
49	5619	21.08.2014	Montorzi Amelia per Azienda Speciale Comune di Bibbona	
50	5620	21.08.2014	Montorzi Amelia per Azienda Speciale Comune di Bibbona	
51	5631	22.08.2014	Lotti Alessandro	

52	5632	22.08.2014	Porcelli Roberto	
53	5633	22.08.2014	Alunno Michele	
54	5634	22.08.2014	Paggetti Enzo e altri	
55	5635	22.08.2014	Paggetti Enzo	
56	5636	22.08.2014	Pandolfini Niccolo'	
57	5638	22.08.2014	Paggetti Enzo per Soc. I Melograni e Mecherini Romolo E Righini Iria	
58	5639	22.08.2014	Ribechini Enzo	
59	5640	22.08.2014	Sabatini Ala per conto Soc. Sabatini Ala & C. s.n.c.	
60	5641	22.08.2014	Rossi Ciampolini Manoli e Moira	
61	5642	22.08.2014	Errico Carolina	
62	5644	22.08.2014	Toninelli Elbano per Soc. Rondinaia Verde s.r.l.	
63	5647	22.08.2014	Valori Roberto per Soc. Paradise s.r.l.	
64	5649	22.08.2014	Valori Roberto per Soc. Paradise s.r.l.	
65	5654	22.08.2014	Cappagli Giovanni e altri	
66	5658	22.08.2014	Puccinelli Manuela e Galassi Claudio Per La Soc. "3c s.r.l."	
67	5659	22.08.2014	Dani Daniela per conto Soc. "Paradiso Verde Di Dani Ademaro & C. s.n.c."	
68	5660	22.08.2014	Ciarcia Lorenzo	
69	5662	22.08.2014	Buzzichelli Umberto per conto Soc. Il Capannino s.r.l.	
70	5664	22.08.2014	Buzzichelli Umberto per conto Soc. Il Capannino s.r.l.	
71	5665	22.08.2014	Buzzichelli Umberto per conto Soc. Il Capannino s.r.l.	
72	5666	22.08.2014	Buzzichelli Umberto per conto Soc. Camping Free Beach s.r.l.	
73	5667	22.08.2014	Buzzichelli Umberto per conto Soc. Camping Free Beach s.r.l.	
74	5668	22.08.2014	Barlettani Luca per conto Soc. Campeggio Del Forte Di M. Niccolai E C. s.n.c.	
75	5669	22.08.2014	Barlettani Luca per conto Soc. Campeggio Del Forte Di M. Niccolai E C. s.n.c.	
76	5670	22.08.2014	Barlettani Luca per conto Soc. Campeggio Del Forte Di M. Niccolai E C. s.n.c	
77	5671	22.08.2014	Barlettani Luca per conto Soc. Campeggio Del Forte Di M. Niccolai E C. s.n.c	
78	5673	23.08.2014	Galassi Ivo, Presti Ivana e Ing. Leonetti Damiano per conto Soc. Valcanina s.r.l.	
79	5675	23.08.2014	Arch. Marraffa Monica	
80	5683	25.08.2014	Grandi Flavio per conto di Larderello Mare s.c.a.r.l.	

81	5687	25.08.2014	Luschi Luigi	
82	5689	25.08.2014	Tabet Guido	
83	5691	25.08.2014	Mannoni Umberto	
84	5692	25.08.2014	Mannoni Emanuelina	
85	5693	25.08.2014	Mecherini Fosco e Mecherini Barbara	
86	5694	25.08.2014	Mecherini Fosco e Vardaro Rosaria	
87	5695	25.08.2014	Mecherini Fosco, Vardaro Rosaria e Mecherini Barbara	
88	5699	25.08.2014	Nannerini Roberto Amm. Condominio Lotto B	
89	5700	25.08.2014	Mannoni Umberto	
90	5701	25.08.2014	Nannerini Roberto Amm. Condominio Bolgherello	
91	5702	25.08.2014	Nannerini Roberto Amm. Condominio Bolgherello	
92	5703	25.08.2014	Nannerini Roberto Amm. Condominio Bolgherello	
93	5704	25.08.2014	D'amore Mario	
94	5705	25.08.2014	D'ambrosio Nedo	
95	5706	25.08.2014	Santomauro Francesco	
96	5707	25.08.2014	Becuzzi Lucia	
97	5708	25.08.2014	Donnarumma Antonio e Ciarcia Giuseppe	
98	5710	25.08.2014	Preziosi Giacomo per conto Soc. Arcobaleno s.n.c.	
99	5711	25.08.2014	Preziosi Giacomo per conto Soc. Arcobaleno s.n.c.	
100	5712	25.08.2014	Preziosi Giacomo per conto Soc. Arcobaleno s.n.c.	
101	5713	25.08.2014	Castorani Paolo	
102	5718	26.08.2014 (tramite PEC il 25.08.2014)	Regione Toscana	
102bis	6502	29.09.2014	Regione Toscana	
102tris			Regione Toscana	
103	5739	26.08.2014	Provincia di Livorno	

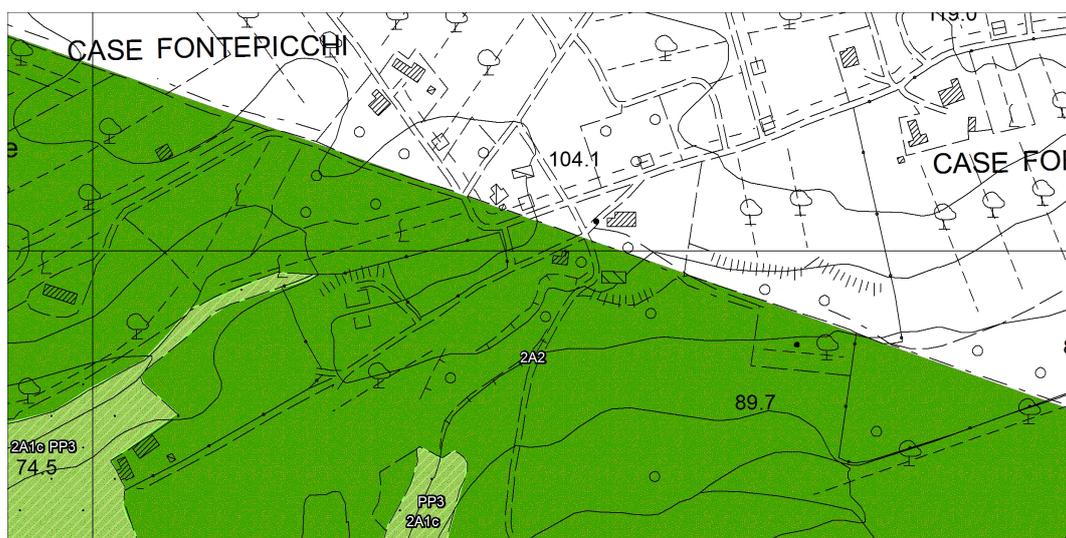
**ELENCO DELLE OSSERVAZIONI FUORI TERMINE – R.U.**

<b>Ordine</b>	<b>Prot. N°</b>	<b>del</b>	<b>Intestatario</b>	<b>Note</b>
104	1090	17.02.2015	Peccianti Francesco	
105	2328	02.04.2015	Andrenacchi Dino	
106	2489	09.04.2015	Bertini Simonetta	
107	5041	25.06.2015	Zoppi Gianfranco	
108	5117	27.06.2015	Pellegrini Roberto	
109	5353	03.07.2015	Ficcanterri Federico	
110	6183	03.08.2015	Campatelli Antonella	
111	7867	13.10.2015	Chilleri Giovanna – Becchi Simone	
112	8300	27.10.2015	Rossi Ciampolini Manoli	
113	8557	04.11.2015	Ficcanterri Federico	
114	8749	10.11.2015	Franci Massimiliano	
115	1282	24.02.2015	Tozzini Giulio	
116	8990	18.11.2015	Cappagli Giovanni – Dodoli Maria Luisa – Ciampolini Manoli	
117	9450	03.12.2015	Agnoletti Liliana	
118	9462	03.12.2015	Pierotti Leonardo	
119	9593	10.12.2015	Larderello Mare	
120	9878	18.12.2015	Musotto Ersilia	
121	456	19.01.2016	Arch. Valori Matteo	
122	1117	08.02.2016	Ficcanterri Federico	
123	3378	08.05.2015	Taffi Group s.r.l.	
124	5523	19.02.2016	Geom. Ragazzi Andrea	
125	1665	22.02.2016	Vemanti Alice	
126	1688	23.02.2016	D'amore Mario	
127	5527	23.02.2016	Barsotti Andrea	
128	2362	11.03.2016	Villaggio Sorbizzi	

**OSSERVAZIONE N. 1**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center">Jenni Paul /prot. 4785 del 17.07.2014</p>	<p align="center">Foglio 7, Particella 97 "Il Poggio" Pod. Fontepicchio, Bibbona</p>	<p align="center">Edificio di valore storico-ambientale Ed. 1 - 2A2151A</p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> All. A Regesto edifici Si chiede di cancellare dal regesto degli edifici il fabbricato rurale, perché versa in totale stato di degrado, in modo che possa essere demolito e ricostruito, anche in altra collocazione, con recupero totale della volumetria. Il fabbricato non è da ritenersi di valore storico, in quanto, una parte si presume sia di recente costruzione.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Non si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento in quanto il fabbricato in oggetto, pur in stato avanzato di degrado, merita un attento recupero e quindi non è opportuna la cancellazione dal Regesto. <b>Non accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



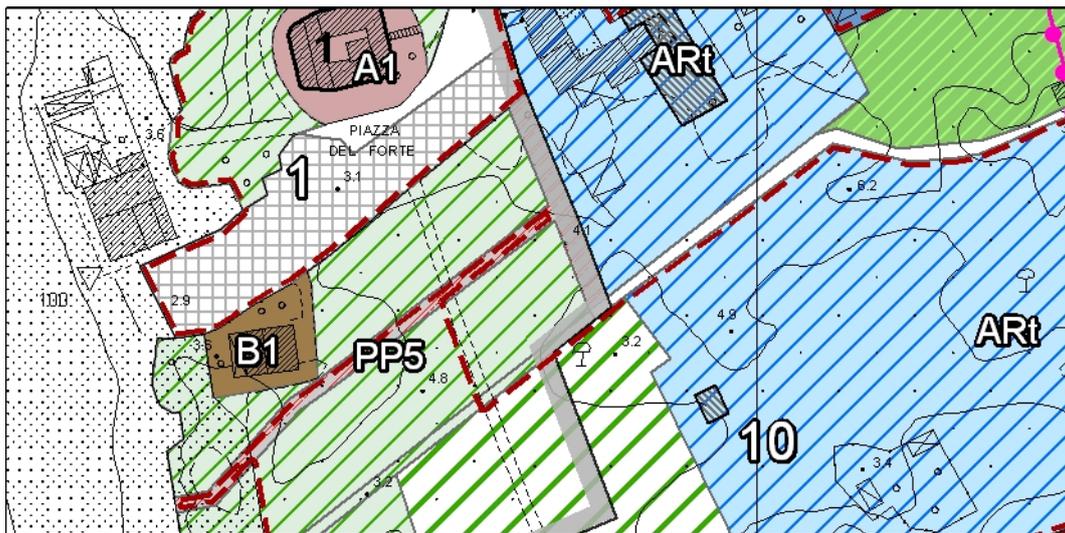
**Modifiche apportate:**-----



**OSSERVAZIONE N. 3**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Matteoni Cristina</b> /prot. 5250 del 05.08.2014</p>	<p align="center"><b>Foglio 39, Particella 228</b> <b>Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>PP5</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> L'area presenta percorsi pedonali, opere di pertinenza e una volumetria condonata. Si chiede di poter ricostruire il manufatto esistente concedendogli un ampliamento della volumetria, pari alla metà di quella condonata, per realizzare un punto ristoro e market, con spazio giochi per bambini.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Viste le caratteristiche ambientali dell'area e valutato il PIT-PPR, in particolare le prescrizioni relative alle Aree tutelate per legge di cui all'art.142 comma 1 lettera a9 d.lgs. n.42 del 2004, non si ritiene l'osservazione accoglibile. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

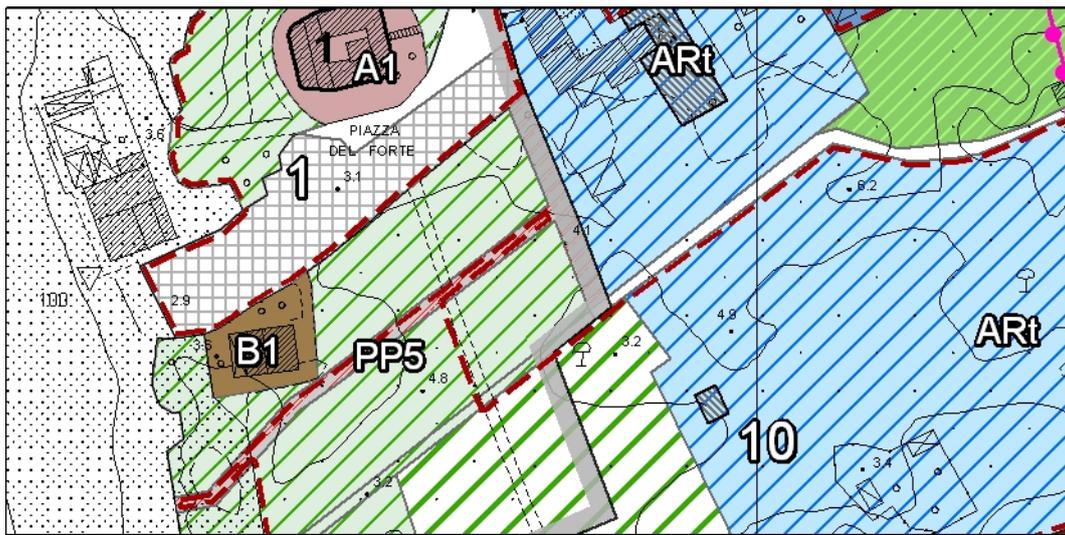


**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 4**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Romani Marco</b> /prot. 5251 del 05.08.2014</p>	<p align="center"><b>Foglio 39, Particella 227</b> <b>Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>PP5</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> L'area presenta percorsi pedonali, opere di pertinenza e una volumetria condonata. Si chiede un cambio di destinazione da locale di sgombero a locale per attività commerciali e turistico-ricettive, con possibilità d'ampliamento della volumetria esistente pari alla metà di quella condonata.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Viste le caratteristiche ambientali dell'area e valutato il PIT-PPR, in particolare le prescrizioni relative alle Aree tutelate per legge di cui all'art.142 comma 1 lettera a9 d.lgs. n.42 del 2004, non si ritiene l'osservazione accoglibile. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

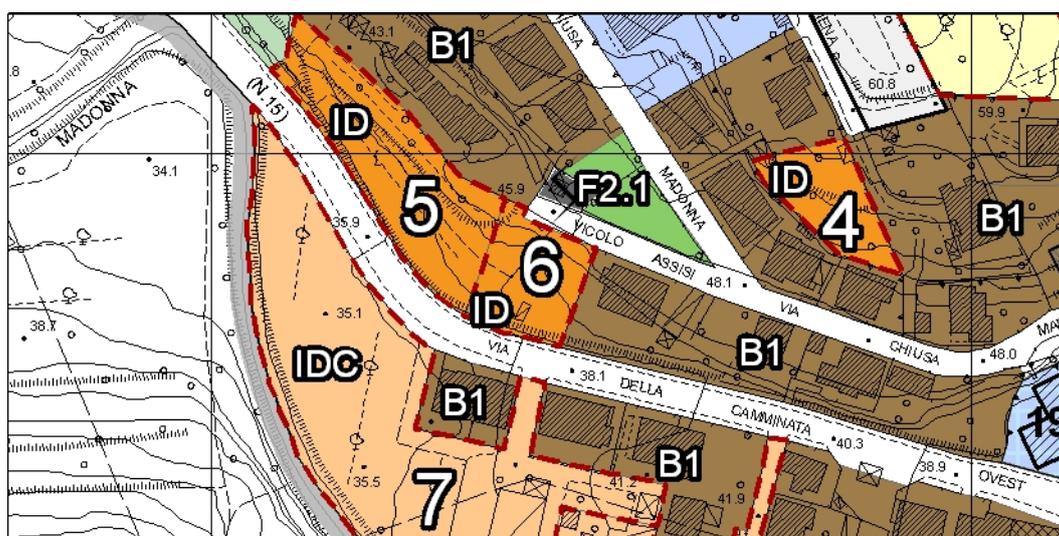


**Modifiche apportate:**-----

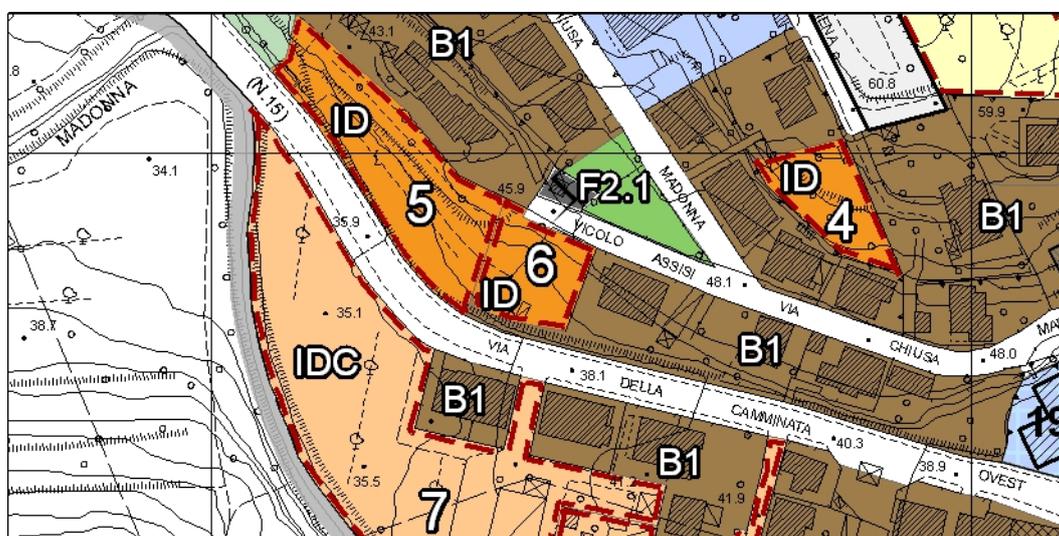
**OSSERVAZIONE N. 5**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Forli Mirco per Soc. SIMI s.r.l. /prot. 5415 del 11.08.2014	Foglio 12, Particella 600, Bibbona	ID
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il ripristino dei parametri urbanistici del precedente RU (art. 24), in vigore alla data di alienazione del bene mediante asta pubblica del 25.05.2010. Ovvero 650 mq, R.c. 1/3, H max 2 piani fuori terra, per poter costruire 4 unità immobiliari (come pratica edilizia 210/11).</li> <li>- Corretta rappresentazione grafica del lotto di terreno edificabile (scheda Norma 6 UTOE 2C Bibbona), sulla base della particella suddetta.</li> </ul>	<p><b>Controdeduzioni:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) I parametri urbanistici adottati corrispondono con quelli vigenti, addirittura con un piccolo ampliamento (vigente SUL 216,67, adottato SUL 230), si propone di eliminare il vincolo tipologico <b>Parzialmente accolta</b></li> <li>2) Si corregge il perimetro del lotto inserendo il verde privato. <b>Accolta</b></li> </ol>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate: Modifica della scheda norma 6**

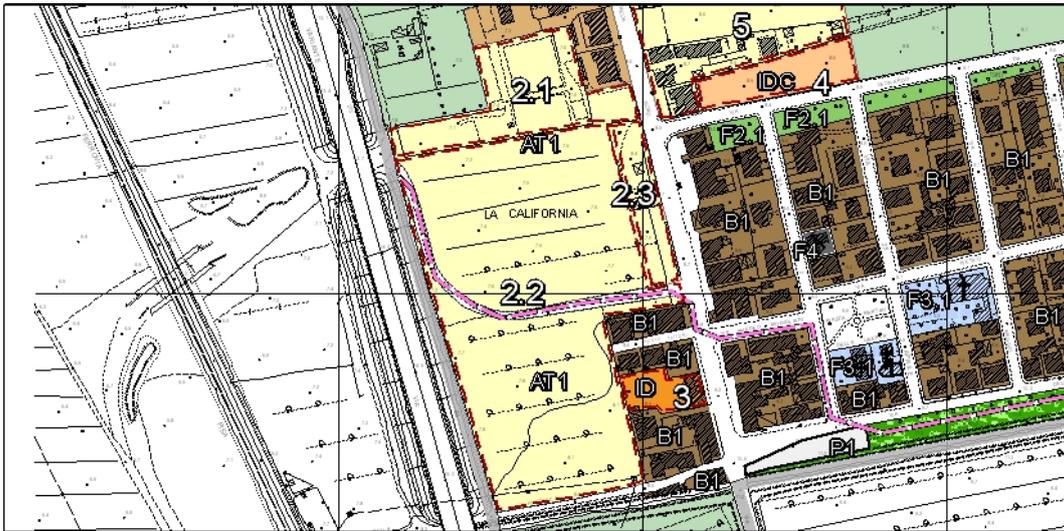
**OSSERVAZIONE N. 6**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Becuzzi Lucia</b> /prot. 5423 del 11.08.2014</p>	<p align="center"><b>La California</b></p>	<p align="center"><b>AT1</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Dall'esame della Scheda normativa n. 2 UTOE 1C2 La California, risulta che l'identificazione grafica del comparto "2.2 Sud" è invertita con quella del comparto "2.1 Nord".</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Trattasi di un refuso da modificare. <b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

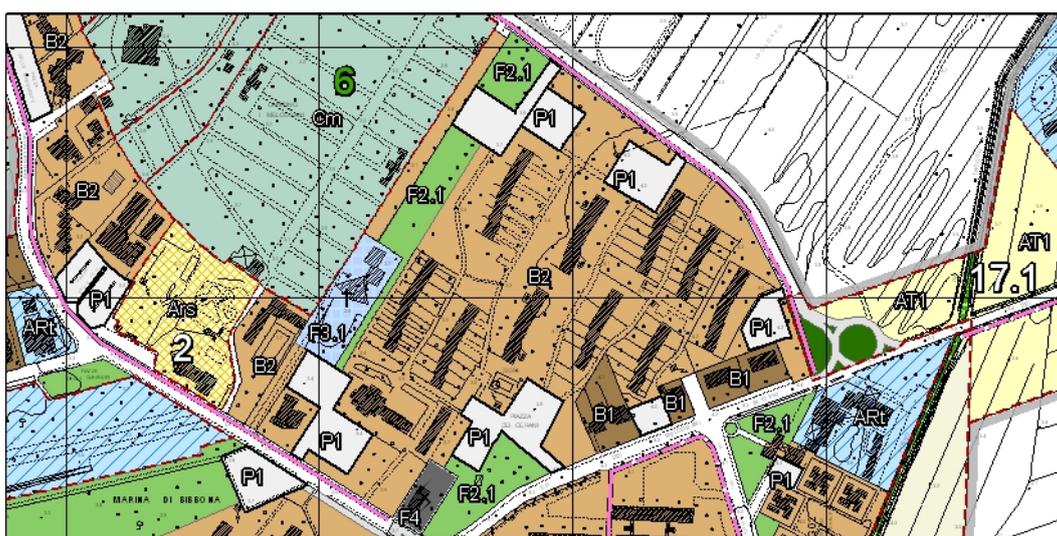


**Modifiche apportate: Modifica della scheda norma 2**

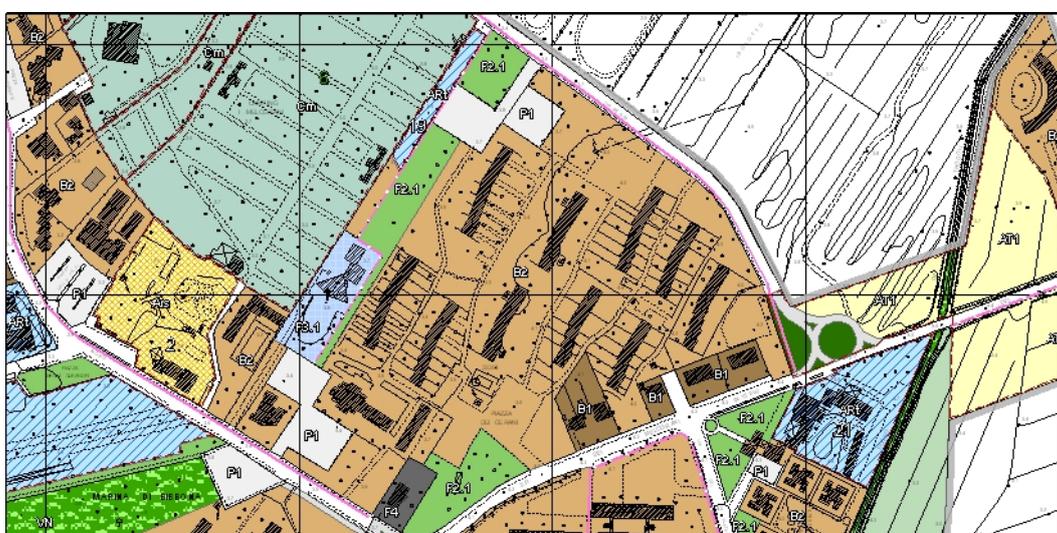
### OSSERVAZIONE N. 7

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio Comparto Nord /prot. 5430 del 11.08.2014	Foglio 28 Comparto Nord Marina di Bibbona	<b>P1</b>
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si osserva che i parcheggi P1 sono parcheggi privati del Comparto Nord, in conformità di quanto stabilito dalla Convenzione di Lottizzazione stipulata in data 9.6.1981 (in allegato all'osservazione) fra il Comune di Bibbona i proprietari lottizzanti.	<b>Controdeduzioni:</b> Verificati gli atti si ritiene che l'osservazione debba essere accolta parzialmente. Si rileva che esiste la necessità di regolare con apposito atto ricognitivo le porzioni di proprietà che erroneamente non sono state cedute o cedute in modo errato. <b>Parzialmente accolta</b>	

#### ESTRATTO RU ADOTTATO



#### ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE

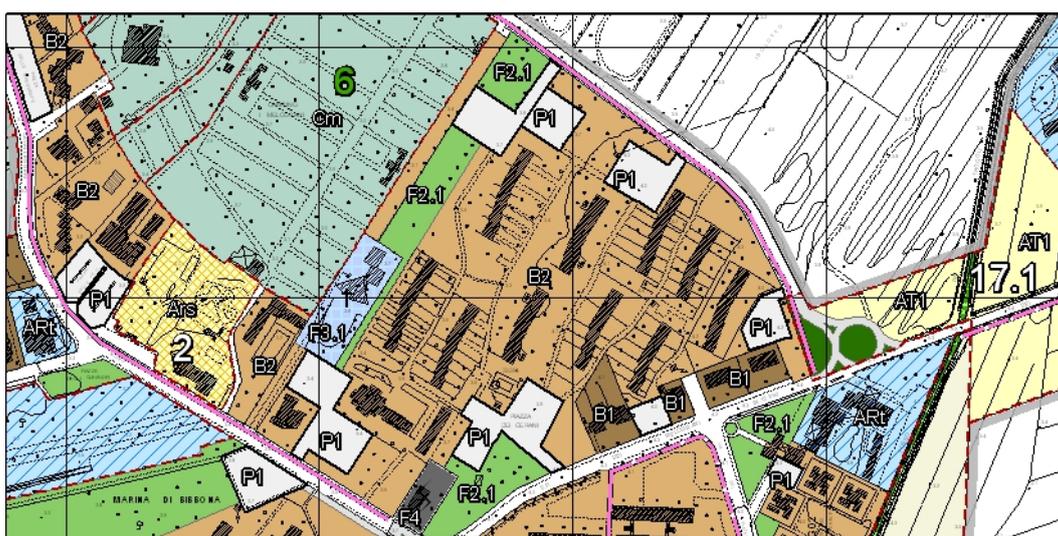


**Modifiche apportate: Modifica alla tavola 2a**

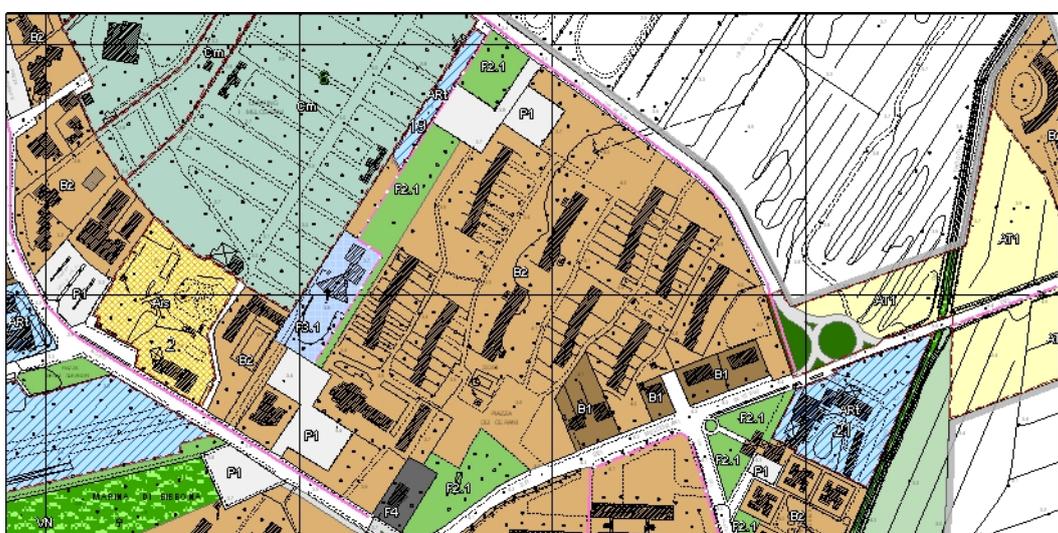
### OSSERVAZIONE N. 8

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio Comparto Nord /prot. 5431 del 11.08.2014	Foglio 28 Comparto Nord Marina di Bibbona	<b>B2</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la realizzazione di due nuovi parcheggi, privati di proprietà del Comparto Nord, perché insufficienti rispetto ai parametri di legge (rapporto posti auto/volumi edificati). Tali spazi saranno adeguatamente alberati e arretrati rispetto alle strade pubbliche.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che nelle NTA adottate tali interventi siano già ammessi. In ogni caso al fine di chiarire meglio gli interventi ammessi si inserisce apposito riferimento all'art.37.2 comma delle NTA.</p> <p><b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

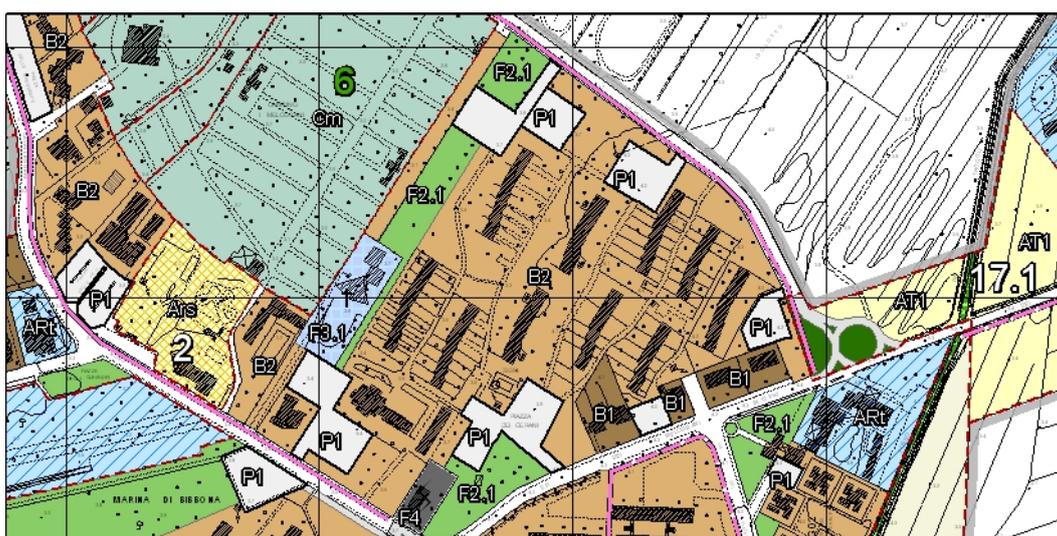


**Modifiche apportate: Modifica all'art.37.2 comma 4 delle NTA**

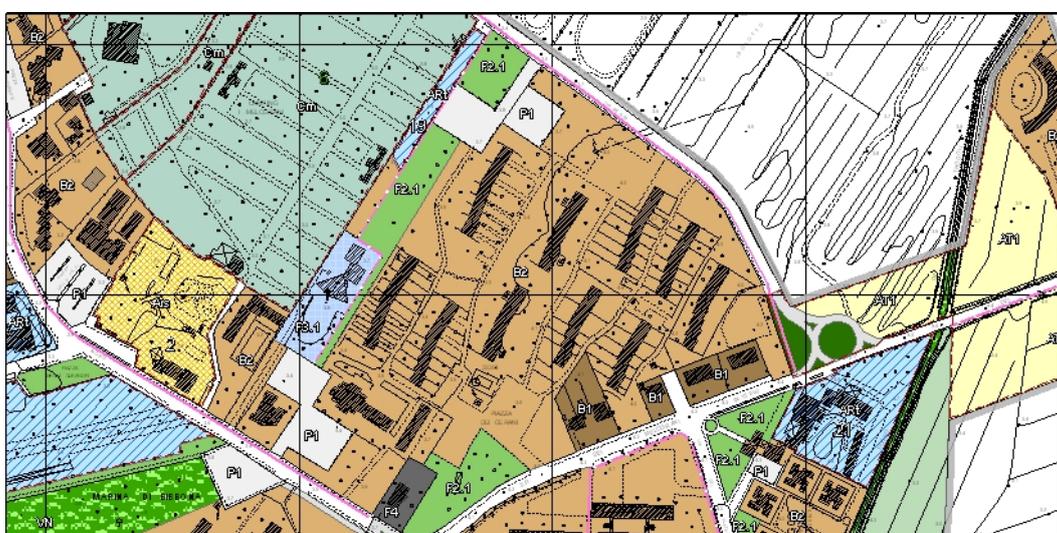
### OSSERVAZIONE N. 9

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<b>La Rocca Adriano Amm. Condominio Comparto Nord /prot. 5432 del 11.08.2014</b>	<b>Foglio 28 Comparto Nord Marina di Bibbona</b>	<b>F2.1</b>
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile da costruire sul terreno Comunale posto sul confine ovest del Comparto Nord, per supportare e incanalare il traffico di cicli e pedoni provenienti dalle strutture ricettive poste a Nord, che attualmente gravano sulla viabilità interna.		<b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che la proposta sia condivisibile. Si inserisce apposito riferimento grafico nella tavola 2a.  <b>Accolta</b>

#### ESTRATTO RU ADOTTATO



#### ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE

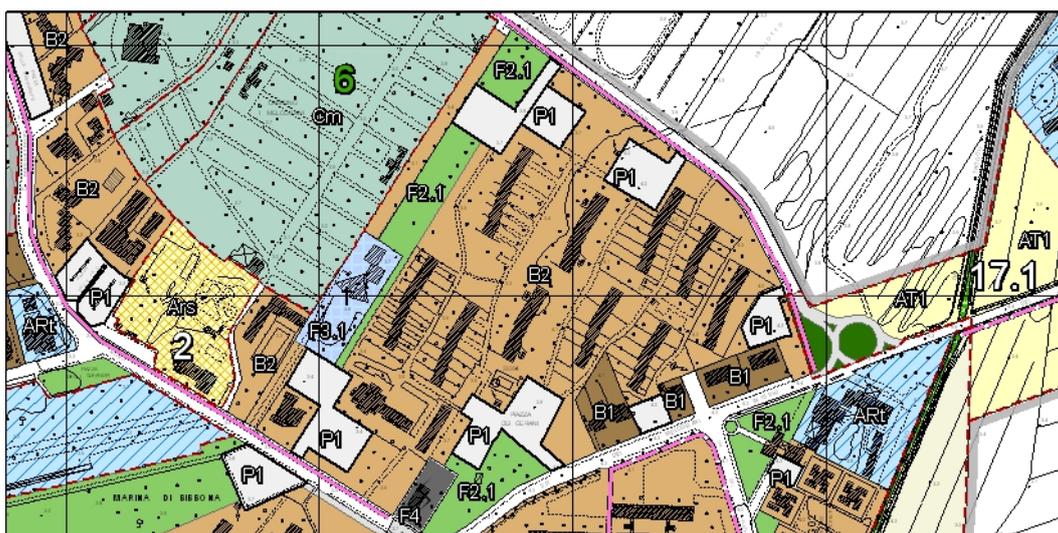


**Modifiche apportate: Modifiche apportate:Modifica alla tavola 2°**

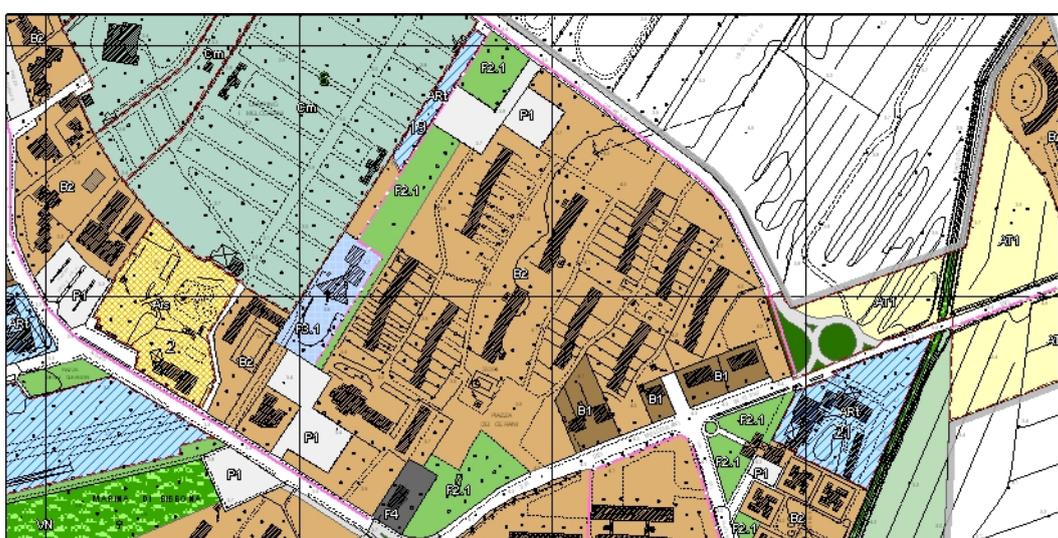
**OSSERVAZIONE N. 10**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p>La Rocca Adriano Amm. Condominio D/4 - D/5 /prot. 5433 del 11.08.2014</p>	<p>Condomini D/4 - D/5 Marina di Bibbona</p>	
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di non prevedere ulteriori incrementi di volumetria fabbricabile e aree attrezzate a campeggi. Ciò con il relativo consumo di suolo, è deleterio per il paesaggio, per l'ambiente, per l'impatto sugli impianti.</p>		<p><b>Controdeduzioni:</b> Trattasi di un osservazione generica e non sufficientemente circostanziata per poter essere controdedotta. <b>Non Pertinente</b></p>

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

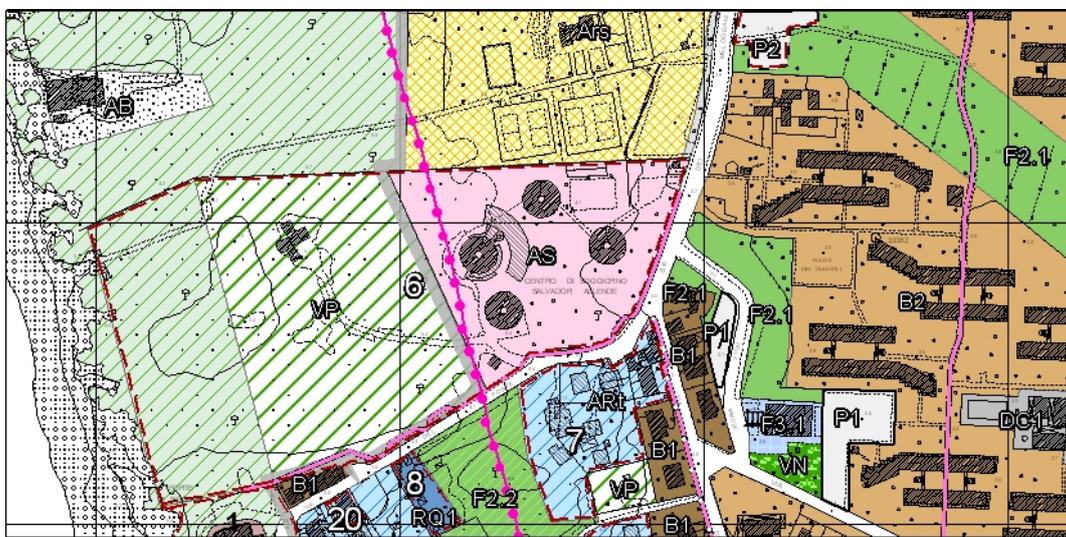
**OSSERVAZIONE N. 11**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Comune di Sesto San Giovanni (sindaco Chittò Monica Luigia) /prot. 5450 del 12.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Casa per Ferie Salvador Allende Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>UTOE 1C1 AS</b></p>

**Sintesi dell'Osservazione:**  
 Per la valorizzazione del compendio immobiliare, risulta utile prevedere una destinazione dell'area vocata allo sviluppo di attività ricettive alberghiere (mix di funzioni), oltre a quelle attualmente ammesse, che possano rendere la struttura adeguata a sostenere progetti di gestione e conduzione del complesso, con finalità anche sociali, da affidare al terzo settore o di interesse per investitori privati.  
 Si chiede la modifica dell'Art. 43 NTA, per poter prevedere nell'area suddetta una destinazione per attività ricettive alberghiere.

**Controdeduzioni:**  
 Si ritiene che le motivazioni avanzate dall'osservante pur essendo comprensibili e dotate di un fondamento sotto il profilo urbanistico, non possono essere accolte in questa fase. Riteniamo che la trasformazione dell'area con nuovi assetti, considerata l'importanza strategica della stessa, potrà essere valutata nell'ambito della formazione del nuovo Piano Strutturale e in una logica di riqualificazione complessiva di Marina di Bibbona.  
**Non Accolta**

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:-----**

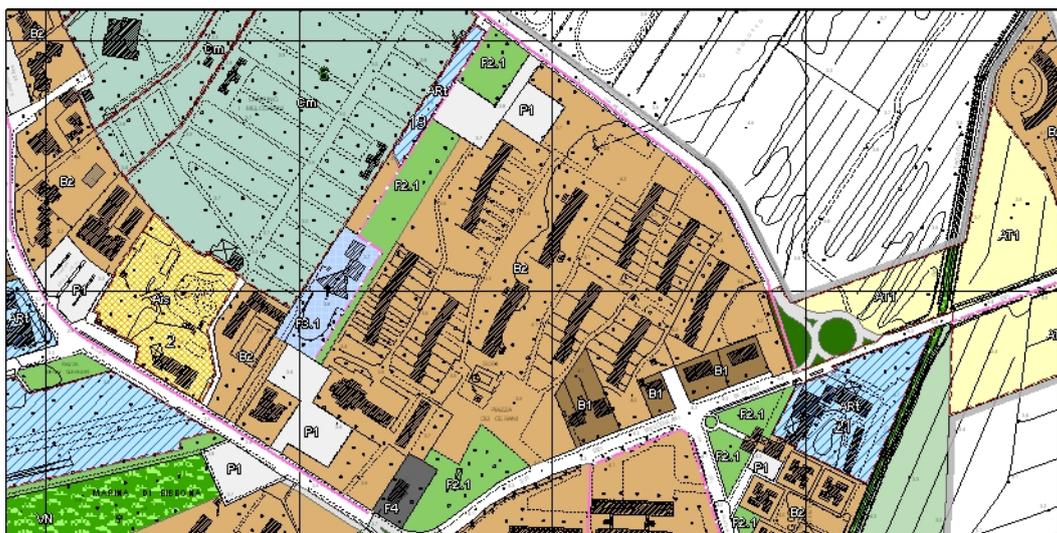
**OSSERVAZIONE N. 12**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Battaglia Giovanni /prot. 5454 del 12.08.2014</b>		
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>                      Si chiede il sostegno e la promozione d'incentivi capaci di incoraggiare le costruzioni in bioedilizia secondo linee guida della L.R. 1/2005.                      Affinché l'edilizia sostenibile diventi una realtà concreta e possa divenire il metodo costruttivo del futuro coniugando gli indirizzi della politica con le effettive esigenze del territorio e dei cittadini.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>                      Si ritiene che il R.U. preveda già specifiche normative in tal senso. Specifiche tecniche e di dettaglio potranno essere accolte nel Regolamento Edilizio.  <b>Non Accolta</b></p>	
<b>Modifiche apportate:-----</b>		

**OSSERVAZIONE N. 13**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Chillieri Giovanna e condomini Condominio A/2 Comparto nord /prot. 5486 del 14.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Condominio A/2 Comparto Nord Marina di Bibbona</b></p>	
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>            Tavola Sistema Insediativo 2A-2B            Si chiedono:            -che sia evitata la commistione di percorsi ciclabili con zone di parcheggio per autoveicoli sempre estremamente pericolosi soprattutto per i bambini, meno visibili da parte degli automobilisti;            -che gli interventi non portino ad una riduzione di zona a verde e tantomeno prevedere l'abbattimento di alberi o piante, patrimonio della collettività e in particolare caratterizzanti Marina di Bibbona;            -di mantenere i percorsi ciclabili in fregio alla viabilità esistente in modo da contenere i corpi stradali e la loro manutenzione, senza prevedere nuovi tratti in ambiti periferici di difficile gestione. Così facendo si opererebbero risparmi sia in termini d'impatto ambientale, di tempi di realizzazione oltre a limitare i costi di realizzazione.</p> <p>Alcune piste ciclabili non sono tra loro raccordate, anche tra quelle esistenti e quelle di progetto.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>            Non si ritiene che le motivazioni apportate dagli osservanti siano meritevoli di accoglimento, in quanto il sistema delle piste ciclabili nel suo complesso non può essere modificato per accogliere soluzioni parziali.</p> <p><b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



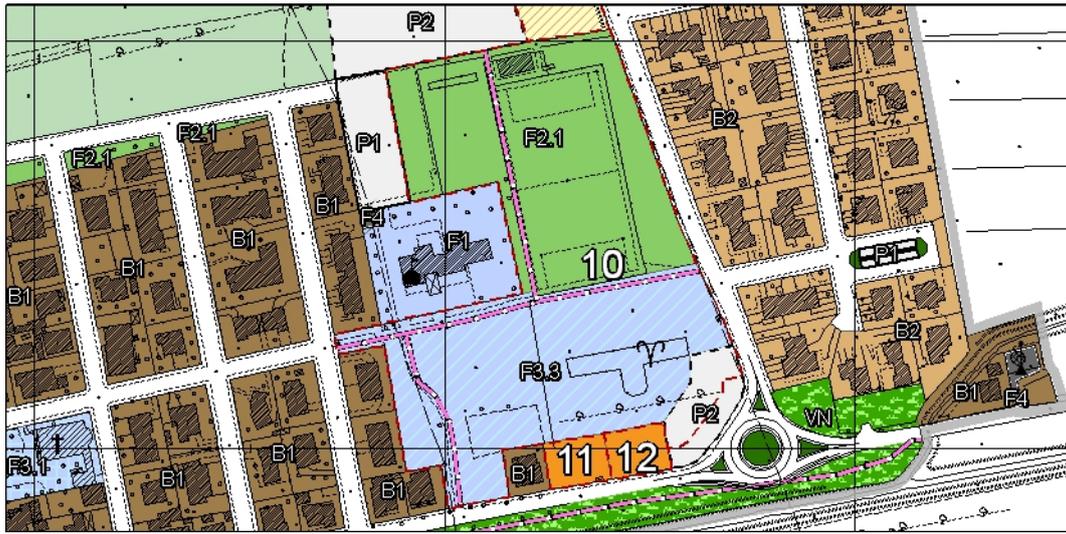
**Modifiche apportate:**-----

OSSERVAZIONE N. 14		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Martino Nino – Bonetti Paola – Martino Enrico – Martino Alberto – Martino Maria Chiara /prot. 5509 del 18.08.2014	Foglio 16, Particelle 82-89-90-91 Maccagnane	Extraurbano 2B1 2B2
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> NTA Art. 27.10 e 27.11 Suddette norme impediscono la realizzazione di qualsiasi manufatto (piccolo annesso), anche precario, indispensabile alla conduzione del fondo (circa 2 ha), costituendo, di fatto, una espropriazione della utilizzabilità anche a fini agricoli e forestali dei terreni.	<b>Controdeduzioni:</b> Viste le motivazioni dell'osservante, considerata l'entrata in vigore della L.R.65/2014 e il DPGR 63/R del 25/08/2016, vista l'osservazione n.45, gli articoli delle NTA riguardanti il territorio agricolo sono stati necessariamente modificati, accogliendo solo parzialmente quanto osservato. <b>Parzialmente Accolta</b>	
<b>Modifiche apportate:Modifica all'art.27.10 e 27.11 delle NTA</b>		

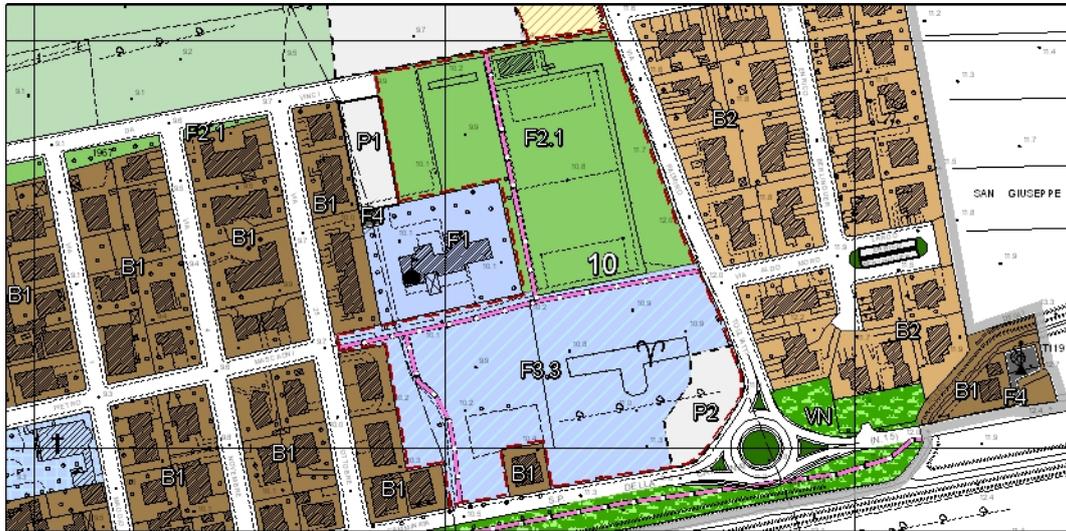
OSSERVAZIONE N. 15		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Comune di Bibbona, Resp. Arch. Paolo Simoncini (Uff. L.P.) /prot. 5511 del 18.08.2014		
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si propone di integrare l'elaborato "Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi" con le relative planimetrie catastali con la rappresentazione delle aree di cui trattasi. L'identificazione catastale dei beni interessati può mutare a seguito di frazionamenti, accorpamenti etc., rendendosi meno agevole il riscontro delle aree soggette ad esproprio.	<b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene l'osservazione accoglibile <b>Accolta</b>	
<b>Modifiche apportate:Modifica del documento "Individuazione dei beni sottoposti al vincolo ai fini espropriativi"</b>		

OSSERVAZIONE N. 16		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Comune di Bibbona, Resp. Arch. Paolo Simoncini (Uff. L.P.) /prot. 5512 del 18.08.2014</b></p>	<p><b>UTOE 1C2 Scheda n. 10 La California</b></p>	<p><b>F2</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si propone di rivedere la previsione di F2, in modo da far emergere maggiormente il ruolo strategico dell'area quale luogo pubblico di connessione tra le due parti della località, che la struttura viaria separa.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nella scheda viene identificata come F2, mentre comprende anche F1 e F3;</li> <li>- Viene previsto l'ampliamento dell'area di pertinenza della scuola (5.400 mq);</li> <li>- La rappresentazione dei tracciati e delle dimensioni dei percorsi ciclabili deve essere considerata indicativa, da precisare con Piano Attuativo;</li> <li>- Le strutture edilizia da realizzare non dovrebbero essere esclusive per lo svolgimento della Fiera della Zootecnia, ma utilizzabili per altre attività ricreative e sportive (almeno 1.500 di SUL);</li> <li>- L'ubicazione delle strutture edilizia può essere condivisa l'area tra il parcheggio ed il campo di calcio, con l'eccezione della piccola struttura in legno da realizzare su Via Togliatti e da adibire a centro di informazione, valorizzazione e promozione delle produzioni locali;</li> <li>- Le strutture prefabbricate leggere dovrebbero essere intese anche per l'utilizzo dell'area per altre manifestazioni;</li> <li>- Valutare l'effettiva necessità del Piano Attuativo, anche nella considerazione della destinazione pubblica dell'area e quindi della redazione del progetto di opera pubblica;</li> <li>- Valutare l'opportunità della trasformazione dell'area del campo di calcio in area a parco pubblico, in modo da rendere maggiormente utilizzabile l'area interessata;</li> <li>- Non subordinare gli interventi "al trasferimento dell'area attrezzata per la Fiera Agrizootecnica" e rendere attuabile la previsione anche per fasi successive.</li> </ul>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Le osservazioni avanzate, sono state completamente accolte ad esclusione dell'area di pertinenza della struttura scolastica che in ogni caso dovrà essere valutata in sede di Progetto di Opera Pubblica.</p> <p><b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate: Modifica alla scheda norma 10 UTOE 1C2**

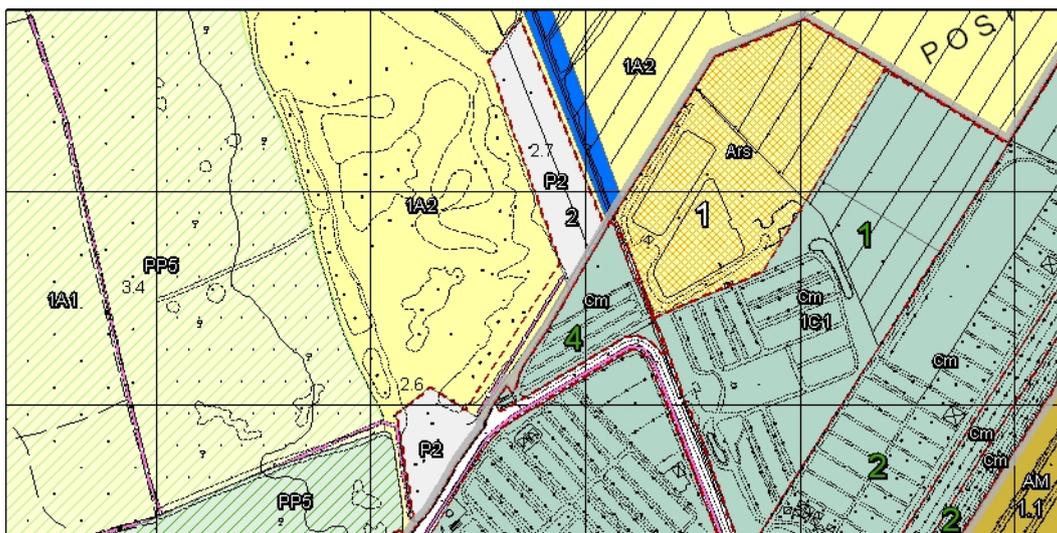
**OSSERVAZIONE N. 17**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Comune di Bibbona, Resp. Arch. Paolo Simoncini (Uff. L.P.) /prot. 5513 del 18.08.2014</b>	<b>Marina di Bibbona</b>	
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede: - La realizzazione di un canale di gronda a difesa della parte nord (in corso di redazione). - L'inserimento di una previsione per realizzare l'arginatura del Fosso dei Trogoli, per evitare la fuoriuscita delle acque nel centro abitato. - Regolamentare la previsione degli interventi per la riduzione del rischio idraulico in modo da rinviare la determinazione dell'effettiva superficie occorrente a quella risultante dalla progettazione dell'opera.	<b>Controdeduzioni</b> Le osservazioni avanzate sono state sostanzialmente accolte anche a seguito della conferenza dei servizi per l'arginatura del fosso di trogoli. <b>Accolta</b>	
<b>Modifiche apportate:-----</b>		

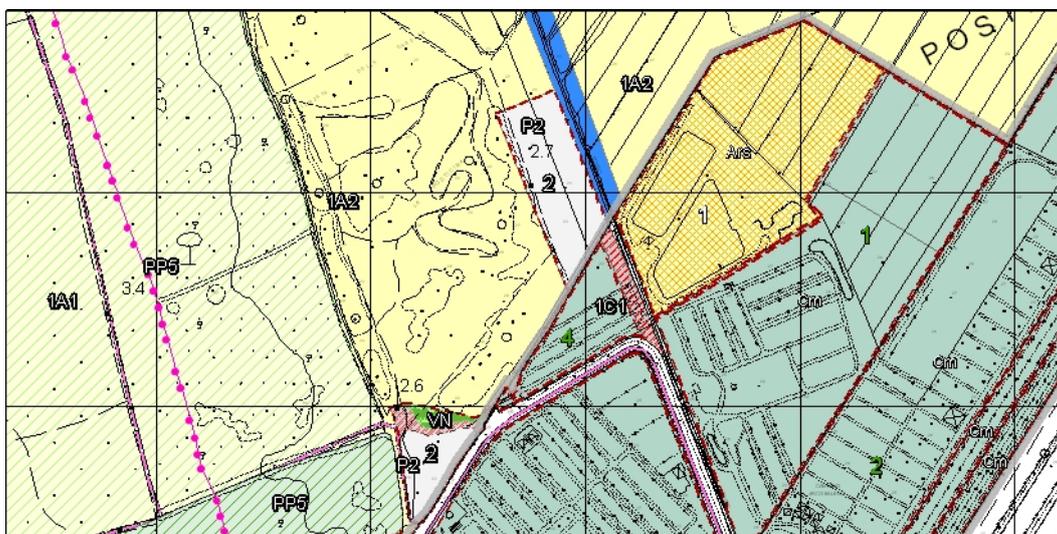
**OSSERVAZIONE N. 18**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Comune di Bibbona, Resp. Arch. Paolo Simoncini (Uff. L.P.) /prot. 5514 del 18.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>UTOE 1A2 Scheda n. 2 Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>P2</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si propone di prevedere il collegamento tra i due parcheggi con viabilità riservata al servizio TPL del "Trenino".</li> <li>- Si propone di ampliare l'area interessata in modo che i collegamenti risultino contenuti in un'ampia fascia a verde pubblico.</li> </ul>	<p><b>Controdeduzioni:</b></p> <p>Si propone di accogliere l'osservazione e di modificare conseguentemente la tavola n.2 A e si inserisce apposito allargamento stradale funzionale all'accesso ai parcheggi e costituente vincolo preordinato all'esproprio.</p> <p><b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

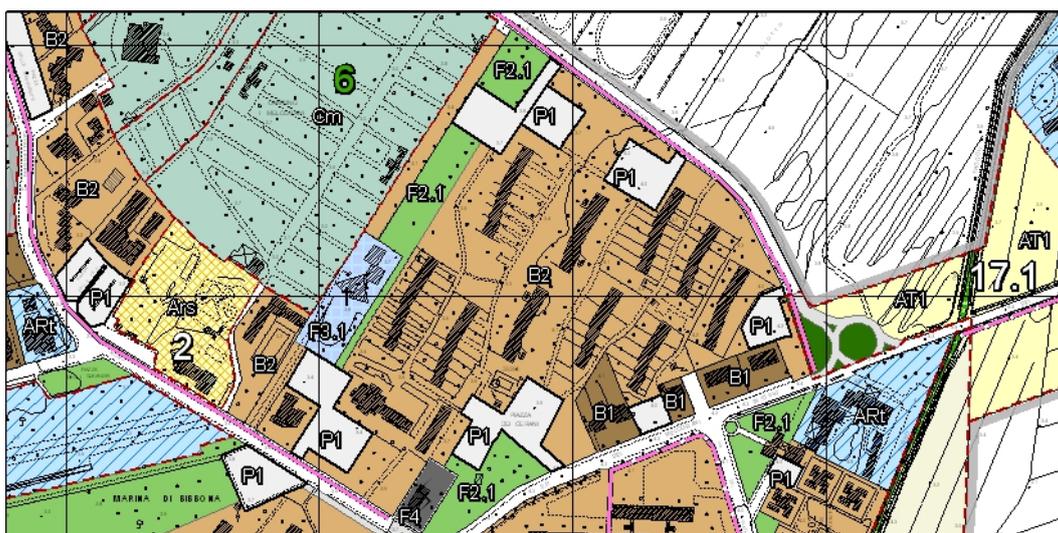


**Modifiche apportate: Modifiche alla tavola 2 A**

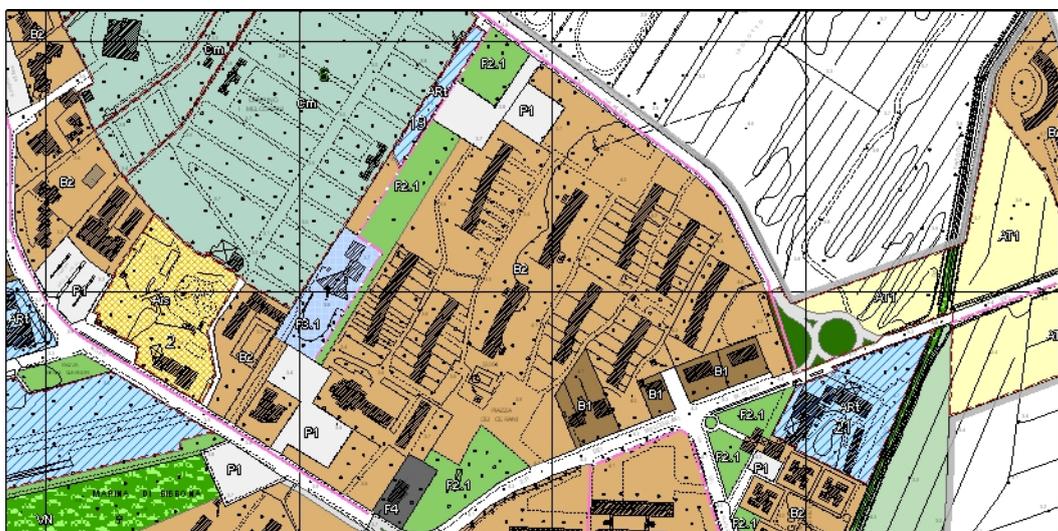
### OSSERVAZIONE N. 19

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio D/4 – D/5 Comparto Nord /prot. 5522 del 18.08.2014	Foglio 28 Condominio D4-D5 Marina di Bibbona	<b>B2</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la realizzazione di due nuovi parcheggi, privati di proprietà del Comparto Nord, perché insufficienti rispetto ai parametri di legge (rapporto posti auto/volumi edificati). Tali spazi saranno adeguatamente alberati e arretrati rispetto alle strade pubbliche. <b>(Vedi osservazione n.8)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che nelle NTA adottate tali interventi siano già ammessi. In ogni caso al fine di chiarire meglio gli interventi ammessi si inserisce apposito riferimento all'art.37.2 comma delle NTA. <b>Accolta</b></p>	

#### ESTRATTO RU ADOTTATO



#### ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE

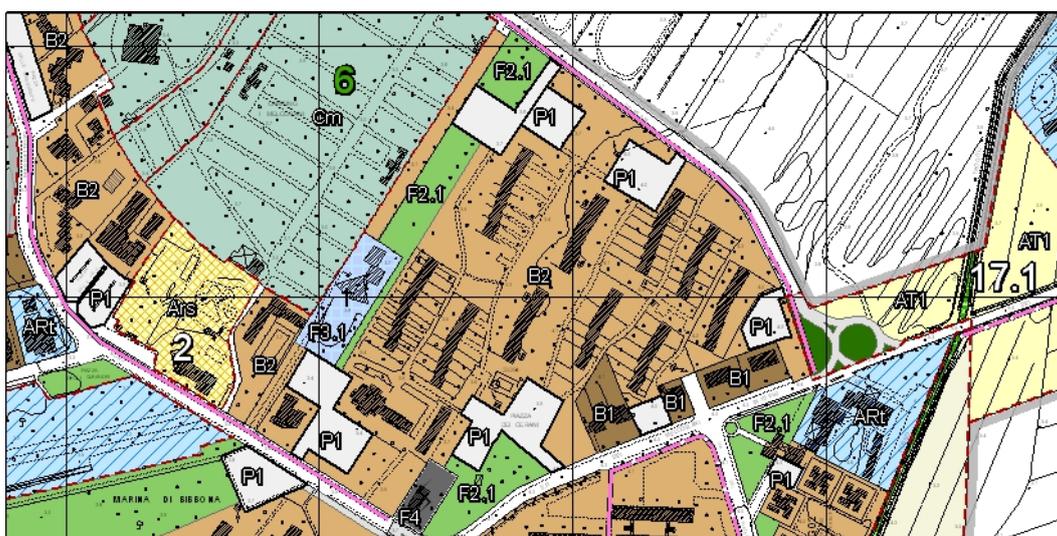


**Modifiche apportate: Modifica all'art.37.2 comma 4 delle NTA**

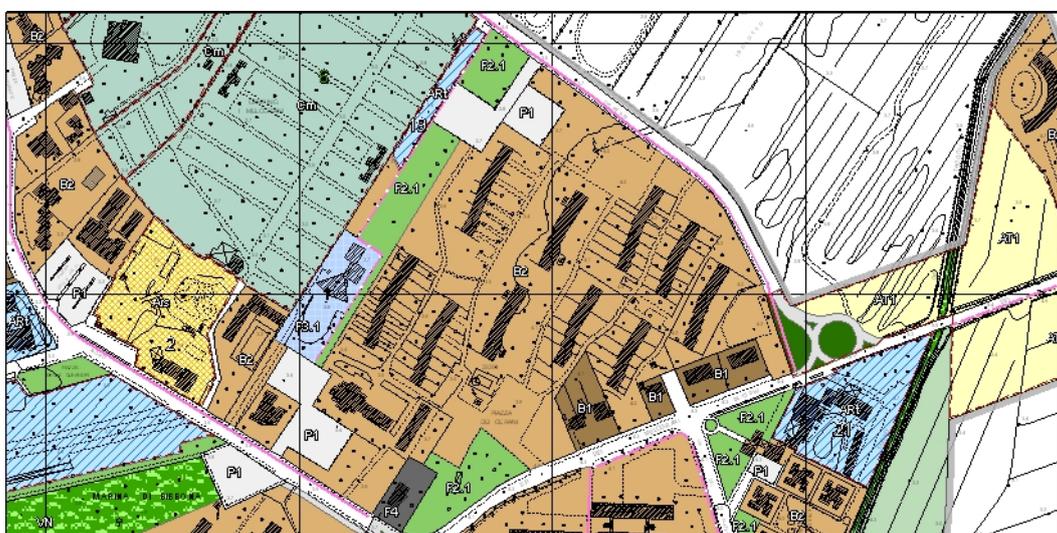
**OSSERVAZIONE N. 20**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio D/4 – D/5 Comparto Nord /prot. 5523 del 18.08.2014	Foglio 28 Condominio D4-D5 Marina di Bibbona	<b>F2.1</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile da costruire sul terreno Comunale posto sul confine ovest del Comparto Nord, per supportare e incanalare il traffico di cicli e pedoni provenienti dalle strutture ricettive poste a Nord, che attualmente gravano sulla viabilità interna. <b>(Vedi osservazione n. 9)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che la proposta sia condivisibile. Si inserisce apposito riferimento grafico nella tavola 2a. <b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

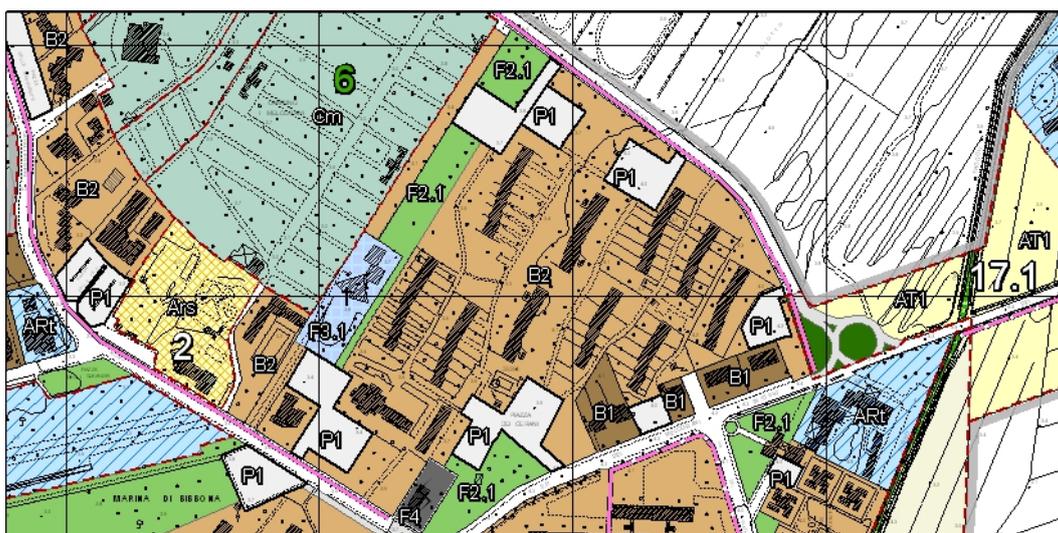


**Modifiche apportate: Modifiche apportate:Modifica alla tavola 2a**

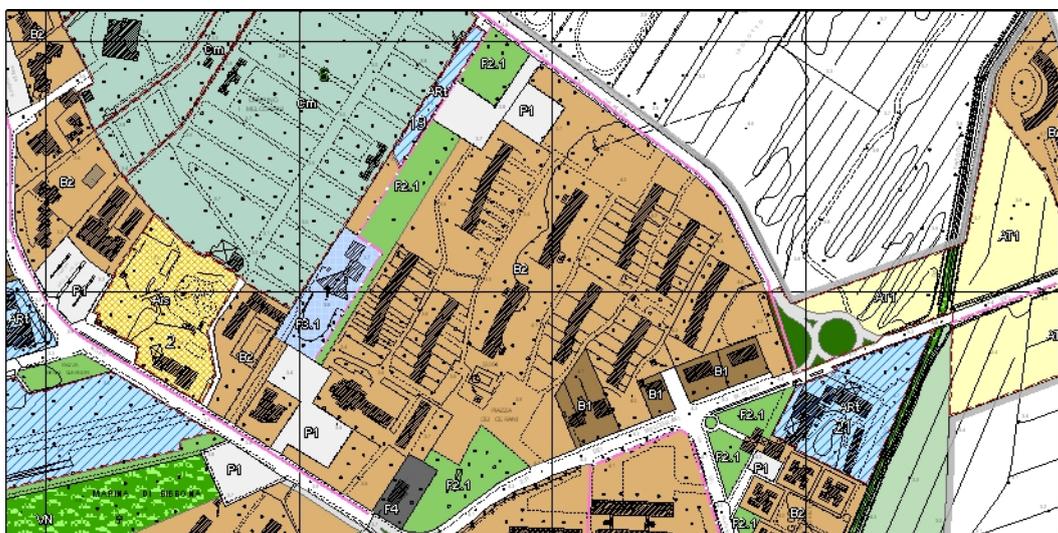
**OSSERVAZIONE N. 21**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio D/4 – D/5 Comparto Nord /prot. 5524 del 18.08.2014	Foglio 28 Condominio D4-D5 Marina di Bibbona	<b>P1</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>                      Si osserva che i parcheggi P1 sono parcheggi privati del Comparto Nord, in conformità di quanto stabilito dalla Convenzione di Lottizzazione stipulata in data 9.6.1981 (in allegato all'osservazione) fra il Comune di Bibbona e i proprietari lottizzanti.                      (Vedi osservazione n.7)</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>                      Verificati gli atti si ritiene che l'osservazione debba essere accolta parzialmente. Si rileva che esiste la necessità di regolare con apposito atto ricognitivo le porzioni di proprietà che erroneamente non sono state cedute o cedute in modo errato.  <b>Parzialmente accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

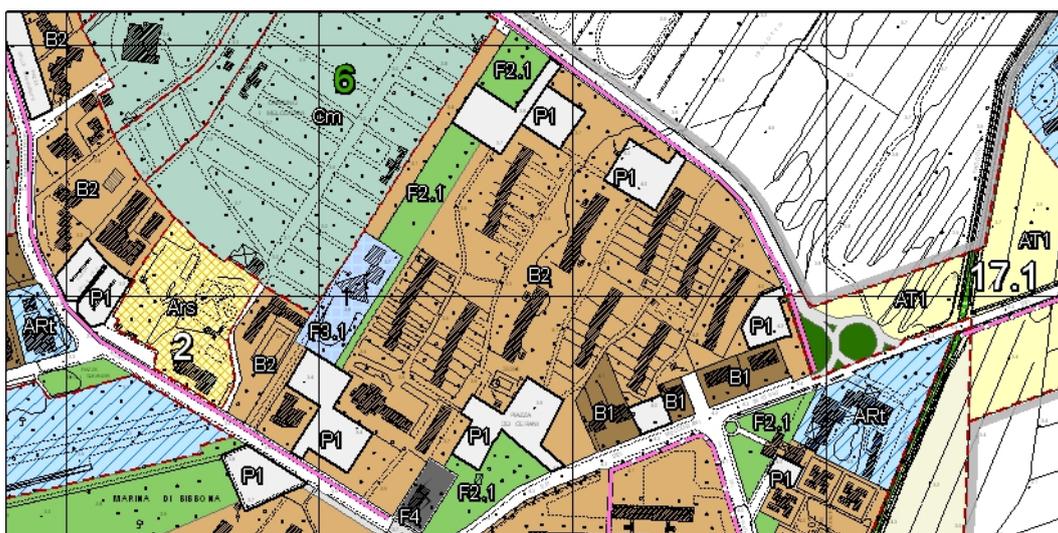


**Modifiche apportate: Modifica alla tavola 2a**

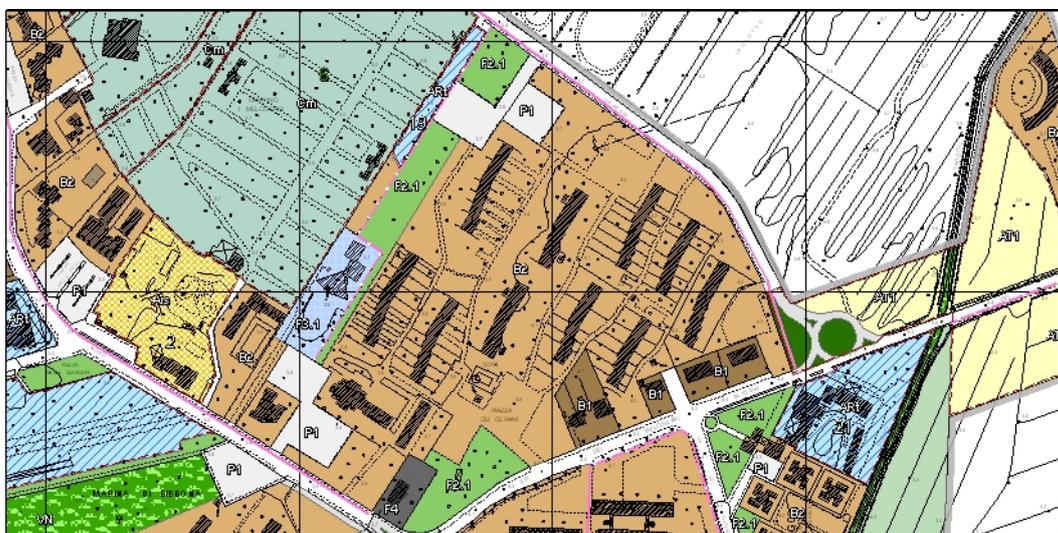
**OSSERVAZIONE N. 22**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio B5 Comparto Nord /prot. 5525 del 18.08.2014	Foglio 28 Condominio B5 Marina di Bibbona	<b>P1</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si osserva che i parcheggi P1 sono parcheggi privati del Comparto Nord, in conformità di quanto stabilito dalla Convenzione di Lottizzazione stipulata in data 9.6.1981 (in allegato all'osservazione) fra il Comune di Bibbona e i proprietari lottizzanti. <b>(Vedi osservazione n.7-21)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Verificati gli atti si ritiene che l'osservazione debba essere accolta parzialmente. Si rileva che esiste la necessità di regolare con apposito atto ricognitivo le porzioni di proprietà che erroneamente non sono state cedute o cedute in modo errato. <b>Parzialmente accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

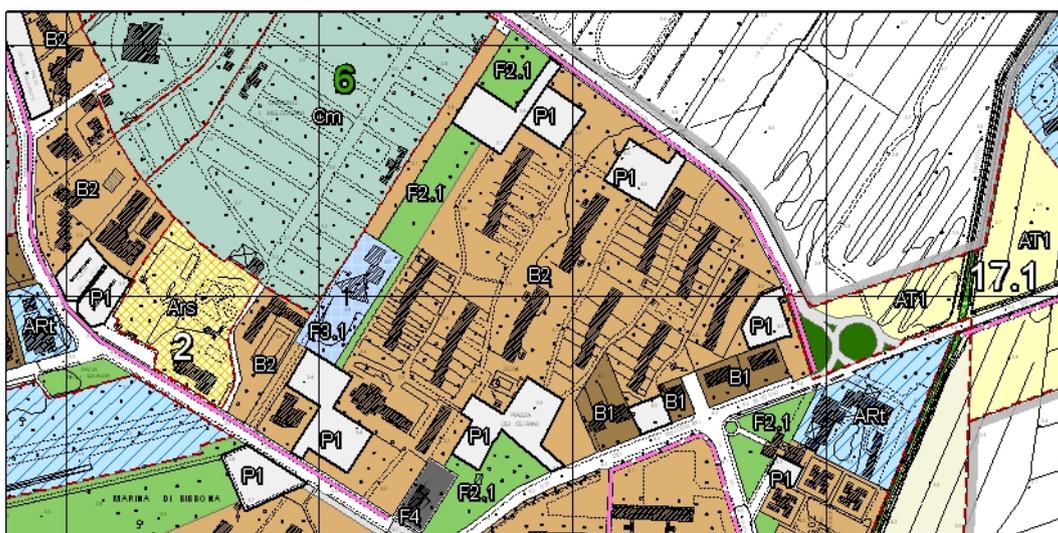


**Modifiche apportate: Modifica alla tavola 2a**

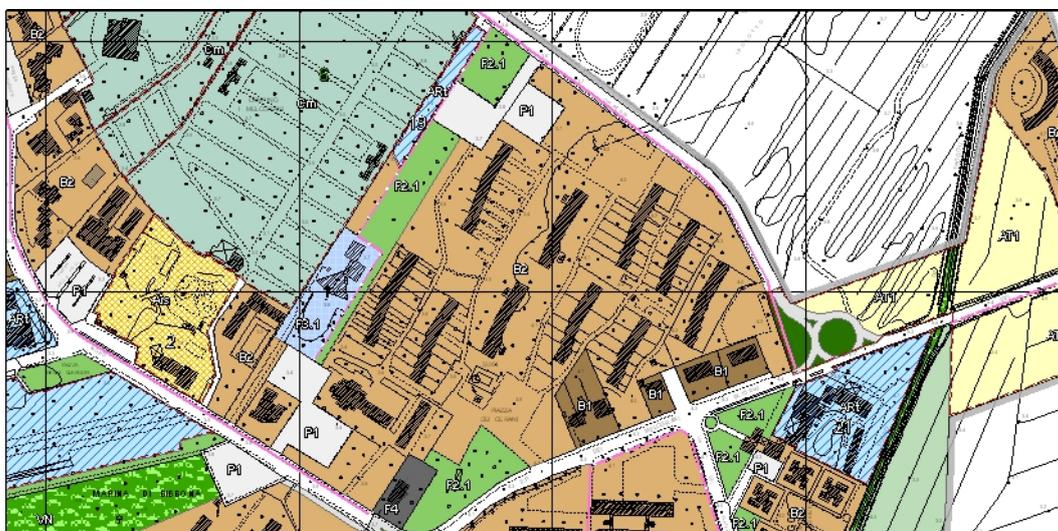
### OSSERVAZIONE N. 23

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio B/5 – D/5 Comparto Nord /prot. 5527 del 18.08.2014	Foglio 28 Condominio B5 Marina di Bibbona	<b>F2.1</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile da costruire sul terreno Comunale posto sul confine ovest del Comparto Nord, per supportare e incanalare il traffico di cicli e pedoni provenienti dalle strutture ricettive poste a Nord, che attualmente gravano sulla viabilità interna. <b>(Vedi osservazione n. 9-20)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che la proposta sia condivisibile. Si inserisce apposito riferimento grafico nella tavola 2a. <b>Accolta</b></p>	

#### ESTRATTO RU ADOTTATO



#### ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE

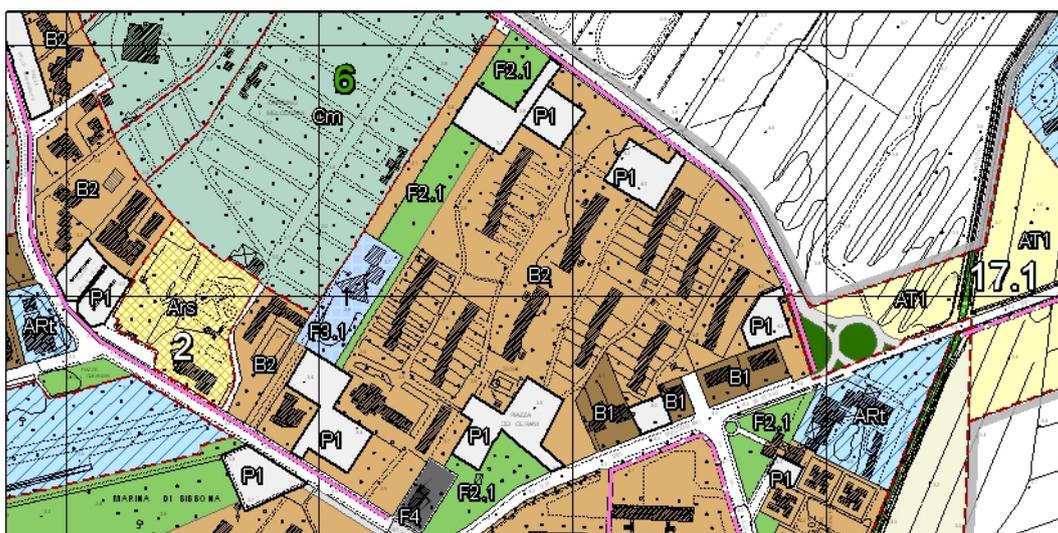


**Modifiche apportate: Modifica alla tavola 2a**

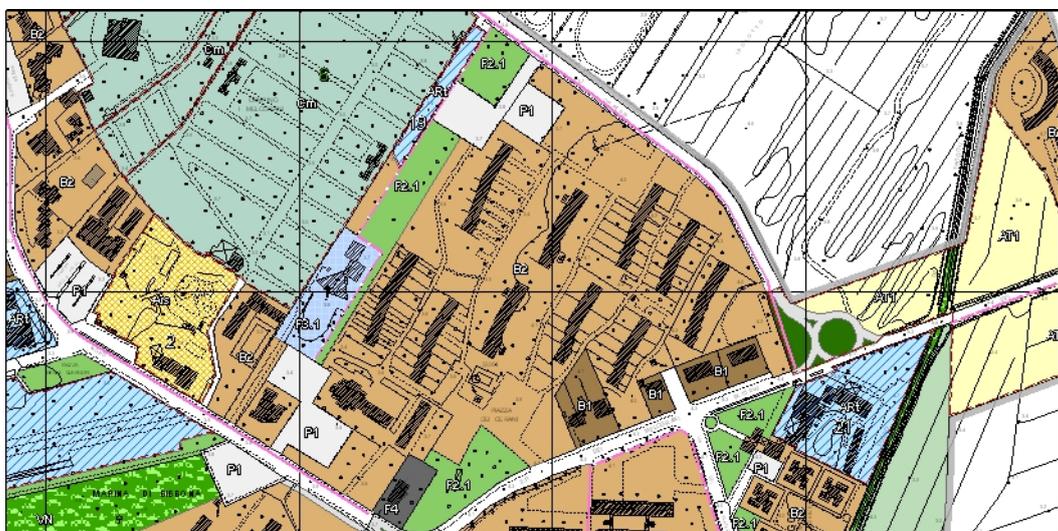
**OSSERVAZIONE N. 24**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio B/5 Comparto Nord /prot. 5528 del 18.08.2014	Foglio 28 Condominio B5 Marina di Bibbona	<b>B2</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la realizzazione di due nuovi parcheggi, privati di proprietà del Comparto Nord, perché insufficienti rispetto ai parametri di legge (rapporto posti auto/volumi edificati). Tali spazi saranno adeguatamente alberati e arretrati rispetto alle strade pubbliche. <b>(Vedi osservazione n.8-19)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che nelle NTA adottate tali interventi siano già ammessi. In ogni caso al fine di chiarire meglio gli interventi ammessi si inserisce apposito riferimento all'art.37.2 comma delle NTA. <b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



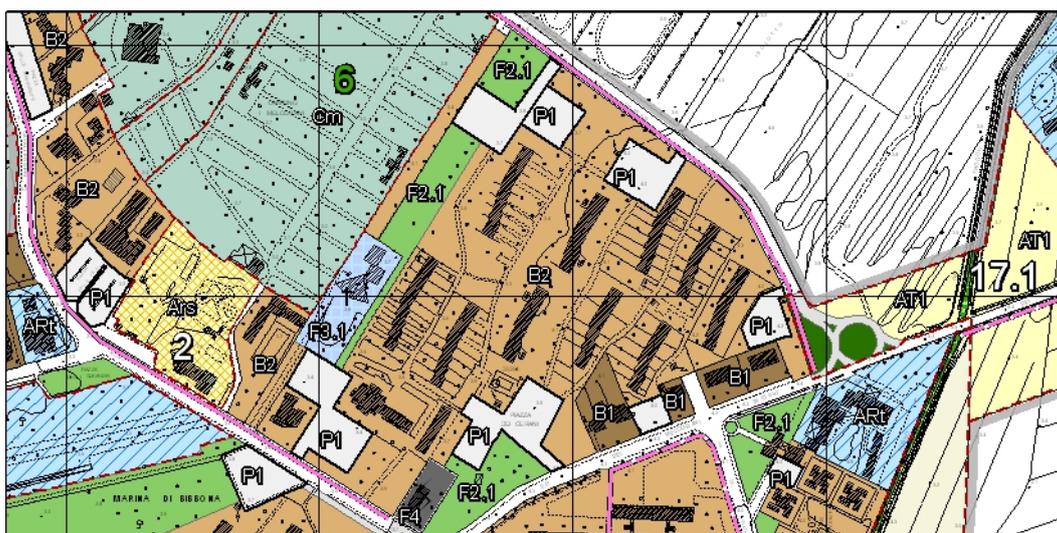
**Modifiche apportate: Modifica all'art.37.2 comma 4 delle NTA**

OSSERVAZIONE N. 25		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio B/5 /prot. 5529 del 18.08.2014	Condomini B/5 Marina di Bibbona	
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>            Si chiede di non prevedere ulteriori incrementi di volumetria fabbricabile e aree attrezzate a campeggi. Ciò con il relativo consumo di suolo, è deleterio per il paesaggio, per l'ambiente, per l'impatto sugli impianti.            Si chiede l'inserimento di un secondo percorso di accesso al mare per mezzi di soccorso e l'adozione, ancorché in via temporanea, degli atti necessari a dotare quanto prima possibile l'area di idonei accessi destinati al passaggio di tali mezzi.  <b>(Vedi osservazione n.10)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>            Trattasi di un osservazione generica e non sufficientemente circostanziata per poter essere controdedotta.  <b>Non Pertinente</b></p>	
<b>Modifiche apportate:-----</b>		

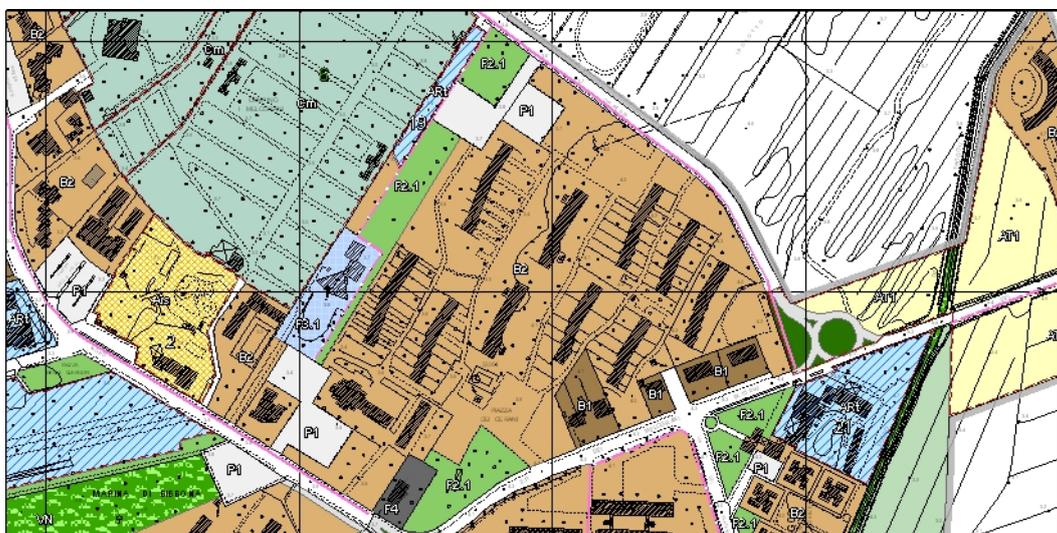
**OSSERVAZIONE N. 26**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio B/4 Comparto Nord /prot. 5530 del 18.08.2014	Foglio 28 Condominio B4 Marina di Bibbona	<b>P1</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>                      Si osserva che i parcheggi P1 sono parcheggi privati del Comparto Nord, in conformità di quanto stabilito dalla Convenzione di Lottizzazione stipulata in data 9.6.1981 (in allegato all'osservazione) fra il Comune di Bibbona e i proprietari lottizzanti.                      (Vedi osservazione n.7-21-22)</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>                      Verificati gli atti si ritiene che l'osservazione debba essere accolta parzialmente. Si rileva che esiste la necessità di regolare con apposito atto ricognitivo le porzioni di proprietà che erroneamente non sono state cedute o cedute in modo errato.  <b>Parzialmente accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

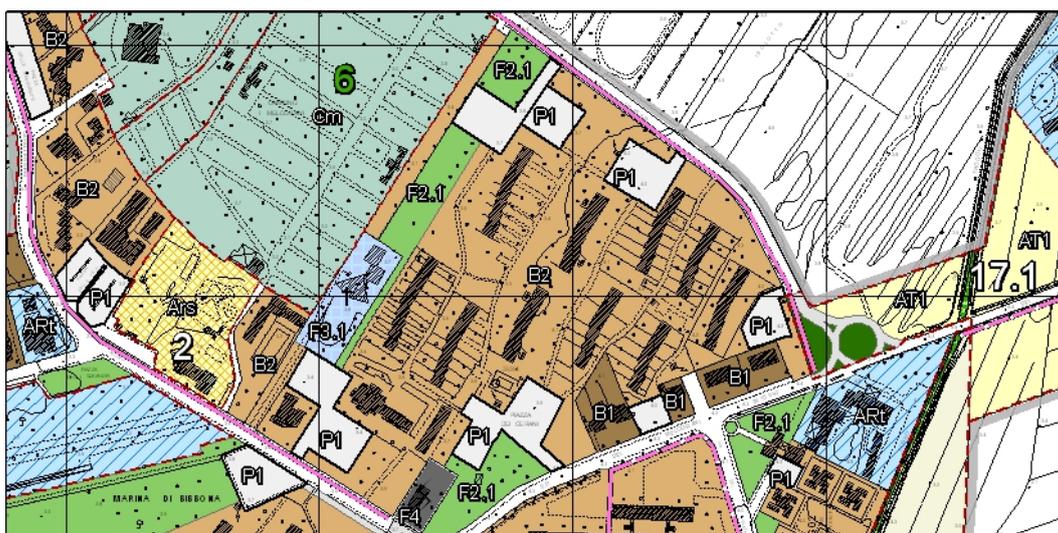


**Modifiche apportate: Modifica alla tavola 2a**

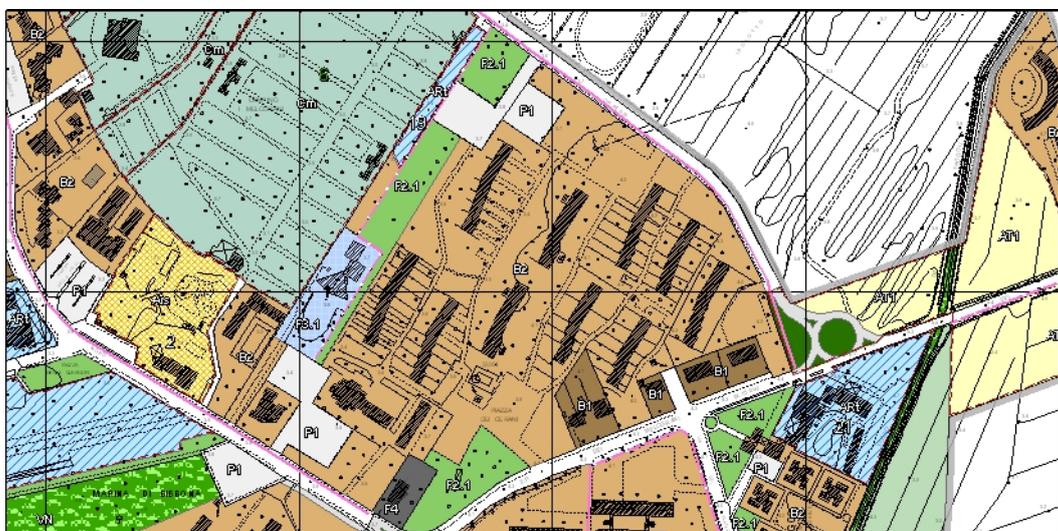
**OSSERVAZIONE N. 27**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio B/4 Comparto Nord /prot. 5531 del 18.08.2014	Foglio 28 Condominio B4 Marina di Bibbona	<b>F2.1</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile da costruire sul terreno Comunale posto sul confine ovest del Comparto Nord, per supportare e incanalare il traffico di cicli e pedoni provenienti dalle strutture ricettive poste a Nord, che attualmente gravano sulla viabilità interna. <b>(Vedi osservazione n. 9-20-23)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni</b> Si ritiene che la proposta sia condivisibile. Si inserisce apposito riferimento grafico nella tavola 2a. <b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

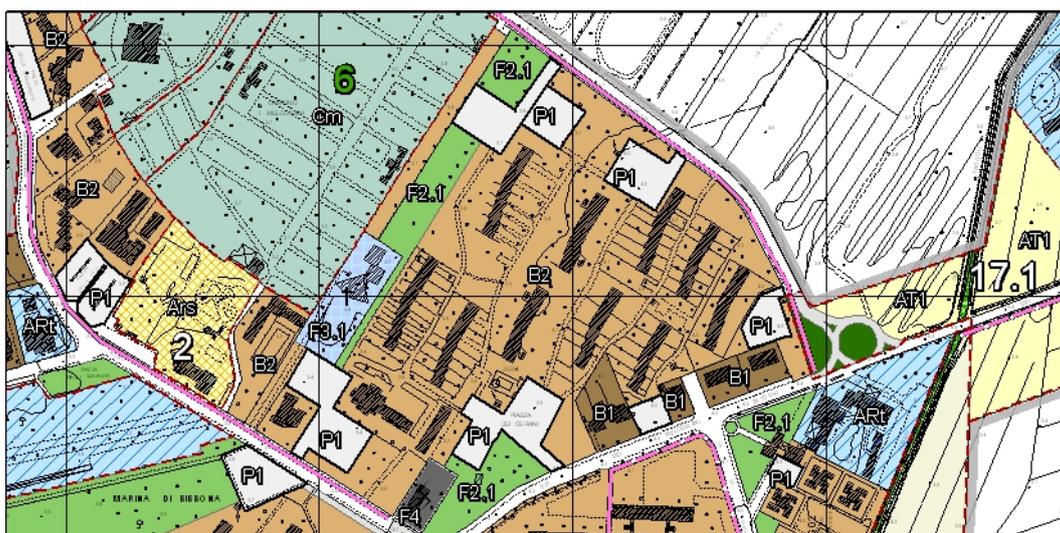


**Modifiche apportate: Modifiche apportate:Modifica alla tavola 2a**

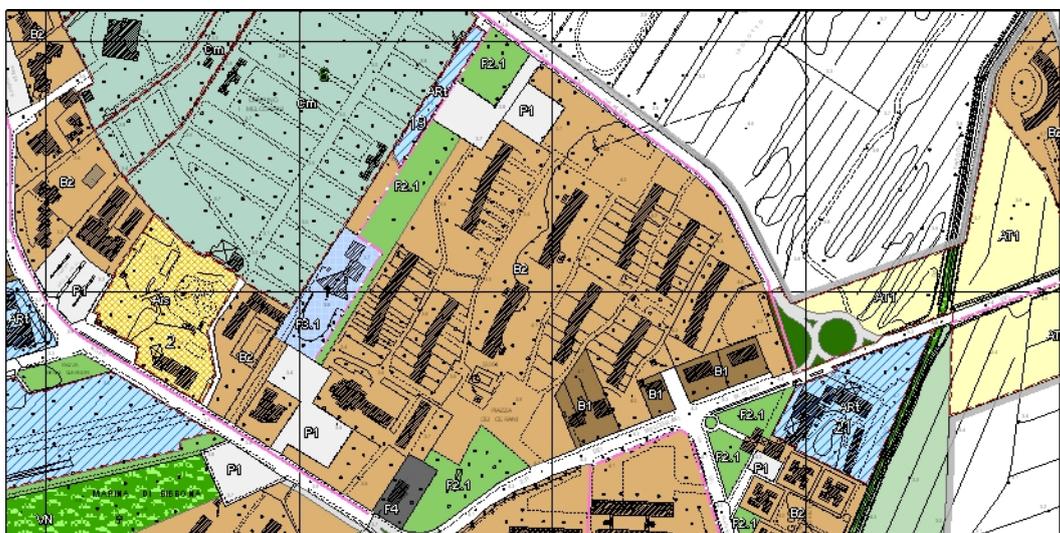
**OSSERVAZIONE N. 28**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio B/4 Comparto Nord /prot. 5532 del 18.08.2014	Foglio 28 Condominio B4 Marina di Bibbona	<b>B2</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la realizzazione di due nuovi parcheggi, privati di proprietà del Comparto Nord, perché insufficienti rispetto ai parametri di legge (rapporto posti auto/volumi edificati). Tali spazi saranno adeguatamente alberati e arretrati rispetto alle strade pubbliche. <b>(Vedi osservazione n.8-19-24)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che nelle NTA adottate tali interventi siano già ammessi. In ogni caso al fine di chiarire meglio gli interventi ammessi si inserisce apposito riferimento all'art.37.2 comma delle NTA. <b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate: Modifica all'art.37.2 comma 4 delle NTA**

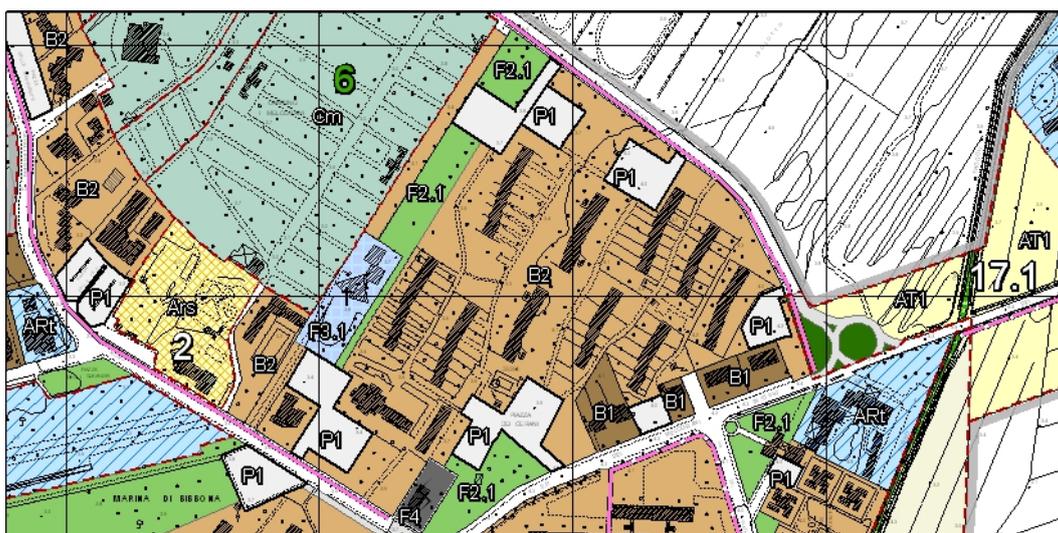
OSSERVAZIONE N. 29		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<b>La Rocca Adriano Amm. Condominio B/4 /prot. 5533 del 18.08.2014</b>	<b>Condomini B/4 Marina di Bibbona</b>	
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>            Si chiede di non prevedere ulteriori incrementi di volumetria fabbricabile e aree attrezzate a campeggi. Ciò con il relativo consumo di suolo, è deleterio per il paesaggio, per l'ambiente, per l'impatto sugli impianti.            Si chiede l'inserimento di un secondo percorso di accesso al mare per mezzi di soccorso e l'adozione, ancorché in via temporanea, degli atti necessari a dotare quanto prima possibile l'area di idonei accessi destinati al passaggio di tali mezzi.  <b>(Vedi osservazione n.10-25)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>            Trattasi di un osservazione generica e non sufficientemente circostanziata per poter essere controdedotta.  <b>Non Pertinente</b></p>	
<b>Modifiche apportate:-----</b>		

OSSERVAZIONE N. 30		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<b>La Rocca Adriano Amm. Condominio B/1 /prot. 5534 del 18.08.2014</b>	<b>Condomini B/1 Marina di Bibbona</b>	
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>            Si chiede di non prevedere ulteriori incrementi di volumetria fabbricabile e aree attrezzate a campeggi. Ciò con il relativo consumo di suolo, è deleterio per il paesaggio, per l'ambiente, per l'impatto sugli impianti.            Si chiede l'inserimento di un secondo percorso di accesso al mare per mezzi di soccorso e l'adozione, ancorché in via temporanea, degli atti necessari a dotare quanto prima possibile l'area di idonei accessi destinati al passaggio di tali mezzi.  <b>(Vedi osservazione n.10-25-29)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>            Trattasi di un osservazione generica e non sufficientemente circostanziata per poter essere controdedotta.  <b>Non Pertinente</b></p>	
<b>Modifiche apportate:-----</b>		

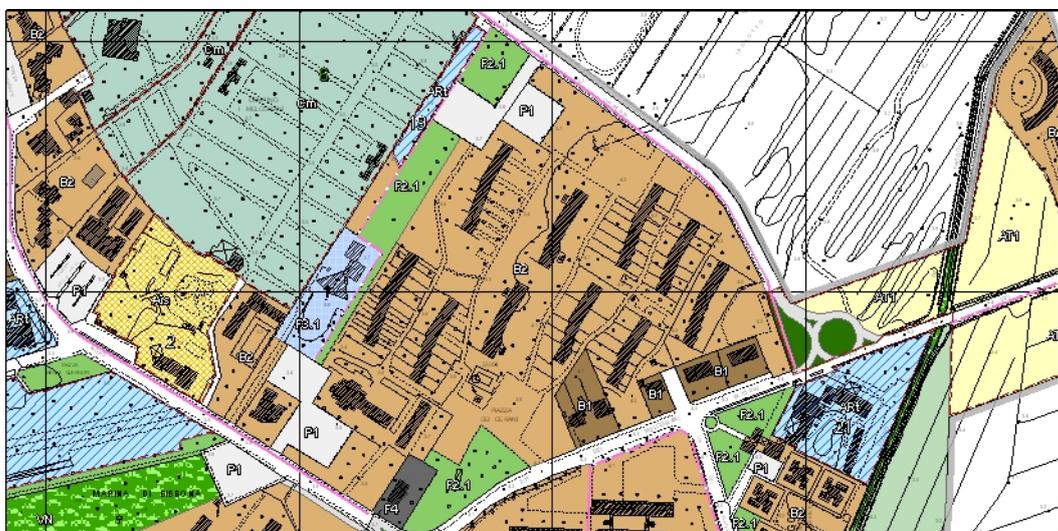
**OSSERVAZIONE N. 31**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio B/1 Comparto Nord /prot. 5535 del 18.08.2014	Foglio 28 Condominio B1 Marina di Bibbona	<b>B2</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la realizzazione di due nuovi parcheggi, privati di proprietà del Comparto Nord, perché insufficienti rispetto ai parametri di legge (rapporto posti auto/volumi edificati). Tali spazi saranno adeguatamente alberati e arretrati rispetto alle strade pubbliche. <b>(Vedi osservazione n.8-19-24-28)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che nelle NTA adottate tali interventi siano già ammessi. In ogni caso al fine di chiarire meglio gli interventi ammessi si inserisce apposito riferimento all'art.37.2 comma delle NTA. <b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

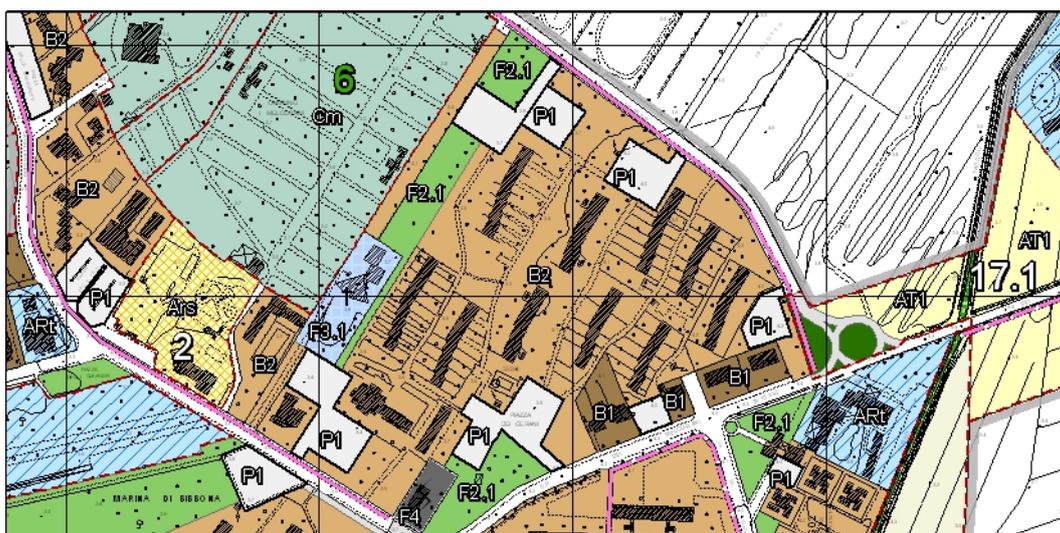


**Modifiche apportate: Modifica all'art.37.2 comma 4 delle NTA**

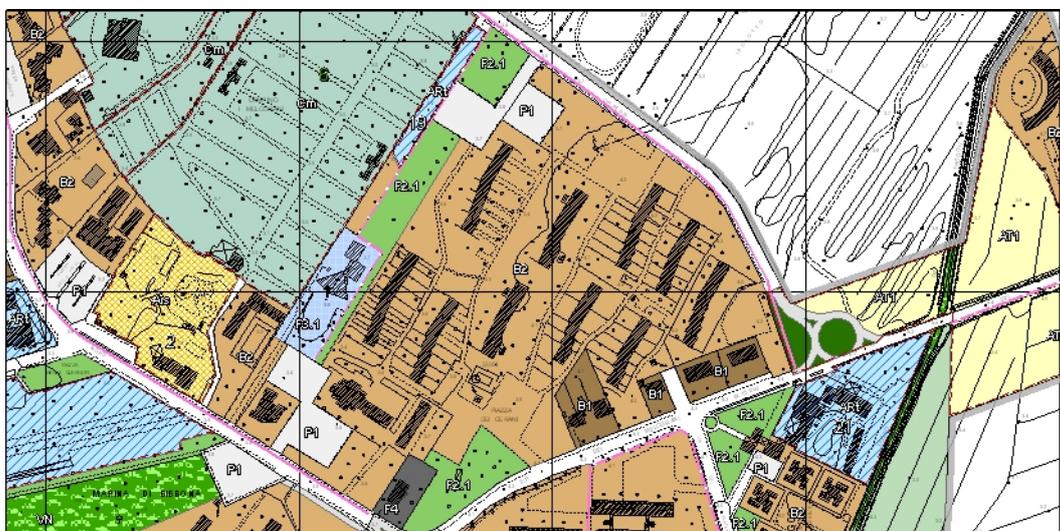
**OSSERVAZIONE N. 32**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio B/1 Comparto Nord /prot. 5536 del 18.08.2014	Foglio 28 Condominio B1 Marina di Bibbona	<b>F2.1</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile da costruire sul terreno Comunale posto sul confine ovest del Comparto Nord, per supportare e incanalare il traffico di cicli e pedoni provenienti dalle strutture ricettive poste a Nord, che attualmente gravano sulla viabilità interna. <b>(Vedi osservazione n. 9-20-23-27)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che la proposta sia condivisibile. Si inserisce apposito riferimento grafico nella tavola 2a. <b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

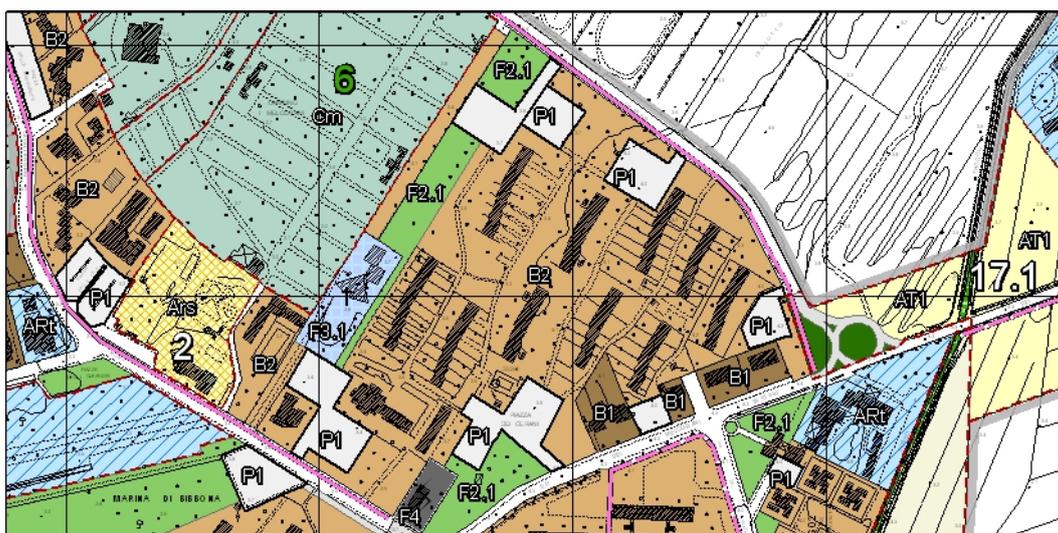


**Modifiche apportate: Modifiche apportate:Modifica alla tavola 2a**

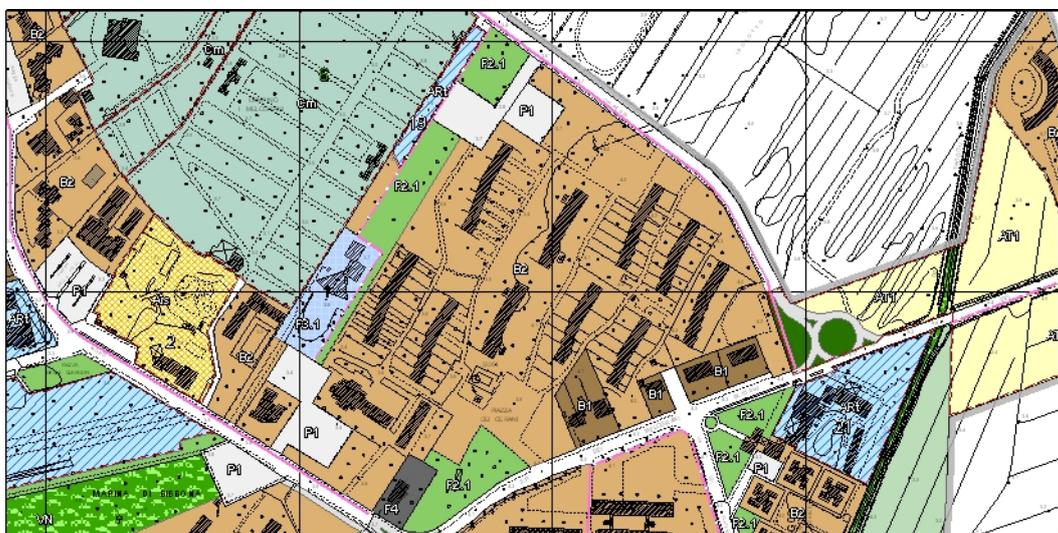
**OSSERVAZIONE N. 33**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p>La Rocca Adriano Amm. Condominio B/1                      Comparto Nord                      /prot. 5537 del 18.08.2014</p>	<p>Foglio 28                      Condominio B1                      Marina di Bibbona</p>	<p><b>P1</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>                      Si osserva che i parcheggi P1 sono parcheggi privati del Comparto Nord, in conformità di quanto stabilito dalla Convenzione di Lottizzazione stipulata in data 9.6.1981 (in allegato all'osservazione) fra il Comune di Bibbona e i proprietari lottizzanti.                      (Vedi osservazione n.7-21-22-26)</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>                      Verificati gli atti si ritiene che l'osservazione debba essere accolta parzialmente. Si rileva che esiste la necessità di regolare con apposito atto ricognitivo le porzioni di proprietà che erroneamente non sono state cedute o cedute in modo errato.  <b>Parzialmente accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

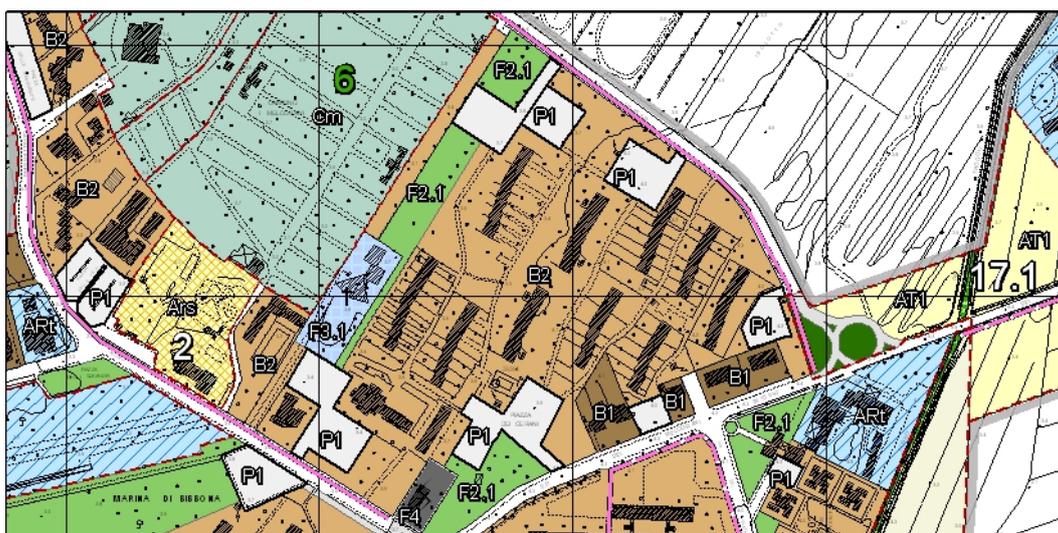


**Modifiche apportate: Modifica alla tavola 2°**

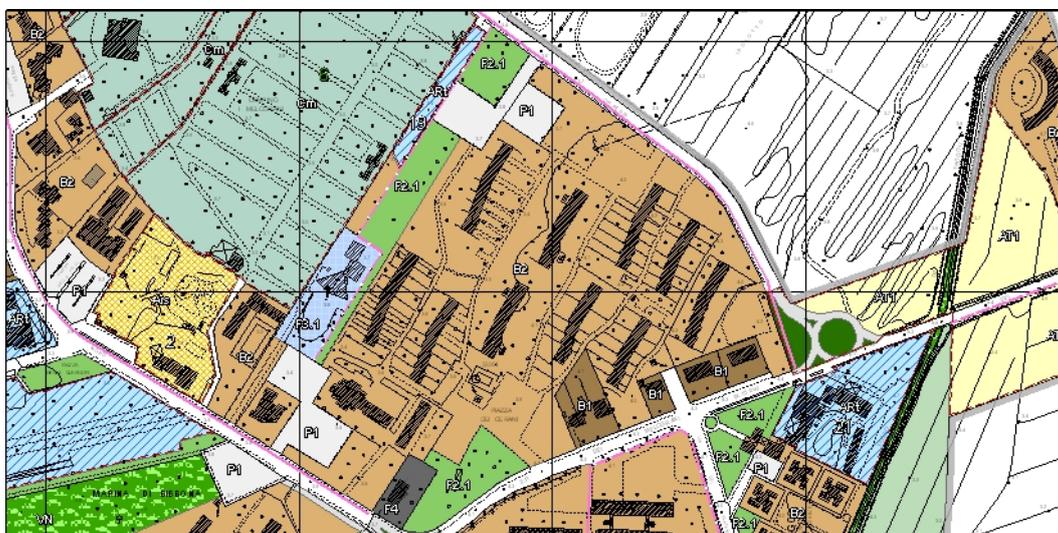
**OSSERVAZIONE N. 34**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p>La Rocca Adriano Amm. Condominio A/3                      Comparto Nord                      /prot. 5538 del 18.08.2014</p>	<p>Foglio 28                      Condominio A3                      Marina di Bibbona</p>	<p><b>P1</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>                      Si osserva che i parcheggi P1 sono parcheggi privati del Comparto Nord, in conformità di quanto stabilito dalla Convenzione di Lottizzazione stipulata in data 9.6.1981 (in allegato all'osservazione) fra il Comune di Bibbona e i proprietari lottizzanti.                      (Vedi osservazione n.7-21-22-26-33)</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>                      Verificati gli atti si ritiene che l'osservazione debba essere accolta parzialmente. Si rileva che esiste la necessità di regolare con apposito atto ricognitivo le porzioni di proprietà che erroneamente non sono state cedute o cedute in modo errato.  <b>Parzialmente accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



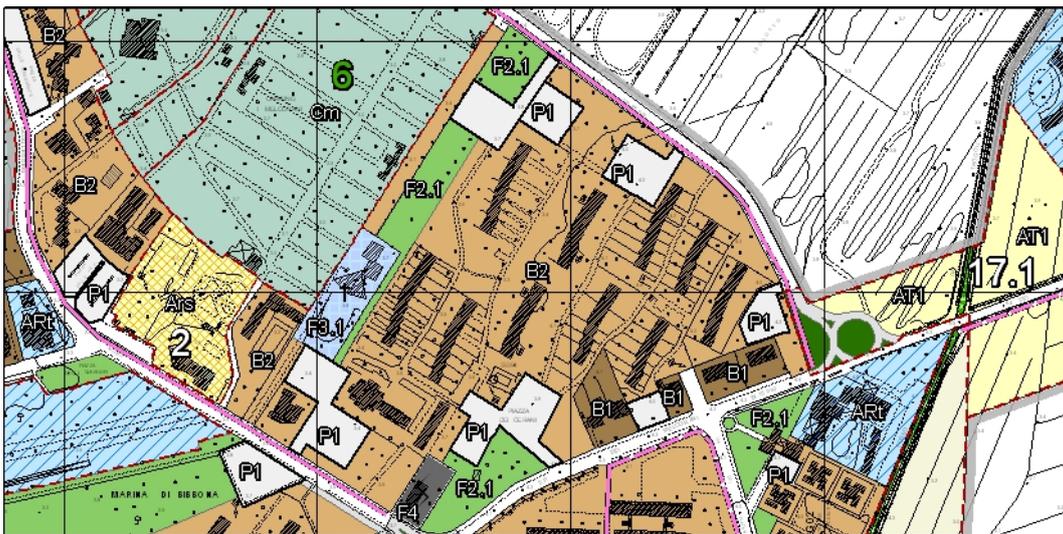
**Modifiche apportate: Modifica alla tavola 2a**



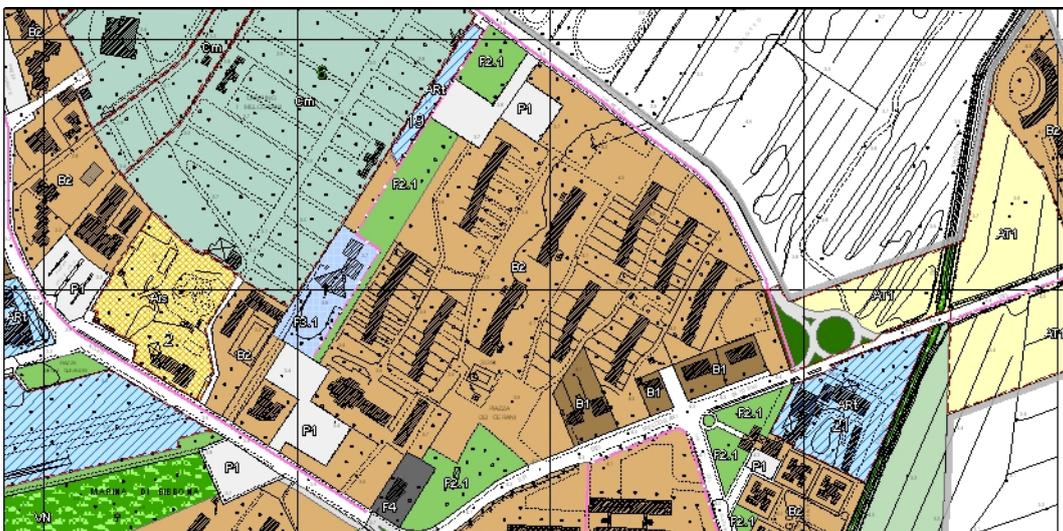
**OSSERVAZIONE N. 36**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio A/3 Comparto Nord /prot. 5540 del 18.08.2014	Foglio 28 Condominio A3 Marina di Bibbona	<b>F2.1</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile da costruire sul terreno Comunale posto sul confine ovest del Comparto Nord, per supportare e incanalare il traffico di cicli e pedoni provenienti dalle strutture ricettive poste a Nord, che attualmente gravano sulla viabilità interna. <b>(Vedi osservazione n. 9-20-23-27-32)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che la proposta sia condivisibile. Si inserisce apposito riferimento grafico nella tavola 2a. <b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



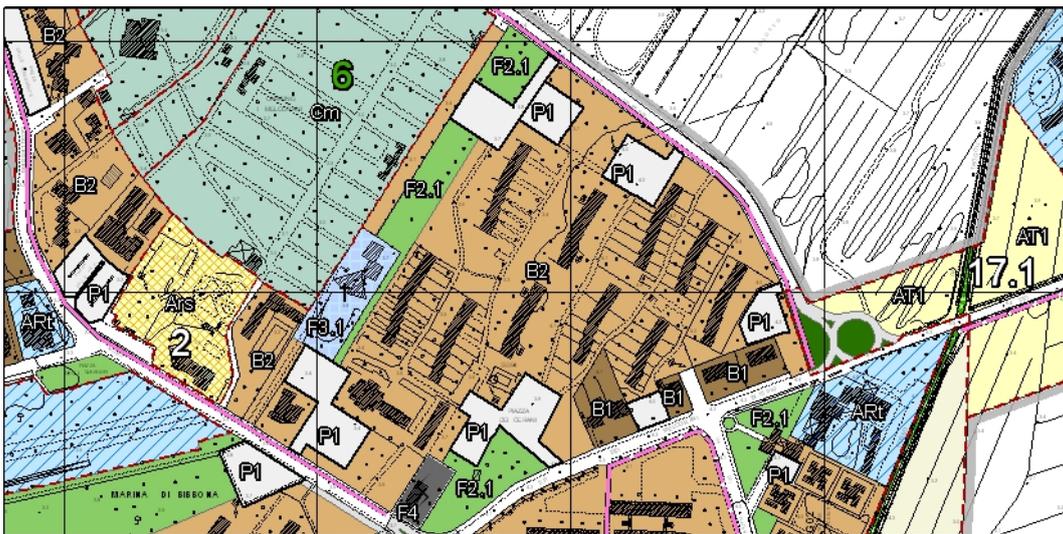
**Modifiche apportate: Modifiche apportate:Modifica alla tavola 2a**

OSSERVAZIONE N. 37		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio A/3 /prot. 5542 del 18.08.2014	Condomini A/3 Marina di Bibbona	
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>            Si chiede di non prevedere ulteriori incrementi di volumetria fabbricabile e aree attrezzate a campeggi. Ciò con il relativo consumo di suolo, è deleterio per il paesaggio, per l'ambiente, per l'impatto sugli impianti.            Si chiede l'inserimento di un secondo percorso di accesso al mare per mezzi di soccorso e l'adozione, ancorché in via temporanea, degli atti necessari a dotare quanto prima possibile l'area di idonei accessi destinati al passaggio di tali mezzi.  <b>(Vedi osservazione n.10-25-29.30)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>            Trattasi di un osservazione generica e non sufficientemente circostanziata per poter essere controdedotta.  <b>Non Pertinente</b></p>	
<b>Modifiche apportate:-----</b>		

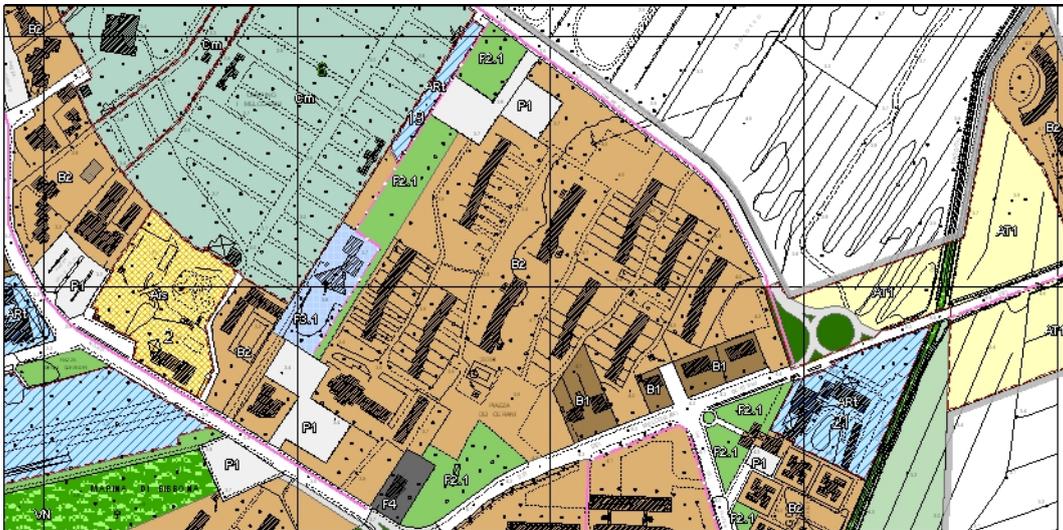
**OSSERVAZIONE N. 38**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio A/1 Comparto Nord /prot. 5543 del 18.08.2014	Foglio 28 Condominio A1 Marina di Bibbona	<b>F2.1</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile da costruire sul terreno Comunale posto sul confine ovest del Comparto Nord, per supportare e incanalare il traffico di cicli e pedoni provenienti dalle strutture ricettive poste a Nord, che attualmente gravano sulla viabilità interna. <b>(Vedi osservazione n. 9-20-23-27-32-36)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che la proposta sia condivisibile. Si inserisce apposito riferimento grafico nella tavola 2a. <b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

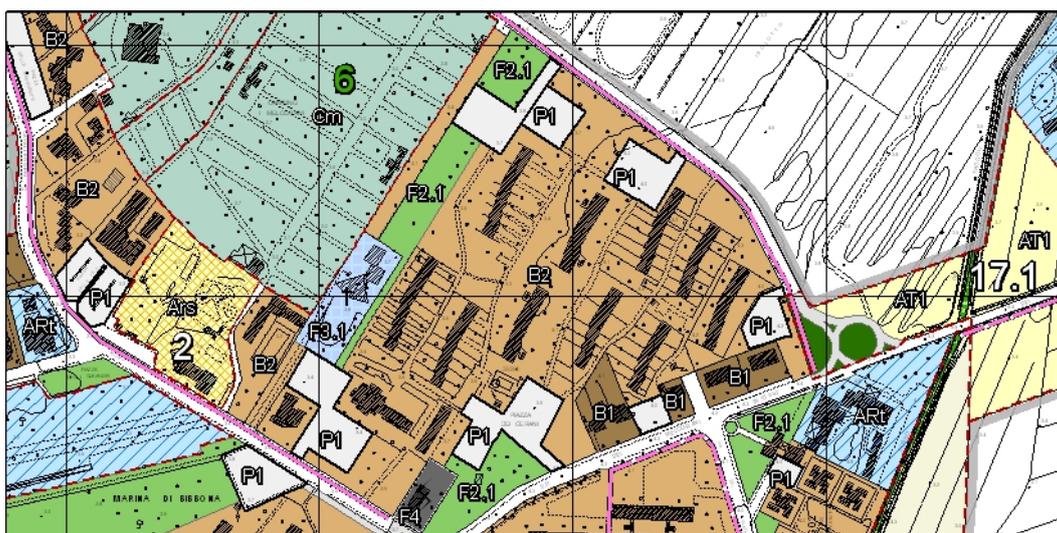


**Modifiche apportate: Modifiche apportate:Modifica alla tavola 2a**

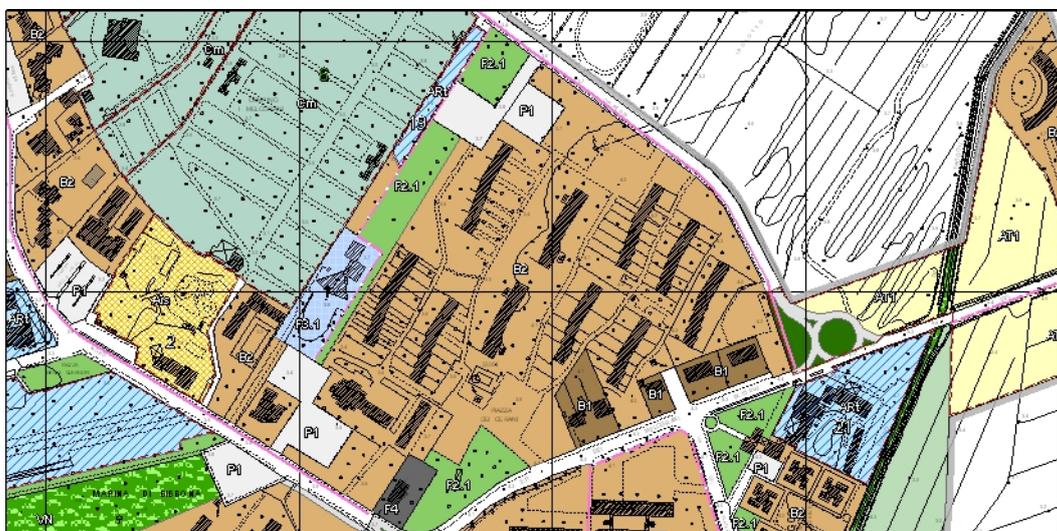
**OSSERVAZIONE N. 39**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
La Rocca Adriano Amm. Condominio A/1 Comparto Nord /prot. 5544 del 18.08.2014	Foglio 28 Condominio A1 Marina di Bibbona	<b>B2</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la realizzazione di due nuovi parcheggi, privati di proprietà del Comparto Nord, perché insufficienti rispetto ai parametri di legge (rapporto posti auto/volumi edificati). Tali spazi saranno adeguatamente alberati e arretrati rispetto alle strade pubbliche. <b>(Vedi osservazione n.8-19-24-28-31-35)</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che nelle NTA adottate tali interventi siano già ammessi. In ogni caso al fine di chiarire meglio gli interventi ammessi si inserisce apposito riferimento all'art.37.2 comma delle NTA. <b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

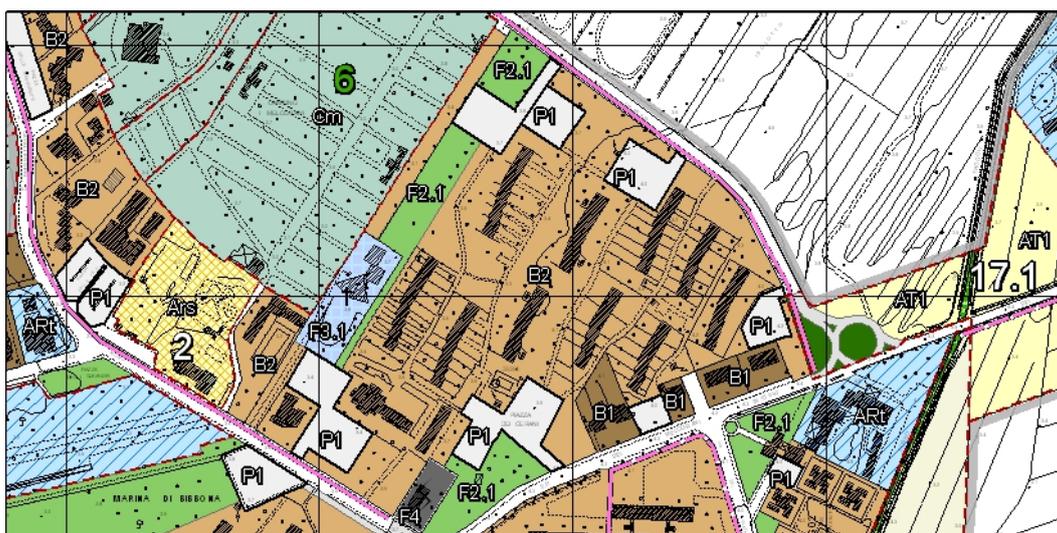


**Modifiche apportate: Modifica all'art.37.2 comma 4 delle NTA**

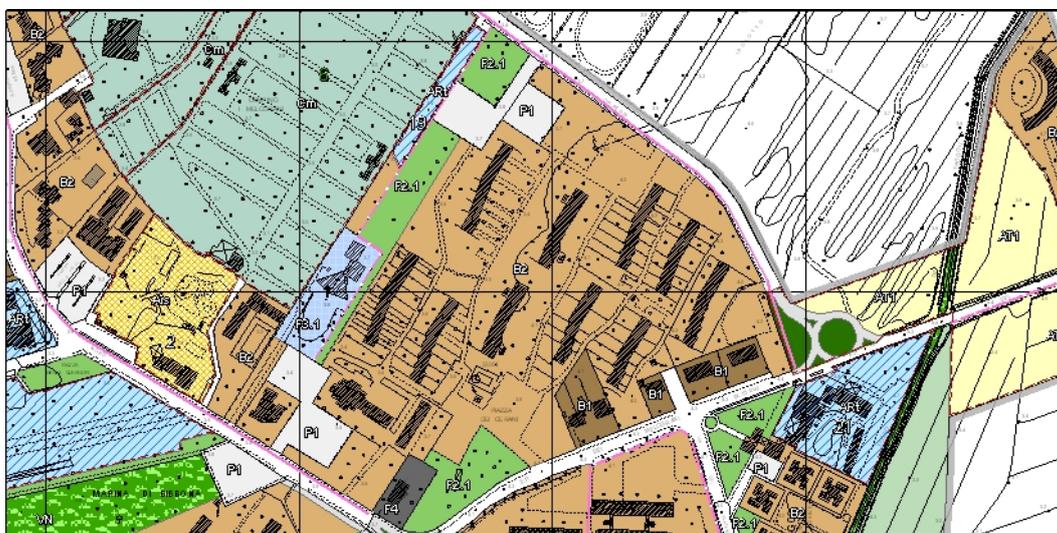
**OSSERVAZIONE N. 40**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p>La Rocca Adriano Amm. Condominio A/1                      Comparto Nord                      /prot. 5545 del 18.08.2014</p>	<p>Foglio 28                      Condominio A1                      Marina di Bibbona</p>	<p><b>P1</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>                      Si osserva che i parcheggi P1 sono parcheggi privati del Comparto Nord, in conformità di quanto stabilito dalla Convenzione di Lottizzazione stipulata in data 9.6.1981 (in allegato all'osservazione) fra il Comune di Bibbona e i proprietari lottizzanti.                      (Vedi osservazione n.7-21-22-26-33-34)</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>                      Verificati gli atti si ritiene che l'osservazione debba essere accolta parzialmente. Si rileva che esiste la necessità di regolare con apposito atto ricognitivo le porzioni di proprietà che erroneamente non sono state cedute o cedute in modo errato.  <b>Parzialmente accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate: Modifica alla tavola 2a**

**OSSERVAZIONE N. 41**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>La Rocca Adriano Amm. Condominio "Via Sorbizzi dal n. 28 al n. 52" /prot. 5546 del 18.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Condominio Via Sorbizzi dal n.28 al n.52 Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>B2</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prevedere opere di regimazione idraulica indispensabili dove si prevedono comparti edificatori di tipo turistico-ricettivo e residenziali in zona di frangia urbana lungo via dei Platani. Tali opere non possono essere demandate ai lottizzanti privati, ma debbano essere realizzate come opera pubblica, in maniera unitaria ed a fronte di una progettazione unica.</li> <li>- Rettificare la cartografia (Tavola 2C -1D), inserendo il nuovo tracciato previsto per il Fosso dei Trogoli e evidenziando le opere che interessano il bacino del Fosso dei Sorbizzi.</li> </ul> <p>In subordine, si richiede almeno l'inserimento di un corridoio infrastrutturale che vincoli la fascia di terreno da destinare al nuovo tracciato del Fosso dei Trogoli.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rettificare le Schede Normative 11, 12, 13 con l'inserimento di prescrizioni più dettagliate per quanto riguarda gli aspetti idraulici.</li> <li>- Rettificare le NTA specificando che per i nuovi comparti non ci si può limitare alla progettazione dell'immissione dei nuovi scarichi nelle "reti esistenti", ma si dovranno realizzare interventi anche più estesi facenti parte di un progetto organico generale che il Comune si impegna a realizzare in collaborazione con il Gestore del Servizio Idrico Integrato.</li> <li>- Inserire nelle NTA una regolamentazione dell'utilizzo dell'immissione forzata di acque di scarico nella rete fognaria tramite pompe di sollevamento private. In particolare si chiede di precisare se e quando questa modalità di scarico è consentita, di subordinarla ad una specifica autorizzazione e di sottoporla a prescrizioni che non compromettono il funzionamento della rete fognaria in cui recapitano con potenziali conseguenze dannose per gli scarichi ad immissione naturale.</li> <li>- Inserire una previsione di un percorso ciclo-pedonale adeguato lungo Via dei Sorbizzi con conseguente realizzazione di marciapiedi, illuminazione, segnaletica ed arredo urbano che riqualifichino tutta l'area e garantiscano la sicurezza delle persone che la percorreranno per raggiungere il mare.</li> <li>- Inserire una previsione di un secondo percorso di accesso al mare per mezzi di soccorso da realizzarsi in posizione intermedia tra quello già previsto e</li> </ul>		<p><b>Controdeduzioni:</b> Le varie proposte avanzate con la presente osservazione sono state accolte in parte dalla controdeduzioni di altre osservazioni. In particolare le schede 11-12-13 sono state completamente riviste e ridotte in massima parte le relative previsioni, inoltre è stato redatto apposito studio idraulico di dettaglio che ha modificato le condizioni relative alle previsioni stesse.</p> <p><b>Parzialmente accolta</b></p>

quello di Piazza del Forte.

- In attesa e in subordine, la previsione degli atti necessari per utilizzare ai soli fini del passaggio dei mezzi di soccorso il percorso di accesso al mare che attraversa l'area del centro di soggiorno Larderello Mare (Scheda Normativa n. 2 UTOE 1A1).
- Inserire una previsione di collegamenti di emergenza pedonali e carrabili (mezzi di soccorso) che permettano di superare la "barriera naturale" della ferrovia e dell'Aurelia;
- La redazione di un adeguato piano d'intervento di Protezione Civile che preveda la gestione di una eventuale emergenza ed il modo in cui si possono allontanare in sicurezza le persone;
- Prevedere adeguati mezzi di pubblicità e diffusione di questo piano almeno nei suoi elementi salienti;
- Prevedere un'adeguata segnaletica che guidi ed indirizzi in caso di emergenza.

**Modifiche apportate:**-----

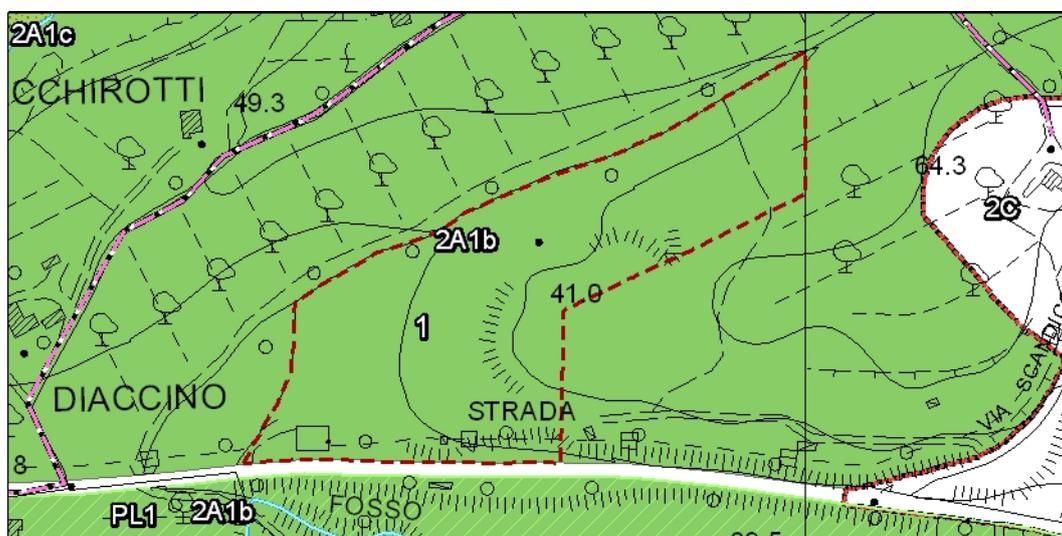
**OSSERVAZIONE N. 42**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Arch. Nicolai Marta /prot. 5585 del 20.08.2014</b>	<b>2A1b Scheda n.1</b>	<b>2A1b</b>

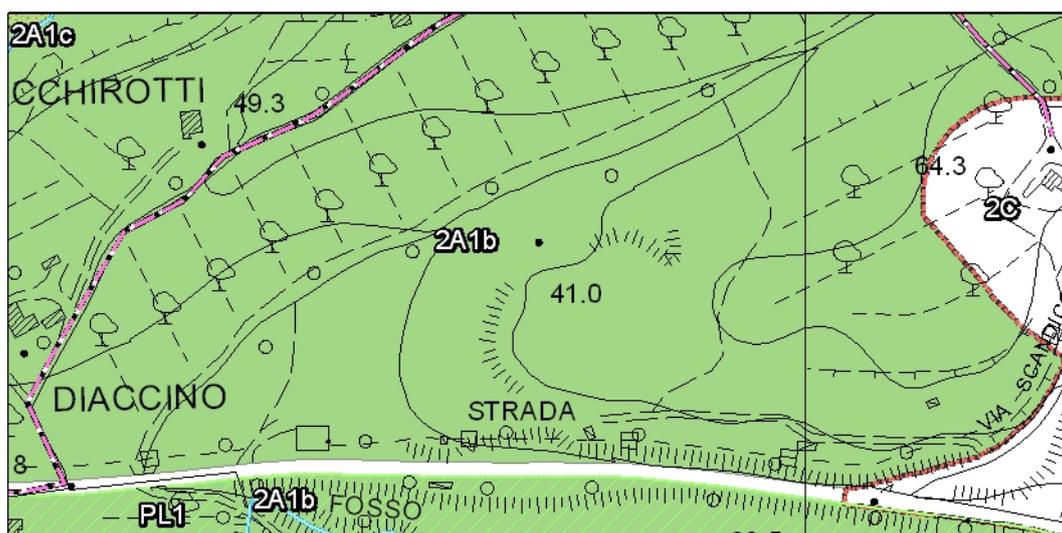
**Sintesi dell'Osservazione:**  
 Si chiede la soppressione delle previsioni urbanistiche contenute nella Scheda Normativa, la localizzazione degli interventi non appare coerente con le caratteristiche ambientali, con la presenza del Centro Storico nelle immediate vicinanze e con le prescrizioni del PIT. La consistenza ed in particolare le destinazioni d'uso, appaiono del tutto incoerenti con la zona agricola circostante.  
 E' presente nel territorio una zona commerciale-artigianale-industriale urbanizzata ed ancora non completamente realizzata, con superfici abbondantemente sufficienti ad accogliere l'insediamento proposto.

**Controdeduzioni:**  
 Anche a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.102 (Regione Toscana) si propone di accogliere di conseguenza anche la presente osservazione con le motivazioni di cui alla successiva n.102.  
**Accolta**

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

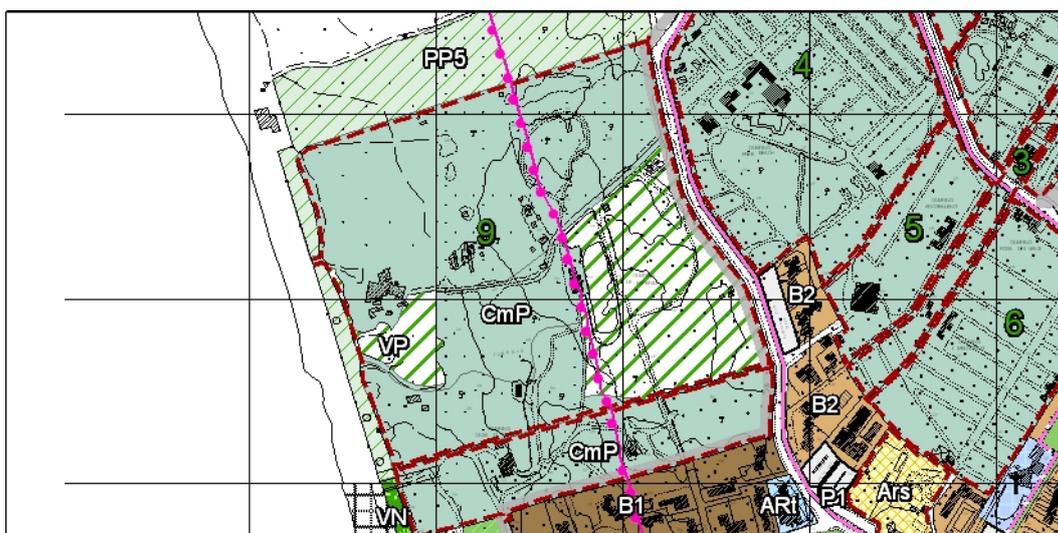


**Modifiche apportate: Stralcio della Scheda normativa 1 dell'UTOE 2 A 1B**

**OSSERVAZIONE N. 43**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Mannoni Umberto per conto di Soc. "Le Esperidi s.n.c."- Rossi Ciampolini Manoli-Sabatini Ala - Rossi Ciampolini Moira – Mannoni Emanuelina</b> /prot. 5592 del 20.08.2014</p>	<p><b>Foglio 27, Particelle 304-307-340</b> <b>Marina di Bibbona</b></p>	<p><b>Scheda CmP n. 9</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Riperimetrazione perimetro d'intervento "verde privato di pregio", "area a Campeggio di pregio", area di salvaguardia dell'emergenza dunale. (Vedi osservazione, perché fa riferimento al vecchio RU)</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che, viste le caratteristiche ambientali dell'area oggetto dell'osservazione, la propsta non sia meritevole di accoglimento. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:-----**

**OSSERVAZIONE N. 44**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p>Avv. Valente Enrico per conto Sig.ra Wrighton Cathrine Helen /prot. 5605 del 21.08.2014</p>	<p>Foglio 2, Particelle 39-411 La California</p>	<p><b>Scheda Normativa n.2 UTOE 1C2</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la suddivisione della superficie identificata nella Scheda Normativa 2 dell'UTOE 1C2 La California nel Sub-comparto 2.2 in due ulteriori sub-comparti tali da consentire la realizzazione per stralci successivi funzionali, secondo le due rispettive proprietà.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Viste le caratteristiche della scheda normativa, non appare opportuna l'ulteriore suddivisione dei sub-comparti. Tale ulteriore suddivisione comporterebbe la mancanza di omogeneità complessiva dell'intervento proposto. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

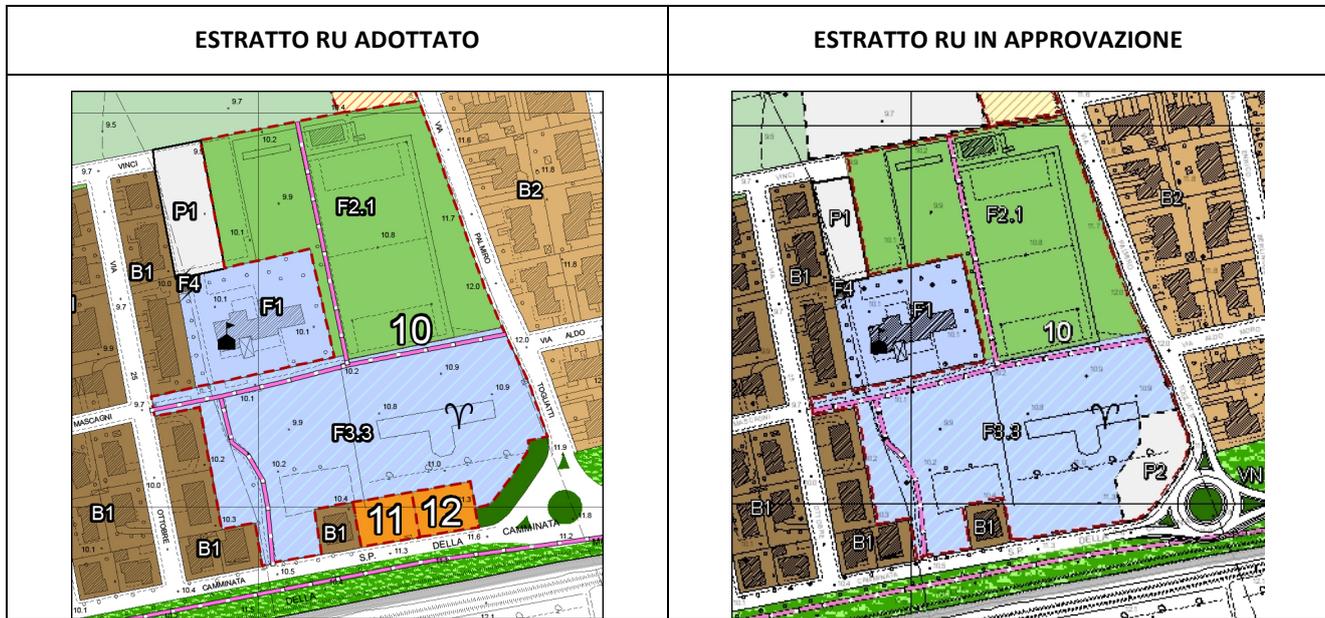


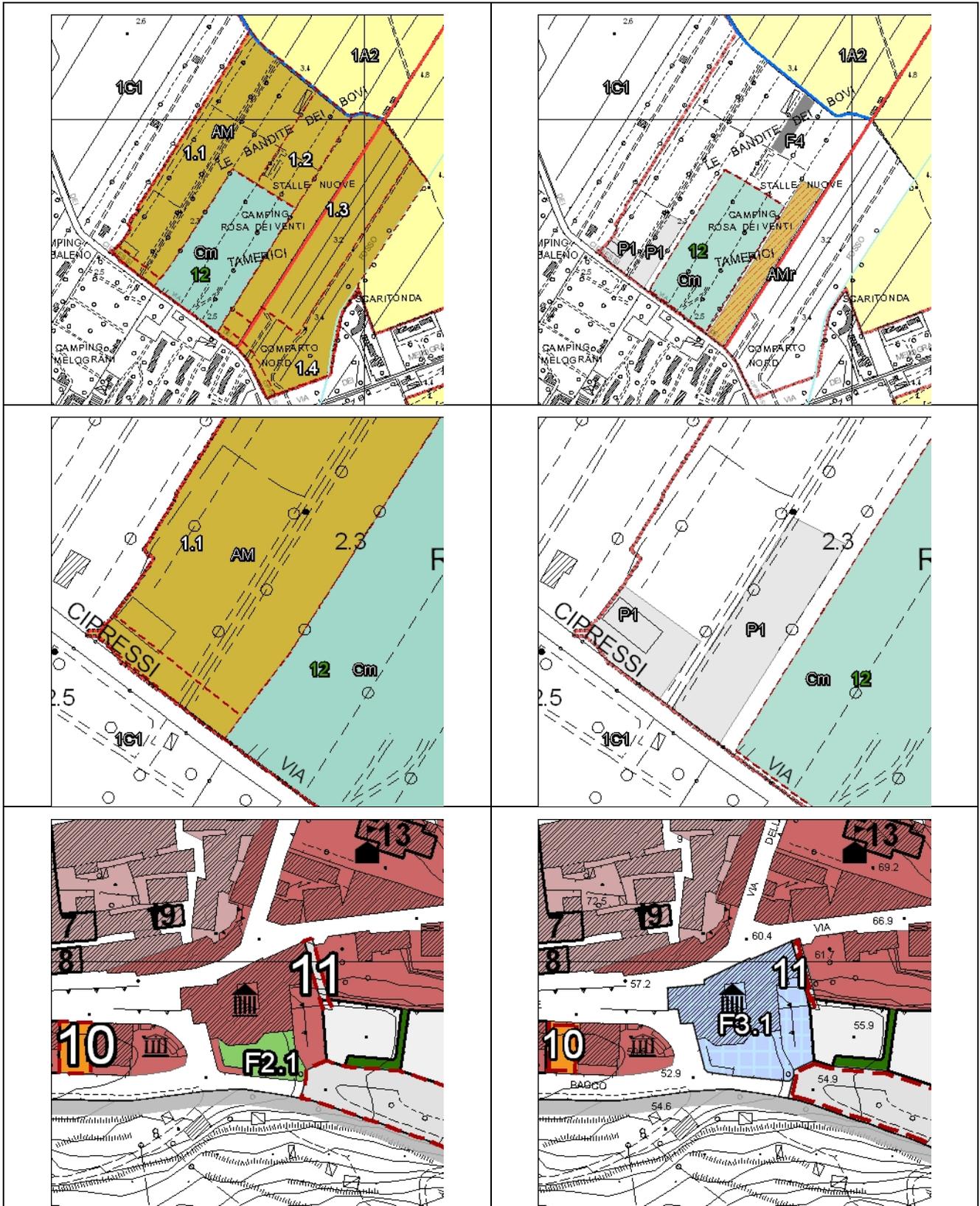
**Modifiche apportate:**-----

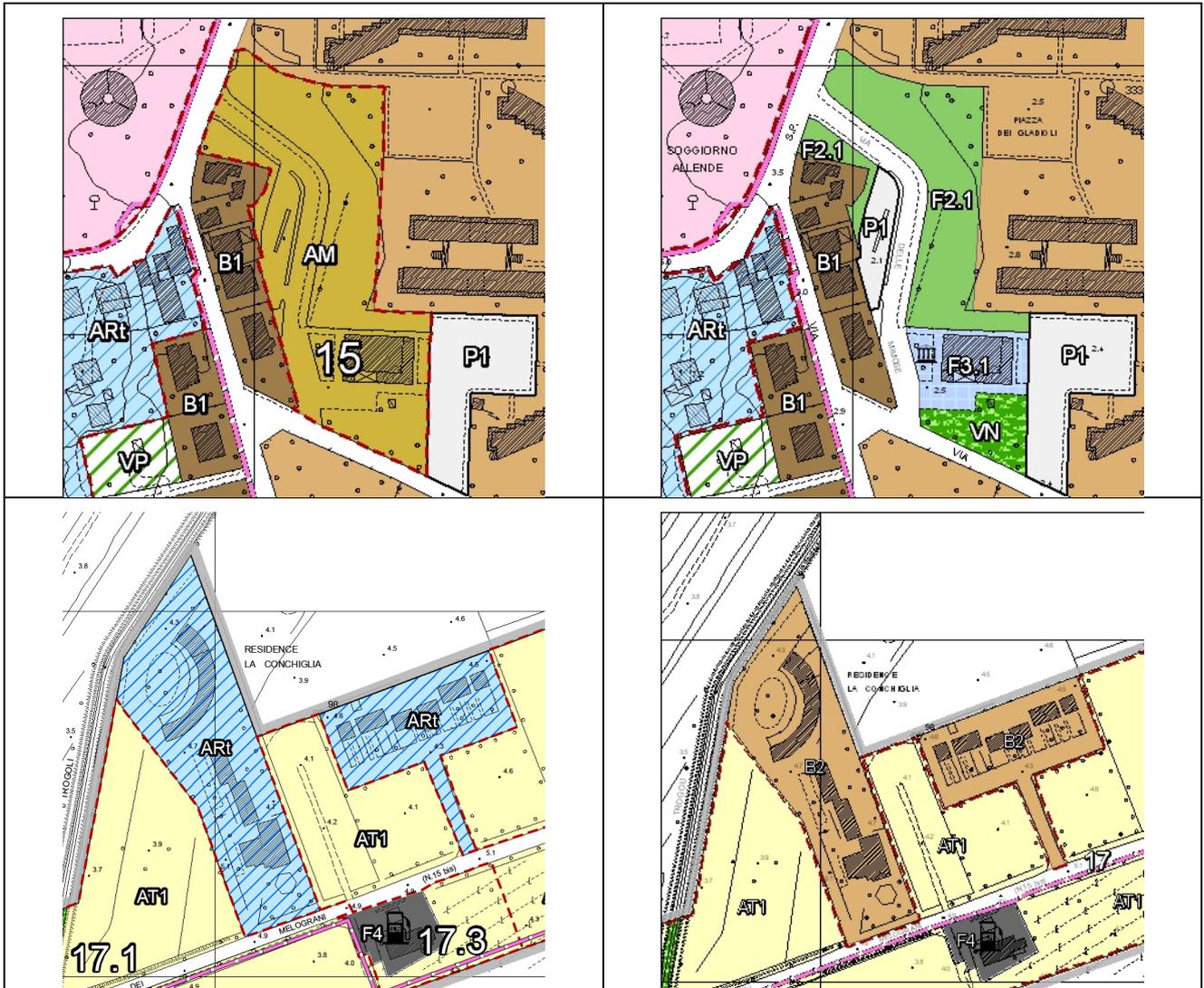
**OSSERVAZIONE N. 45**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Comune di Bibbona Geom. Cerri Sandro Resp. Area "Edilizia Privata" /prot. 5606 del 21.08.2014</b></p>		
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Parcheggi pubblici scheda n.10 utoe 1C2</li> <li>-eliminazione lotti 11 e 12 utoe 1C2</li> <li>-inserimento di area multifunzionale AMr alle stalle nuove</li> <li>-inserimento di parcheggi a stalle nuove</li> <li>-inserimento norma UTOE 1B2 per chioschetto</li> <li>-variazione del palazzo comunale a F3</li> <li>-scheda AM15 UTOE 1C1</li> <li>-posti letto a bando marina di bibbona art.45.1</li> <li>-modifica dell'art.27.7 in riferimento al frantoio Peccianti</li> <li>-modifica alle zone ART in via dei Melograni, in quanto ad oggi completamente residenziali. Si chiede la modifica in zona B2</li> <li>-adeguamento norme L.65/2014</li> <li>-adeguamento norme zone agricole al Regolamento 63/R</li> <li>-inserimento norme per interventi di modesta entità quali la chiusura dei portici esistenti in zona B e zona agricola</li> <li>- Richiesta di correzione di errore materiale scheda campeggi n.13 Le Capanne, da 175 PL a 256 PL e da 43 a 64 Piazzole;</li> <li>- Modifica all'art.45.1 per inserire possibilità di realizzazione di unità immobiliare residenziale per titolare o gestore di alberghi.</li> </ul>	<p><b>Controdeduzioni:</b></p> <p>Si ritiene che le varie osservazioni e contributi formulati dall'Ufficio Urbanistica siano da accogliere.</p> <p>Si modificano di conseguenza le varie tavole grafiche e le NTA</p>	

**Modifiche apportate: Varie modifiche alle NTA ed alle tavole grafiche**







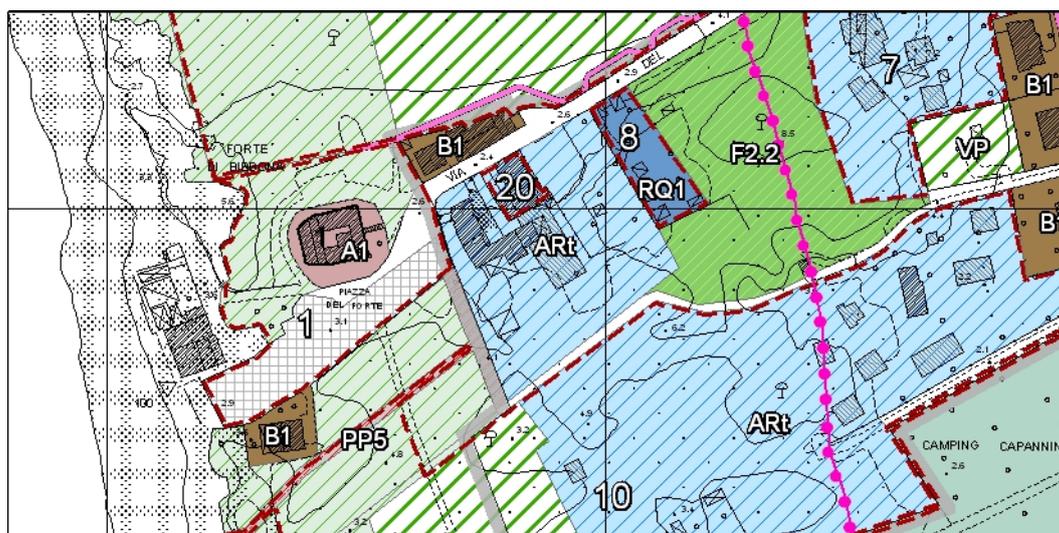
**OSSERVAZIONE N. 46**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<p align="center"><b>Pignotti Michele – Luigina Cecchini – Roberta Fossati – Alessandro Apicella /prot. 5612 del 21.08.2014</b></p>		
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di adottare nella nuova variante incentivi per la bio-eco-edilizia (L.R. 3 Gennaio 2005) per salvaguardare e per tutelare in nostro territorio e la salute dei cittadini. Misure sulla raccolta e conferimento dei rifiuti solidi urbani, illuminazione naturale, isolamento acustico, riutilizzo di acque piovane, materiali usati per la costruzione, consumi energetici.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che il R.U. preveda già specifiche normative in tal senso. Specifiche tecniche e di dettaglio potranno essere accolte nel Regolamento Edilizio. <b>Non Accolta</b></p>	
<p><b>Modifiche apportate:-----</b></p>		

**OSSERVAZIONE N. 47**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Dani Daniela con conto di Hotel Paradiso Verde di Dani Ademaro e C. s.n.c. /prot. 5617 del 21.08.2014</b></p>	<p><b>Foglio 39, Particella 235 Marina di Bibbona</b></p>	<p><b>Art</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede il cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale della struttura esistente (Hotel Paradiso Verde), per le mutate condizioni di mercato che impongono strutture più grandi. In subordine cambio di destinazione d'uso dello stesso a RTA (residenza turistico alberghiera) con conseguente riduzione delle spese di gestione per fare fronte alle necessità di una conduzione più economica.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che le modifiche richieste non siano da accogliere in quanto la struttura turistico in oggetto rappresenta un importante elemento di riferimento turistico-ricettivo da mantenere e valorizzare. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:-----**

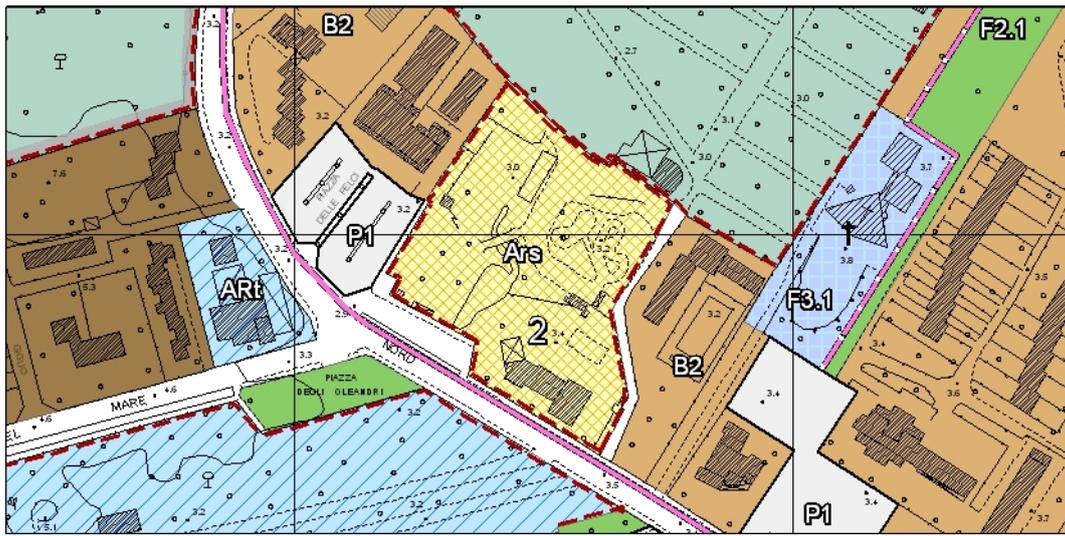
**OSSERVAZIONE N. 48**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Locatelli Luigi per conto della Soc. Play &amp; Sun s.r.l. /prot. 5618 del 21.08.2014</b>	<b>Scheda n. 1 UTOE 1B2 Calcinaiola</b>	<b>1B2</b>
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Riperimetrazione area del Piano Attuativo, in base ai confini catastali della suddetta proprietà, del campo da golf ("Campo alla Sainella"), al fine di avere una corretta rappresentazione della proprietà interessata nel piano attuativo.	<b>Controdeduzioni:</b> <b><u>Già controdedotta con approvazione delibera consiliare n. 57 del 22.12.2015</u></b>	
<b>Modifiche apportate:-----</b>		

**OSSERVAZIONE N. 49**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Montorzi Amelia per Azienda Speciale Pluriservizi (A.S.Bi.) Comune di Bibbona /prot. 5619 del 21.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Scheda n.2 UTOE 1C1 Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>Ars</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di variare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il carico urbanistico previsto           <ul style="list-style-type: none"> <li>-Distinguere gli interventi consentiti per il parco giochi da quelli per le attività di somministrazione di alimenti e bevande esistenti;</li> <li>-Prevedere la possibilità di realizzare almeno 300 mq di SUL per il parco giochi, in considerazione all'eventuale necessità di integrare la superficie destinata ai servizi igienici, agli spazi per il ricovero delle attrezzature ed a strutture coperte finalizzate all'utilizzo del parco giochi anche oltre il periodo estivo.</li> <li>- Tenere conto che l'edificio esistente in adiacenza a Via dei Cavalleggeri contiene anche altre destinazioni d'uso, oltre a quella del ristorante.</li> </ul> </li> <li>• Gli obbiettivi           <ul style="list-style-type: none"> <li>-Eliminare la previsione della nuova piscina di uso pubblico, in considerazione delle difficoltà gestionali che possono derivare del fatto che l'A.S.Bi. intende proporre all'Amministrazione la riqualificazione del campeggio "I Melograni" anche con realizzazione della piscina.</li> <li>-Comprendere nel parco giochi l'area individuata per la piscina pubblica.</li> </ul> </li> <li>• Gli interventi ammessi           <ul style="list-style-type: none"> <li>-Tenere conto che il ristorante compreso nell'edificio in adiacenza a Via dei Cavalleggeri non fa parte del Campeggio Comunale, ma è stato assegnato in gestione da parte dell'A.S.Bi.</li> <li>-Rendere chiaro cosa comprende "sono ammesse tutte le tipologie di intervento da eseguirsi attraverso il progetto di opera pubblica".</li> <li>-Specificare la definizione di "strutture leggere".</li> </ul> </li> <li>• Le prescrizioni e indicazioni progettuali           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Specificare che "la realizzazione di aree verdi pubbliche attrezzate per la sosta ed il relax" può riferirsi anche alla stessa destinazione a parco giochi.</li> <li>-Eliminare la previsione della piscina.</li> </ul> </li> <li>• Lo strumento di attuazione           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fare salva l'eventuale richiesta di installazioni temporanee da parte di soggetti ai quali è concessa la gestione di strutture pubbliche, nel qual caso rinviando a diversi atti abilitativi previsti.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Controdeduzioni:</b></p> <p><u>carico urbanistico previsto</u> Viste le motivazioni dell'osservante si ritiene condivisibile l'osservazione.</p> <p><u>obbiettivi</u> Viste le motivazioni dell'osservante si ritiene condivisibile l'osservazione.</p> <p><u>Interventi ammessi</u> Viste le motivazioni dell'osservante si ritiene condivisibile l'osservazione, si specifica quindi i limiti degli interventi ammessi. Si evidenzia che non è necessario specificare cosa si intende per "strutture leggere" in quanto semplicemente esse non devono costituire SUL ai sensi del Regolamento Regionale 64/R del 11 novembre 2013</p> <p><u>Prescrizioni ed indicazioni progettuali</u> Viste le motivazioni dell'osservante si ritiene condivisibile l'osservazione</p> <p><u>Strumento di attuazione</u> Viste le motivazioni dell'osservante si ritiene condivisibile l'osservazione</p> <p><b>Accolta</b></p>	

ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE



Modifiche apportate: Modifica alla scheda 2 UTOE 1 C1

**OSSERVAZIONE N. 50**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Montorzi Amelia per Azienda Speciale Pluriservizi (A.S.Bi.) Comune di Bibbona /prot. 5620 del 21.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Foglio 28, Particelle 18-22-97-98-390 Campeggio Comunale "I Melograni" Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>Cm 6</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di variare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli interventi ammessi                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-specificare maggiormente il carico urbanistico consentito, poiché in riferimento agli interventi necessari "all'adeguamento della struttura alla classificazione richiesta in base alle indicazioni del Testo unico regionale", potrebbe rivelarsi insufficiente per determinare le opere effettivamente assentibili.</li> </ul> </li> <li>• Le prescrizioni ed indicazioni progettuali                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-Dare conto della disponibilità del parcheggio a servizio del campeggio "I Melograni" all'interno dell'area di cui alla Scheda Normativa n. 1 dell'UTOE 1A2 (Area multifunzionale delle Stalle Nuove)</li> </ul> </li> <li>• Gli strumenti di attuazione                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ricondurre l'atto abitativo al "progetto di opera pubblica".</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Controdeduzioni:</b> <u>interventi ammessi</u> Viste le motivazioni dell'osservante si ritiene che gli interventi ammessi siano quelli del mantenimento del carico urbanistico attuale con le specifiche di cui all'art.45.2 delle NTA .</p> <p><u>Prescrizioni ed indicazioni progettuali</u> Viste le motivazioni dell'osservante si ritiene condivisibile l'osservazione.</p> <p><u>Interventi ammessi</u> Viste le motivazioni dell'osservante si ritiene condivisibile l'osservazione, si specifica quindi i limiti degli interventi ammessi. Si evidenzia che non è necessario specificare cosa si intende per "strutture leggere" in quanto semplicemente esse non devono costituire SUL ai sensi del Regolamento Regionale 64/R del 11 novembre 2013</p> <p><u>Prescrizioni ed indicazioni progettuali</u> Si propone di inserire apposito riferimento nella scheda normativa n.6-campeggi. Tale riferimento è ammissibile per quanto indicato nella Delibera di Giunta n.165 del 22.05.1996</p> <p><u>Strumento di attuazione</u> Viste le motivazioni dell'osservante si ritiene condivisibile l'osservazione</p> <p align="center"><b>Parzialmente Accolta</b></p>	
<p align="center"><b>ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE</b></p>		



**Modifiche apportate: Modifiche alla Scheda n.6 dell'Allegato C**

**OSSERVAZIONE N. 51**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Lotti Alessandro /prot. 5631 del 21.08.2014	Foglio 41, Particelle 145 - 192, Località Sorbizzi, Bibbona	<b>1A2</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di poter inserire nell'area di mia proprietà, dove è già stato autorizzato dalla Provincia di Livorno un impianto fotovoltaico da 706,56 kw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 pale eoliche ad asse verticale di altezza massima 13-15 m e potenza di 40 kw.</li> <li>- Collettore solare termico Sferasol.</li> <li>- Un ufficio - mostra di rappresentanza (circa 100 mq), dato che questa area risulta espressamente indicata per l'energia alternative. Questo fabbricato sarà interamente realizzato in legno, usando materiali biocompatibili e all'interno saranno presenti due uffici, un bagno e una sala mostra con le spiegazioni del funzionamento delle energie alternative come fotovoltaico, solare, geotermia, eolico.</li> </ul>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che la proposta di osservazione sia in contrasto con previsto dal PIT-PPR e pertanto non accoglibile.</p> <p><b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

OSSERVAZIONE N. 52		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Porcelli Roberto</b> <b>/prot. 5632 del 22.08.2014</b></p>		
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede l'inserimento di una norma per il territorio aperto per chi possiede cavalli, in quanto non risulta presente nella normativa attuale. <u>Scuderie per equini</u> E' ammessa la realizzazione di piccole scuderie per equini a partire dalla superficie minima di 5000 mq a seminativo o seminativo arborato per ogni capo. I singoli box potranno avere sup. utile di 16 mq per equino, altezza massima in gronda di 2,5 m; è consentita inoltre una tettoia chiusa su tre lati per il rimessaggio di fieno e paglia. I box potranno essere costruiti in legno naturale con struttura in ferro o in muratura tradizionale. Le coperture, anche se di tipo leggero, dovranno uniformarsi all'ambiente circostante.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che l'osservazione sia meritevole di accoglimento. Si propone di inserire apposito articolo che disciplini la realizzazione di tali manufatti. <b>Accolta</b></p>	
<p><b>Modifiche apportate: Inserimento dell'art.28.5 nelle NTA</b></p>		

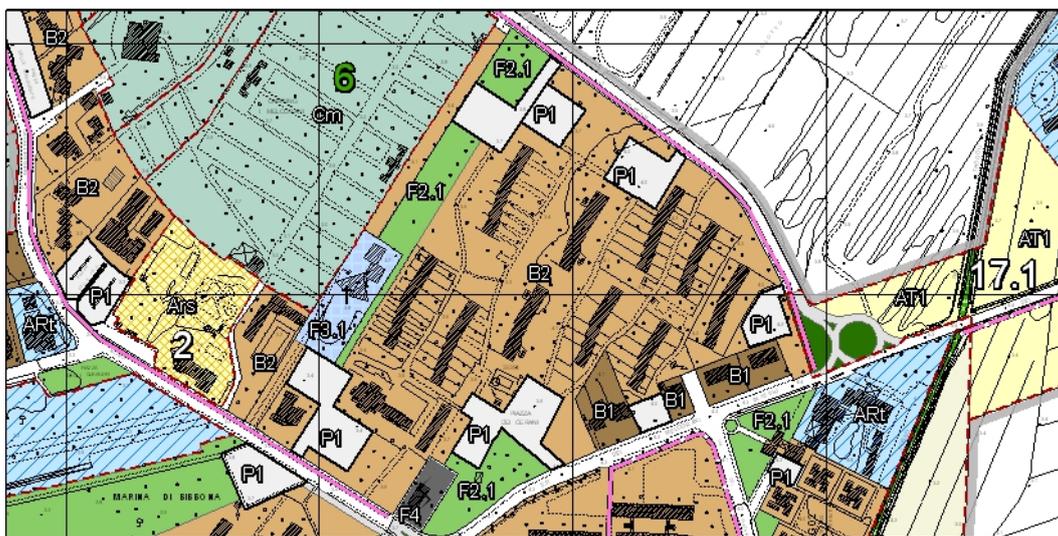
**OSSERVAZIONE N. 53**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Alunno Michele</b> <b>/prot. 5633 del 22.08.2014</b></p>		
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede l'inserimento di una norma di carattere generale volta a favorire i cittadini residenti nel comune che non hanno un'abitazione propria. <u>Agevolazioni a sostegno dei residenti:</u> E' ammesso per i soli residenti nel Comune da almeno dieci anni, il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli, magazzini ed altre volumetrie regolarmente autorizzate prima del DPGR 5/R 2007, di SLP non inferiore a 32 mq da destinare esclusivamente a prima casa per la residenza del proprietario e di parenti di I° e II° grado, e per almeno un decennio dalla attestazione di abitabilità non alienabile a soggetti diversi da quelli di cui sopra, da regolare con apposito atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, da applicarsi in caso di inosservanza. Alle condizioni di cui sopra viene consentito un ampliamento una tantum fino al raggiungimento di una SUL di 65 mq ed inoltre di una superficie per autorimessa di 20 mq. L'intervento di cui sopra è consentito a condizione che non comporti sostanziale modificazione della morfologia dei luoghi e che pertanto tali annessi e manufatti devono essere già dotati di acque reflue e non devono richiedere interventi di nuova viabilità. Nel caso che la pertinenza del manufatto oggetto dell'intervento edilizio sia superiore a 1 ha, il proprietario si impegna alla realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale di cui alla L.R: 1/2005 art.45.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene non opportuno in questa fase inserire norme che possono modificare gli assetti complessivi in zona agricola. Tali discipline potranno essere valutate con specifica variante organica per le zone agricole in adeguamento alla L.R.65/2014. <b>Non Accolta</b></p>	
<p><b>Modifiche apportate:-----</b></p>		

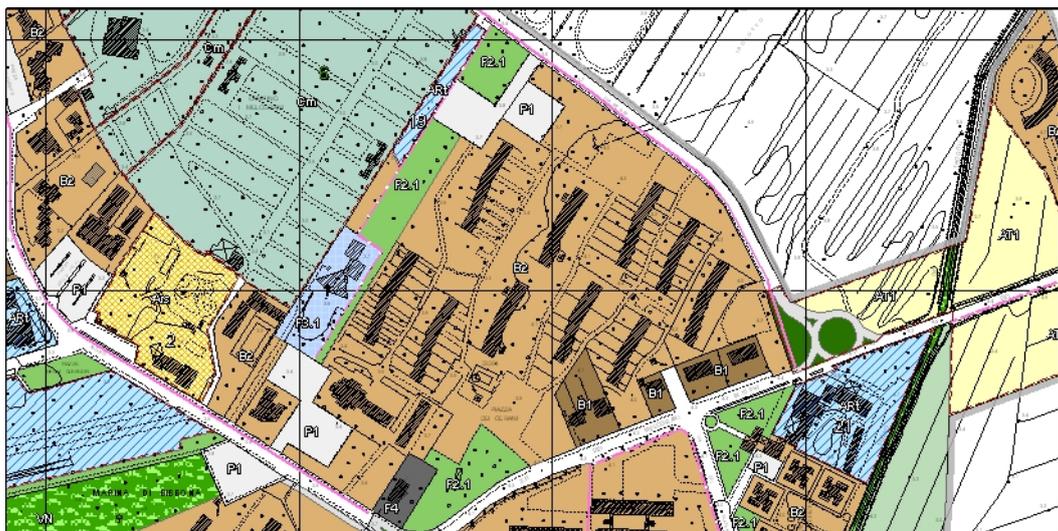
**OSSERVAZIONE N. 54**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Paggetti Enzo e altri /prot. 5634 del 22.08.2014	Comparto Nord Zona B1 e B2, Marina di Bibbona	
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la realizzazione un tracciato di pista ciclabile diverso da quello previsto dall'RU. Vedi allegato osservazione tracciato proposto.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Vista la proposta dell'osservazione si ritiene che sia meritevole di accoglimento in quanto migliorativo rispetto all'esistente. <b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

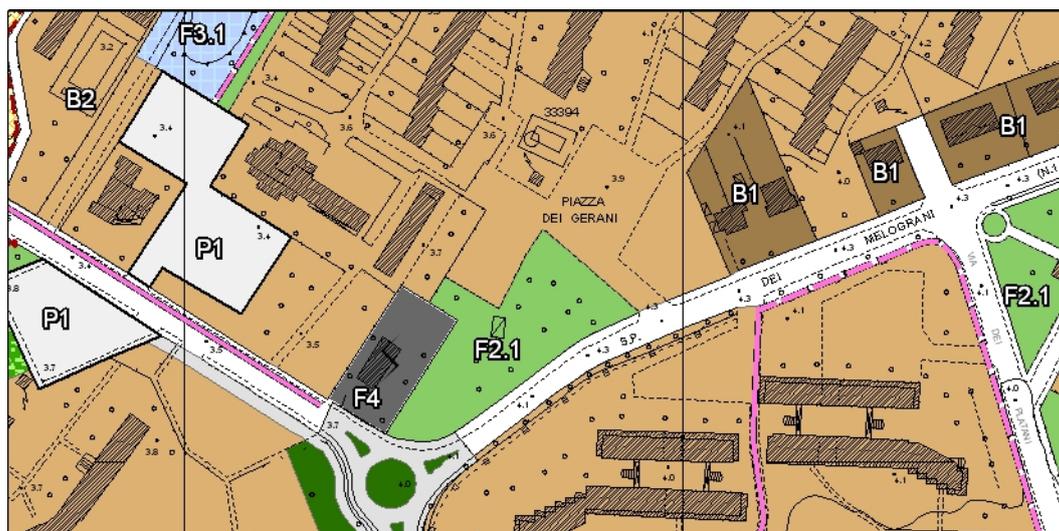


**Modifiche apportate: Modifiche alla tavola 2 A e inserimento nuova Scheda Norma**

**OSSERVAZIONE N. 55**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Paggetti Enzo /prot. 5635 del 22.08.2014	Comparto Nord Zona, Marina di Bibbona	<b>F2.1 - B2</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di prevedere nello spazio a verde pubblico ubicato davanti al comparto di cui sopra, la possibilità di realizzare un piccolo parco giochi e un anfiteatro con cinema all'aperto, comprensivo di bagni pubblici, a servizio della cittadinanza, oltre all'istallazione di panchine pubbliche e alla realizzazione di un Edicola con Bancomat. L'area attualmente è un parco verde, abbandonato all'incuria.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Quanto indicato dall'osservante è già ammesso nella normativa della zona F2.1, mentre l'altra area (zona B2) non è idonea per l'interventi proposti <b>Parzialmente accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

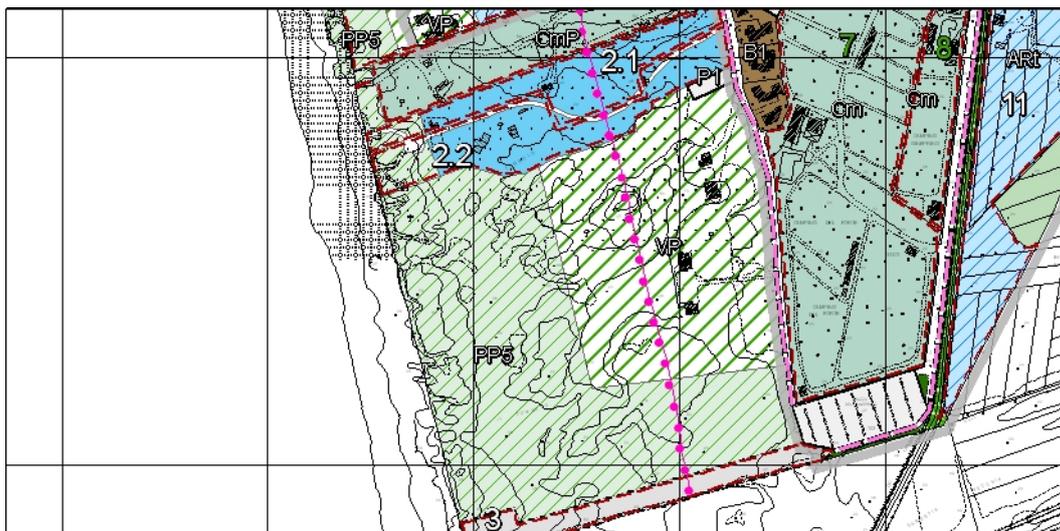


**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 56**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Pandolfini Niccolò</b> <b>/prot. 5636 del 22.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Foglio 39, Particella 465</b> <b>(in parte)</b> <b>Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>PP5</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la possibilità di prevedere la riduzione della parte di terreno inserita all'interno del parco del litorale, attenendosi sullo stesso limite del vicino a nord della mia proprietà, modificando la destinazione del terreno a verde privato di pregio, per poter effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. (vedere allegato osservazione)</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Non si ritiene opportuno modificare il R.U. secondo quanto richiesto. Trattasi infatti di aree molto delicate sotto il profilo ambientale per le quali non è ragionevole effettuare modifiche in questa fase. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

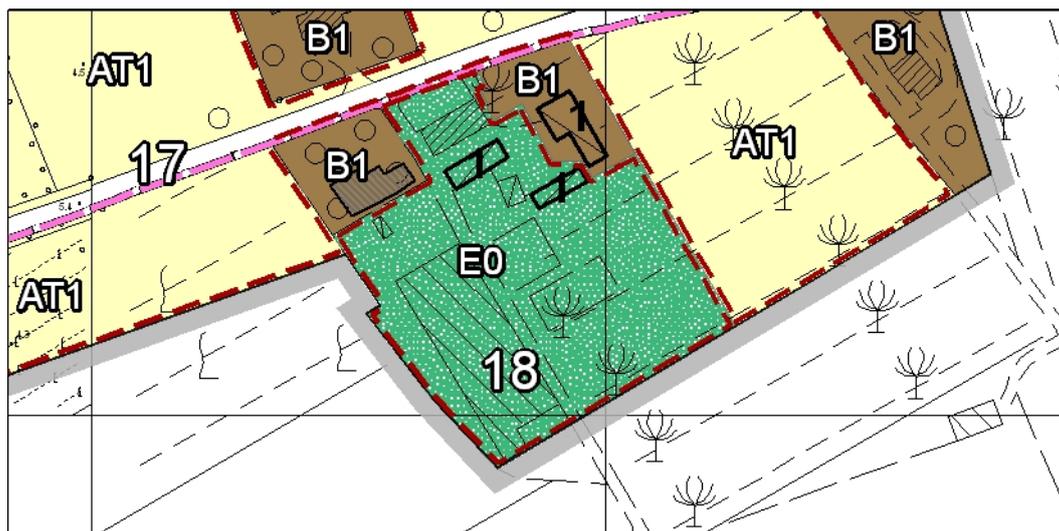


**Modifiche apportate:-----**

**OSSERVAZIONE N. 57**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Paggetti Enzo per Soc. I Melograni – Mecherini Romolo – Righini Iria /prot. 5638 del 22.08.2014	Foglio 40, Particella 166 Scheda n. 18 UTOE 1C1	<b>E0</b>
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede, vista la nostra disponibilità a partecipare in quota parte a detta scheda, di non modificare quanto previsto, oltre a non modificare il limite di comparto, per quanto ci compete.	<b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che la scheda norma come adottata non debba essere modificata. <b>Accolta</b>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

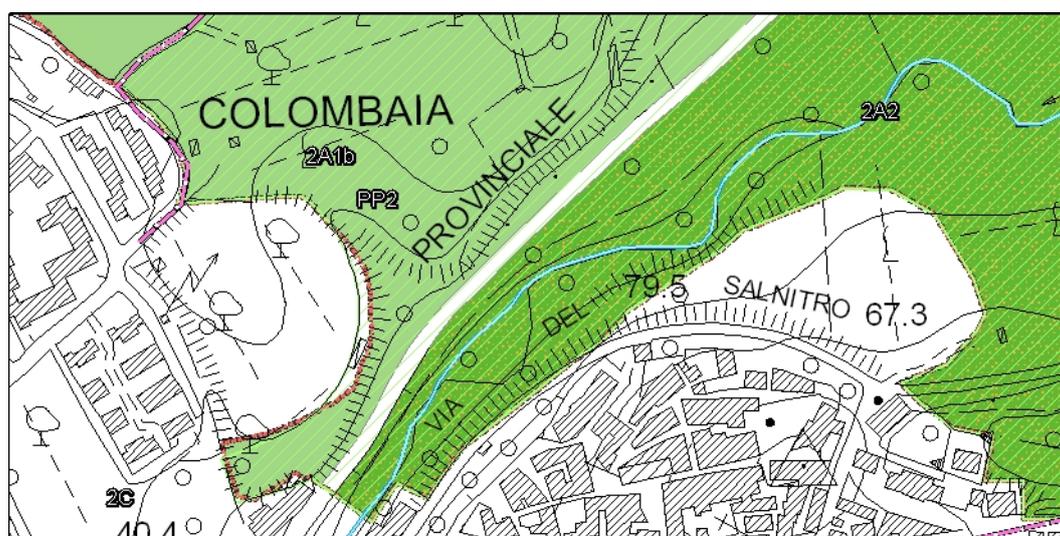


**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 58**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Ribechini Enzo – Pacchini Graziella /prot. 5639 del 22.08.2014	Foglio 12, Particella 101-102, Bibbona	<b>2A2</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>                      Si chiede la possibilità di prevedere la realizzazione di un parcheggio con servizi pubblici, e la realizzazione di un punto ristoro (Bar – ristorante – pizzeria), il quale penserebbe alla manutenzione e alla pulizia dei servizi igienici, e per rendere un buon servizio, sia ai turisti sia agli escursionisti.                      L'intero intervento sarebbe realizzato tutto a cura e spese dell'eventuale gestore del punto ristoro, compreso poi il mantenimento del servizio pubblico sia dei bagni che del parcheggio.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>                      Si ritiene che la proposta avanzata dall'osservante, considerata la caratteristica dell'area, non sia da accogliere in questa fase.  <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

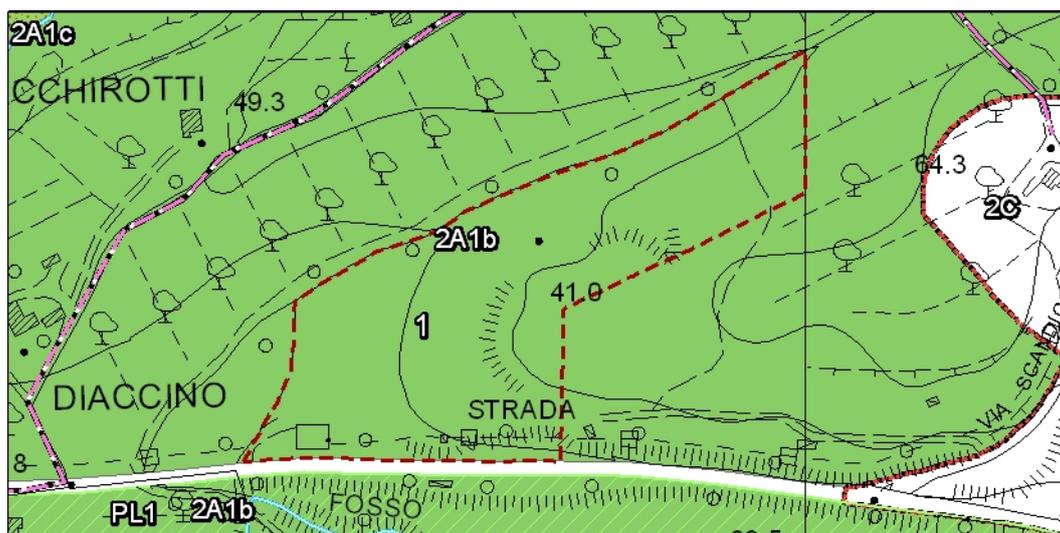
**OSSERVAZIONE N. 59**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<p align="center"><b>Sabatini Ala per conto di Soc. S.R.C. di Sabatini Ala &amp; C. s.n.c. /prot. 5639 del 22.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Foglio 29, Particelle 932- 13-945-30-39-16-40, Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>1A2</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede l'annullamento della Scheda n.2 UTOE 1A2, non si vuole più realizzare le strutture turistico ricettive, purché sia possibile riutilizzare i volumi (contributo del 23/20/2013), a condizione che nell'UTOE 1A2 e più precisamente che sia inserito nell'ART. 27.2 del R.U. un punto dove si evince che sia prevista la realizzazione di agriturismi, e che sia prevista la possibilità di realizzare con lo stesso criterio di tutte le altre zone agricole di Bibbona, le piazzole per agricampeggio anche nell'UTOE 1A2, che è una UTOE di modestissime dimensioni e che non interferisce con gli attuali campeggi esistenti. Oppure fare una scheda specifica in sostituzione dell'attuale Scheda n.2 UTOE 1A2. Qualora non sia possibile apportare dette modifiche, rinunciamo alla eliminazione della scheda suddetta, e realizzeremo quanto previsto.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Precisando che la scheda normativa n.2 dell'UTOE 1 A2 è stata già stralciata con l'atto adottato a seguito di specifico contributo, si ritiene accoglibile l'osservazione. Si inserisce apposito riferimento normativo all'art.27.2 delle NTA. <b>Accolta</b></p>	
<p><b>Modifiche apportate: Modifica all'art.27.2 delle NTA</b></p>		

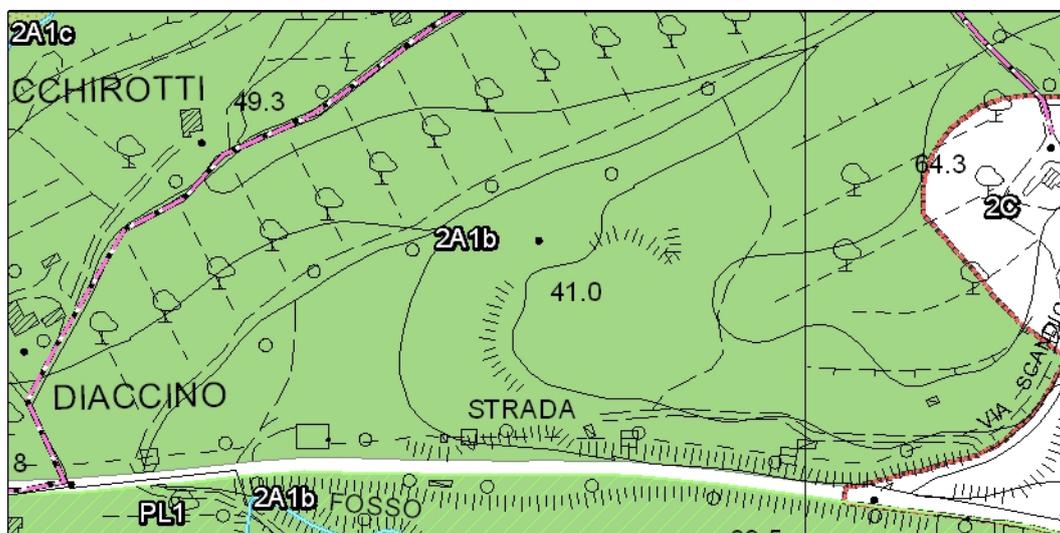
**OSSERVAZIONE N. 60**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Rossi Ciampolini Manoli e Moira /prot. 5641 del 22.08.2014	Foglio 12, Particelle 464 (non esiste), 103-151-152-153-154 Scheda n.1 UTOE 2A1b	<b>2A1b</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la possibilità di poter modificare la scheda n. 1 UTOE 2A1b, modificando la destinazione d'uso di detti capannoni attualmente artigianali anche in commerciali, avendo così appunto la possibilità di fare insediare delle ditte locali anche artigianali, e comunque tipi di attività che possano anche vendere il prodotto finito.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> L'osservazione non è accoglibile anche in relazione all'accoglimento dell'osservazione n.102 <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

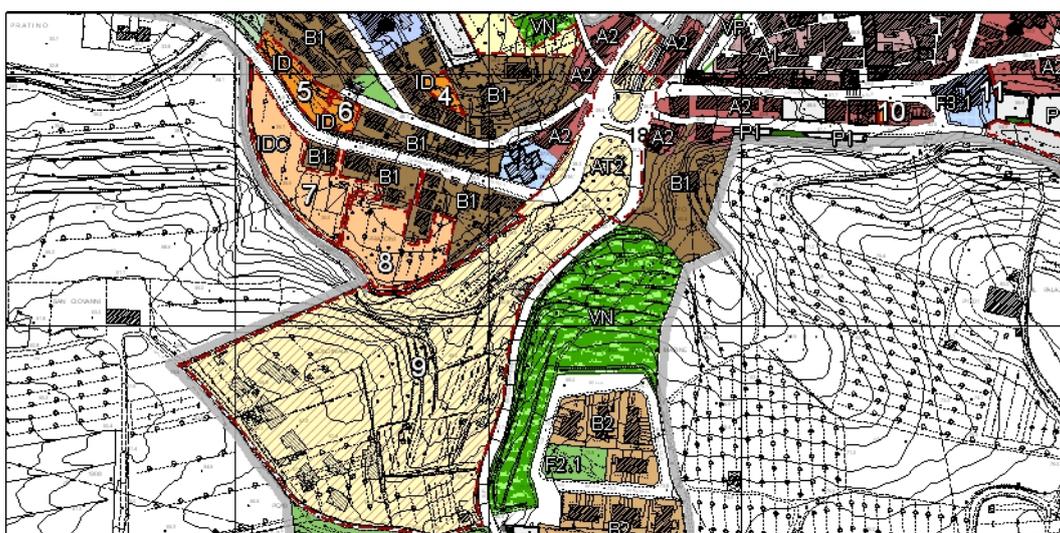
**OSSERVAZIONE N. 61**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Errico Carolina</b> <b>/prot. 5642 del 22.08.2014</b>	<b>Foglio 2, Particelle 440-384-387-386</b> <b>Loc. Le Casermette</b>	<b>1A2</b>
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede che anche in questa zona sia prevista la possibilità di poter spostare tutti i volumi esistenti nelle particelle limitrofe.	<b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile, in quanto la ristrutturazione urbanistica in zona agricola non è ammessa ai sensi della L.R.65/2014. <b>Non Accolta</b>	
<b>Modifiche apportate:-----</b>		

**OSSERVAZIONE N. 62**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Toninelli Elbano per</b> <b>Soc. Rondinaia Verde s.r.l.</b> <b>/prot. 5644 del 22.08.2014</b>	<b>Foglio 34, Particella 237</b> <b>Foglio 12, Particella 99,</b> <b>Bibbona</b>	<b>PP2</b> <b>A2</b>
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede: -Di non demolire la porzione del fabbricato anticamente adibito a mulino ed il suo ripristino. -Di non demolire il fabbricato attualmente adibito a gelateria.	<b>Controdeduzioni:</b> Viste le motivazioni dell'osservante si propone di accogliere l'osservazione. Si inserisce apposito riferimento nella Scheda normativa n. 9 UTOE 2C. <b>Accolta</b>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate: Modifica alla scheda normativa n.9 UTOE 2 C**

**OSSERVAZIONE N. 63**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Valori Roberto per Soc. Paradise s.r.l. /prot. 5647 del 22.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Foglio 41, Particella 18 Marina di Bibbona – Loc. Catenaccio</b></p>	<p align="center"><b>1A2</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede che l'area di proprietà della Soc. Paradise s.r.l., in quanto adiacente attività turistica possa essere fruita anche come verde provato, parcheggio a raso nature, attività sportiva-ricreativa di campo.</p>		<p><b>Controdeduzioni:</b> L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con il P.S. <b>Non Accolta</b></p>

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 64**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Valori Roberto per Soc. Paradise s.r.l. /prot. 5649 del 22.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Foglio 41, Particelle 128-7-184-185-186-18 Scheda n.11 UTOE 1C1</b></p>	<p align="center"><b>Art</b></p>

**Sintesi dell'Osservazione:**  
 Si chiede il riconoscimento delle attività svolte con particolare riferimento alle abitazioni residenziali-relais con affittacamere( 4 appartamenti e 10 camere), Hotel 4 stelle per 34 posti letto (in corso di rilascio permesso di costruire), ed al campeggio temporaneo della capienza di 200 piazzole che è diventato definito con termine temporaneo riferito alla attesa di trasformazione in albergo RTA.  
  
 Si chiede la conferma della previsione urbanistica di riqualificazione di tutta l'area, previa trasformazione graduale del campeggio in RTA. Tuttavia la superficie risulta estranea al rischio idraulico trentennale.

**Controdeduzioni:**  
 Valutate le proposte dell'osservante, si propone l'accoglimento parziale. Valutata la volontà dell'amministrazione comunale di riconoscere un nuovo campeggio per l'area, oltre l'attività e le possibilità edificatorie di carattere turistico già ammesse. La potenzialità del campeggio è stata valuta in coerenza ed in proporzione con gli atri campeggi presenti su Marina di Bibbona. Per quanto concerne le questioni idrauliche si rinvia ad apposito studio redatto per l'approvazione.  
**Parzialmente accolta**

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate: Modifica alla scheda normativa 11**

**OSSERVAZIONE N. 65**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Cappagli Giovanni – Dodoli Maria Luisa – Rossi Ciampolini Manoli</b> /prot. 5654 del 22.08.2014</p>	<p align="center"><b>Foglio 28, Particelle 40-41-65</b> <b>Scheda n. 1 UTOE 1A2</b> <b>Loc. Stalle Nuove</b></p>	<p align="center"><b>AM</b> <b>Are</b> <b>Multifunzionali</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiedono chiarimenti sulla Scheda Normativa n.1 UTOE 1A2, con particolare riferimento a comparti 1.3 e 1.4, in merito agli standard urbanistici, alle funzioni ammesse, alle opere di urbanizzazione da realizzare e agli oneri aggiuntivi a carico dei singoli sub-comparti.</p> <p>- <u>Dotazioni di standard da realizzare</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si chiede che la suddetta scheda stabilisca la modalità di determinazione delle quote di parcheggio pubblico afferenti a ciascun sub-comparto.</li> <li>• Si chiede che la suddetta Scheda specifichi che la compartecipazione con l'intervento di cui alla Scheda Normativa n.12 Campeggi UTOE 1A2, è riferita esclusivamente al raggiungimento della quota complessiva di 15.000 mq di parcheggi pubblici per l'intera area AM + cm 12, ma che non implica legami per l'attuazione dei singoli sub-comparti nel caso non venisse attuato l'intervento di cui alla scheda Cm 12.</li> <li>• Si chiede che la suddetta Scheda stabilisca quali sub-comparti partecipano alla realizzazione del verde pubblico nel sub-comparto 1.4.</li> </ul> <p>- <u>Destinazioni d'uso ammesse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si chiede di inserire negli Interventi Ammessi del comparto 1.3, la possibilità di realizzare le destinazioni d'uso afferenti alle Attività Urbane (AU) così come definite all'Art. 20 delle NTA.</li> <li>• Si chiede che nella Scheda si chiarisca la definizione di "Parco a Tema" e definisca le relative funzioni e carichi urbanistici ammessi al suo interno.</li> </ul> <p>- <u>Opere di urbanizzazione ed oneri aggiuntivi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si chiede che la Scheda specifichi quali sono gli obblighi afferenti a ciascun sub-comparto sia in riferimento alle opere di urbanizzazione sia agli oneri aggiuntivi.</li> <li>• Si chiede che la compartecipazione con la Scheda Normativa n.12 Campeggi UTOE 1A2 non comporti alcuna limitazione all'autonoma attuazione del comparto 1.3 e 1.4.</li> <li>• Si chiede che la Scheda alla sezione Prescrizioni ed Indicazioni Progettuali, al punto C), chiarisca il tipo e l'entità dell'adeguamento da realizzare per la via vicinale del Forte di Bibbona ed a carico di quali sub-comparti compete la progettazione e la realizzazione. Inoltre si chiede di chiarire se per adeguamento della strada vicinale del Forte si</li> </ul>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Valutate le osservazioni della Regione Toscana n.102 , considerato che la conferma con o senza le modifiche richieste denota possibili contrasti sia con la L.R.65/2014 sia con il PIT-PPR. Considerato che la scheda normativa in oggetto rappresenta un'area strategica per il futuro assetto di Marina di Bibbona e sentita l'Amministrazione Comunale che è intenzionata alla prossima ridefinizione del nuovo Piano Strutturale, si ritiene opportuno ripianificare l'area all'interno del nuovo P.S., stralciando fin da esso l'intera previsione. La presente controdeduzione deve intendersi integrata con quella riportata al n.102 (Regione Toscana). Si specifica inoltre che i nuovi studi idraulici redatti in fase di approvazione, comportano problematiche rilevanti, risolvibili solo dopo la realizzazione del progetto del Fosso di Guardia</p> <p><b>Non Accolta</b></p>	

intende il tracciato segnato con tratto grafico continuo rosso interno all'area AM, oppure l'adeguamento del tacciato originario come ancora presente sulle planimetrie catastali.

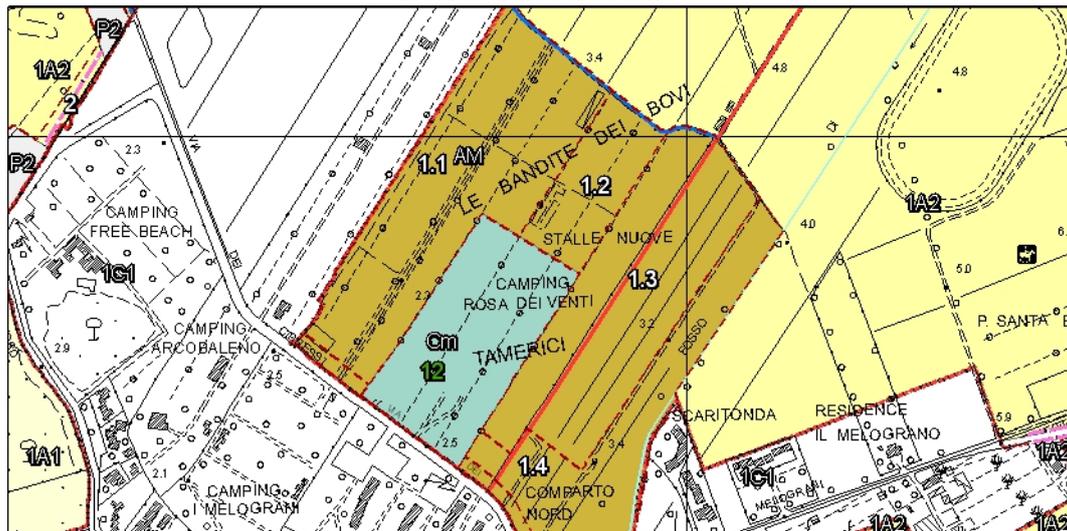
- Si chiede che nella Scheda si espliciti nella sezione Strumento d'Attuazione in maniera dettagliata quali sono le opere di urbanizzazione da attuarsi tramite Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

- Carico Urbanistico previsto

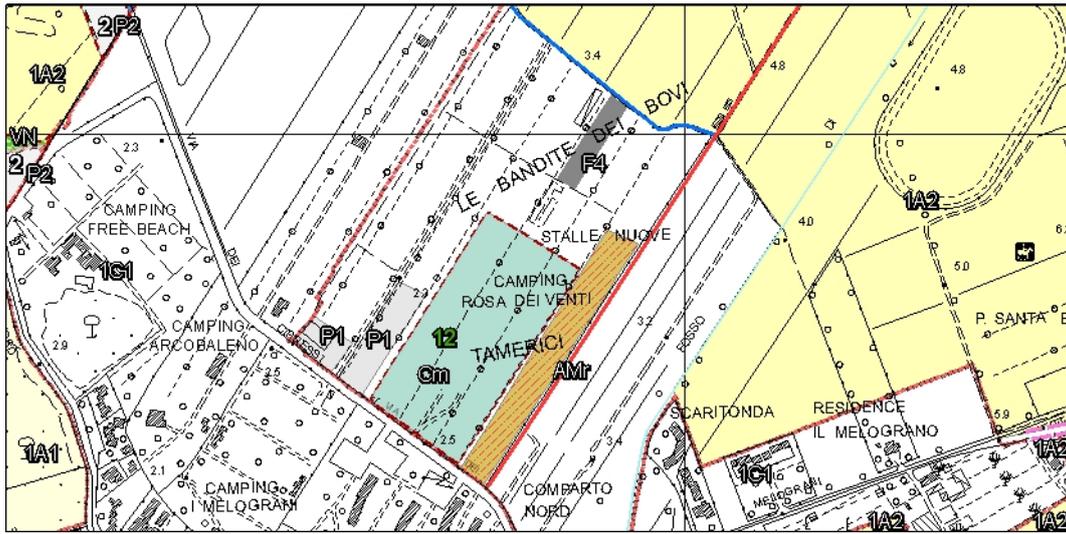
Si chiede un aumento del carico urbanistico con l'aggiunta di 2000 mq di SUL per il comparto 1.3 (per complessivi 6000 mq di Attività Urbane – AU) e con l'ulteriore possibilità sempre nel comparto 1.3 di realizzare 20 posti letto a fini turistico-ricettivi. Si evidenzia che tale richiesta è conforme con il dimensionamento residuo del PS per l'UTOE 1A2 come indicato nella tabella "Dimensionamento delle Attrezzature Turistico Ricettivo e Servizi".

Si chiede che venga chiarito che i 1000 mq di SUL che competono al sub-comparto 1.4 siano da considerarsi come "potenzialità edificatoria" di diritto degli attuali proprietari delle aree in esso ricadenti anche se porzione di tali aree fossero preventivamente cedute all'A.C. nell'attuare il sub-comparto 1.3.

ESTRATTO RU ADOTTATO



ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE



Modifiche apportate: Stralcio della Scheda normativa n.1 UOTE 1 A2

**OSSERVAZIONE N. 66**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Puccinelli Manuela e Galassi Claudio per la Soc. "3C s.r.l." /prot. 5658 del 22.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Scheda Campeggi n. 10 Campeggio "Casa di Caccia" Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>CmP n.10</b></p>

**Sintesi dell'Osservazione:**

Si chiede di:

- Rettificare la perimetrazione cartografica in tutti gli allegati del Campeggio "Casa di Caccia" in adeguamento alla superficie ed area attualmente utilizzate e destinate a campeggio, per come meglio indicato nelle Concessioni Edilizie in Sanatoria (n.5/13 del 23/07/2013 e 6/13 del 23/07/2013) ed il Piano Attuativo P.E. 157/12.
- Modificare la scheda adeguandola allo stato di fatto attuale del campeggio rappresentato nelle suddette pratiche, comprese le varie strutture attualmente esistenti ed autorizzate nelle loro consistenze ed usi.
- Modifica o deroga rispetto all'art. 45.2 delle NTA, al fine di attuare l'accordo ex art. 11 L. 7/08/1990 n.241 e s.m.i. "Monetizzazione Piazzole" approvato dalla G.C. di Bibbona, siglato tra le parti con l'impegno a consentire il regolare svolgimento dell'attività campeggistica, ed a porre in adozione approvazione, il piano attuativo del campeggio "Casa di Caccia" presentato in data Maggio 2012 e successiva integrazione del 19 Dicembre 2013 prot.7621 Pratica Edilizia n.157/12.
- Correggere il numero di piazzole da 115 a 192 come autorizzate, modifica del numero dei posti letto da 460 a 788 (4 a piazzola) per come autorizzate.

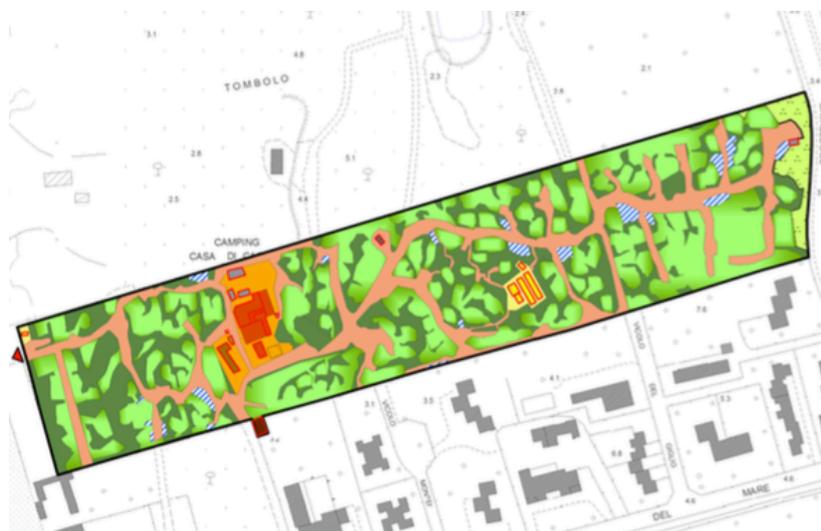
**Controdeduzioni:**

Verificata la situazione legittimata dai vari titoli rilasciati, si accoglie la modifica al perimetro e le sistemazioni interne oltre che ai parametri attuali.

Per quanto riguarda l'art.45.2, non si ritiene in questa fase che vengano modificati gli assetti normativi di carattere generale.

**Parzialmente accolta**

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

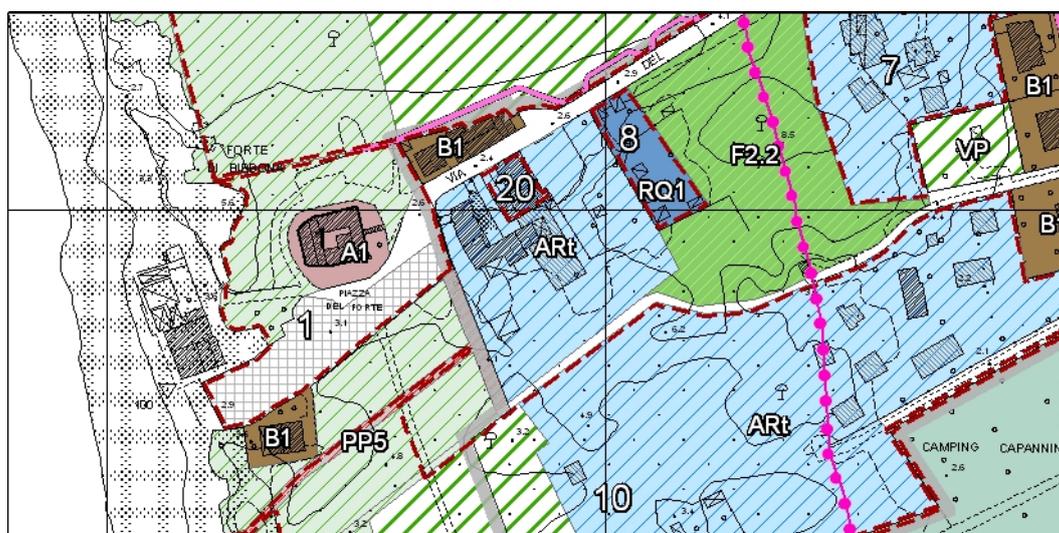


**Modifiche apportate: Modifica alla scheda campeggi n.10**

**OSSERVAZIONE N. 67**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Dani Daniela per conto Soc. "Paradiso Verde di Dani Ademaro &amp; C. s.n.c." /prot. 5659 del 22.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Hotel "Paradiso Verde" Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>ARt</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Rettifica della previsione urbanistica, con specifica previsione di ampliamento dei posti letto della struttura di circa 30/40 posti, al fine di ottimizzare la gestione del locale che attualmente a causa della recente ristrutturazione ha delle serie difficoltà a fare quadrare i propri bilanci, l'incremento di posti letto anche in assenza di ampliamenti di SUL, con l'utilizzo di parte degli spazi esistenti può consentire una migliore fuoriuscita dal momento critico dell'attività turistica.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che l'osservazione non sia da accogliere in quanto la struttura alberghiera risulta già densamente utilizzata in riferimento agli spazi disponibili e per la collocazione costiera. Si specifica che la presente osservazione risulta in contratto con quanto indicato nell'osservazione n.47. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



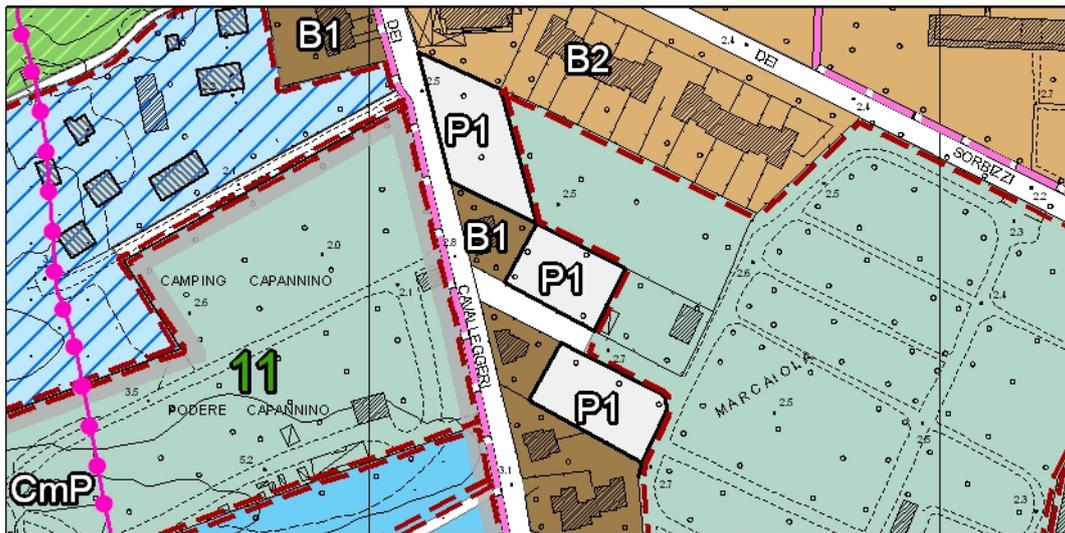
**Modifiche apportate:**-----

<b>OSSERVAZIONE N. 68</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Ciarcia Lorenzo</b> <b>/prot. 5660 del 22.08.2014</b>		
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> MANCA ALLEGATO OSSERVAZIONE	<b>Controdeduzioni:</b> non pertinente	
<b>ESTRATTO RU ADOTTATO</b>		
<b>ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE</b>		
<b>Modifiche apportate:-----</b>		

**OSSERVAZIONE N. 69**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Buzzichelli Umberto per conto Soc. Il Capannino s.r.l.</b> /prot. 5662 del 22.08.2014</p>	<p align="center"><b>Foglio 39, Particelle 153-154-155-156</b> <b>Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>P1</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Richiesta di rettifica indicazione RU area parcheggio pubblico P1. Nello stato di fatto detta area di nostra proprietà è da sempre stata adibita a parcheggio privato.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Verificata la lottizzazione approvata e visti gli impegni siglati nella convenzione si confermano i parcheggi pubblici. Con separati atti ricognitivi potranno essere regolate le posizioni tra l'Amministrazione Comunale ed i privati. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 70**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Buzzichelli Umberto per conto Soc. Il Capannino s.r.l. /prot. 5664 del 22.08.2014</b>	<b>Foglio 39, Particelle varie Campeggio "Il Capannino" Scheda campeggi n. 11 Marina di Bibbona</b>	<b>CmP n.11</b>

**Sintesi dell'Osservazione:**  
 Si chiede:  
 - La rettifica della perimetrazione cartografica in tutti gli allegati al Regolamento Urbanistico del campeggio "Il Capannino" in adeguamento alla Concessione Edilizia in Sanatoria Mare 80 ed il Piano Attuativo del 17/05/2012 P.E. 158/12.  
 - La modifica della Scheda adeguandola allo stato di fatto attuale del campeggio rappresentato dalle pratiche sopra indicate, comprese le varie strutture attualmente esistenti ed autorizzate.  
 - La modifica o deroga rispetto all'art. 45.2 delle NTA al fine di attuare l'accordo ex art. 11 L. 7/08/1990 n. 241 e s.m.i. "Monetizzazione Piazzole" approvato dalla G. C. di Bibbona, mediante approvazione del Piano Attuativo.

**Controdeduzioni:**  
 Verificata la situazione legittimata dai vari titoli rilasciati, si accoglie la modifica al perimetro e le sistemazioni interne oltre che ai parametri attuali.  
 Per quanto riguarda l'art.45.2, non si ritiene in questa fase che vengano modificati gli assetti normativi di carattere generale.  
**Parzialmente accolta**

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:Modificata la scheda campeggi 11**

OSSERVAZIONE N. 71		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Buzzichelli Umberto per conto Soc. Il Capannino s.r.l. /prot. 5665 del 22.08.2014	Foglio 39, Particelle varie Campeggio "Il Capannino" Scheda campeggi n. 11 Marina di Bibbona	<b>CmP n.11</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di inserire una specifica norma urbanistica ove sia consentito lo spostamento di 40/50 piazzole e relativi posti letto del campeggio "Il Capannino" al campeggio "Free-Time" al fine di ridurre il carico antropico nella struttura ubica all'interno della fascia pinetata ed aumentare la recettività dell'altra struttura in quanto l'attuale carico urbanistico di posti letto non consente una gestione economicamente sostenibile.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> La presente osservazione non può essere accolta anche perché i due campeggi sono collocati in UTOE diverse. <b>Non Accolta</b></p>	
<b>Modifiche apportate:-----</b>		

OSSERVAZIONE N. 72		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Buzzichelli Umberto per conto Soc. Camping Free Beach s.r.l. /prot. 5666 del 22.08.2014	Schede campeggi n.1 Campeggio "Free-Time" Marina di Bibbona	Vincolo fiumi
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Richiesta di rettifica della delimitazione e raffigurazione della zona di Vincolo Decreto Lgs 42/04 (Vincolo Paesistico) inerente il Fosso delle Basse la quale sin dall'origine è stata male raffigurata in quanto il vincolo non è per tutto il canale ma solo per una parte.	<b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che l'osservazione non sia pertinente in quanto la variante generale al R.U. non ha riguardato la carte dei vincoli che dovrà essere aggiornata nell'occasione di conformazione dello strumento urbanistico al PIT-PPR. <b>Non Pertinente</b>	
<b>Modifiche apportate:</b> -----		

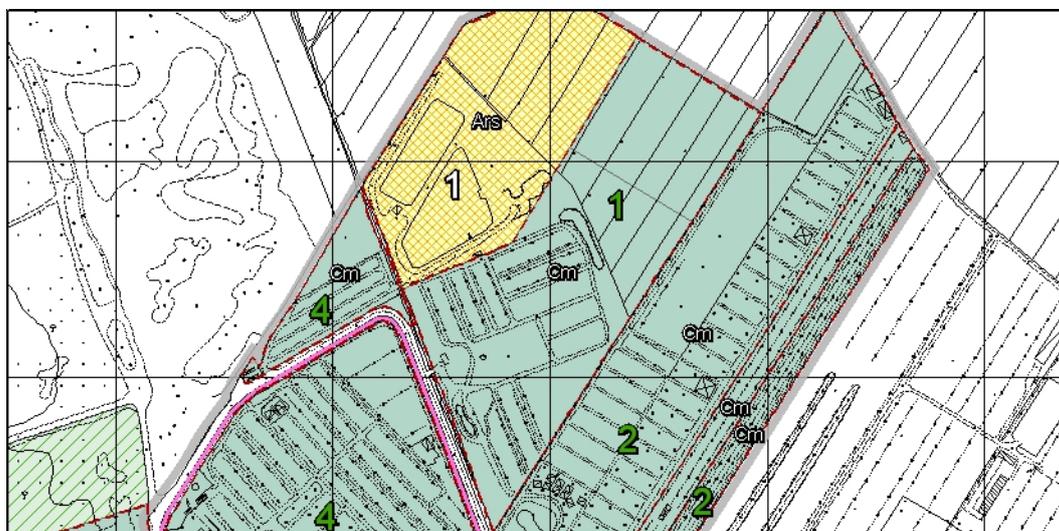
**OSSERVAZIONE N. 73**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Buzzichelli Umberto per conto Soc. Camping Free Beach s.r.l. /prot. 5667 del 22.08.2014 integrata con nota prot. n. 7157 del 09.08.2016	Schede campeggi n.1 Campeggio "Free-Time" Marina di Bibbona	<b>Cm n. 1</b>

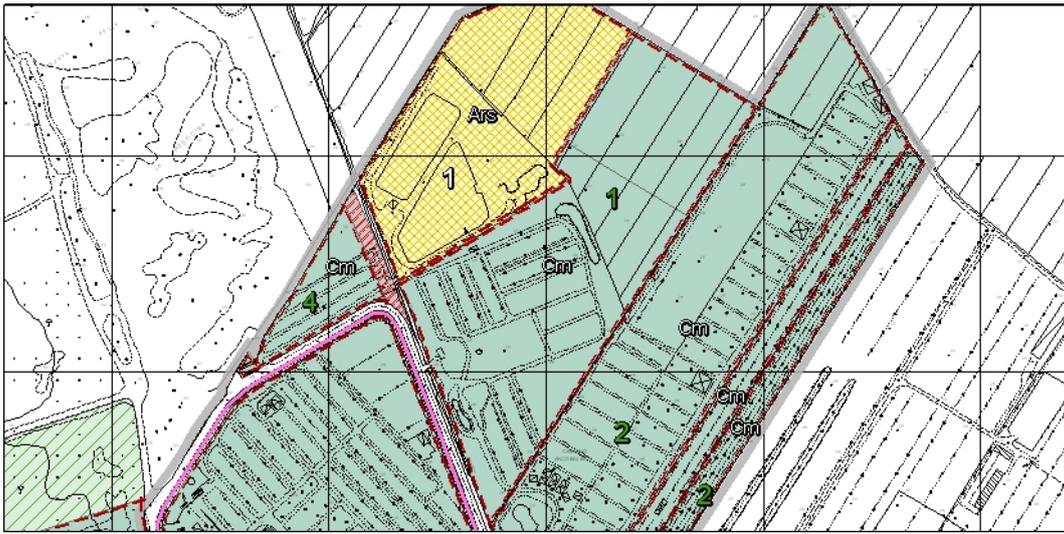
**Sintesi dell'Osservazione:**  
 Richiesta di rettifica della perimetrazione cartografica in tutti gli allegati all'RU del Campeggio "Free-Time" in adeguamento ad uno stato di fatto evincibile degli elaborati depositati presso l'ente, ed erroneamente raffigurato negli elaborati normativi. Si richiede inoltre l'estensione del campeggio

**Controdeduzioni:**  
 Si ritiene che l'osservazione sia da accogliere in quanto è stata verificato la perimetrazione del campeggio. Per quanto riguarda la nota integrativa all'osservazione, considerato che sotto il profilo urbanistico il perimetro del campeggio include già la porzione oggetto di osservazione si ritiene che possa essere accolta. Si propone al fine di avere un corretto equilibrio con la parte del campeggio già assentita e con gli altri campeggi già presenti, di utilizzare per il dimensionamento una proporzione con la porzione già assentita.  
**Accolta**

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

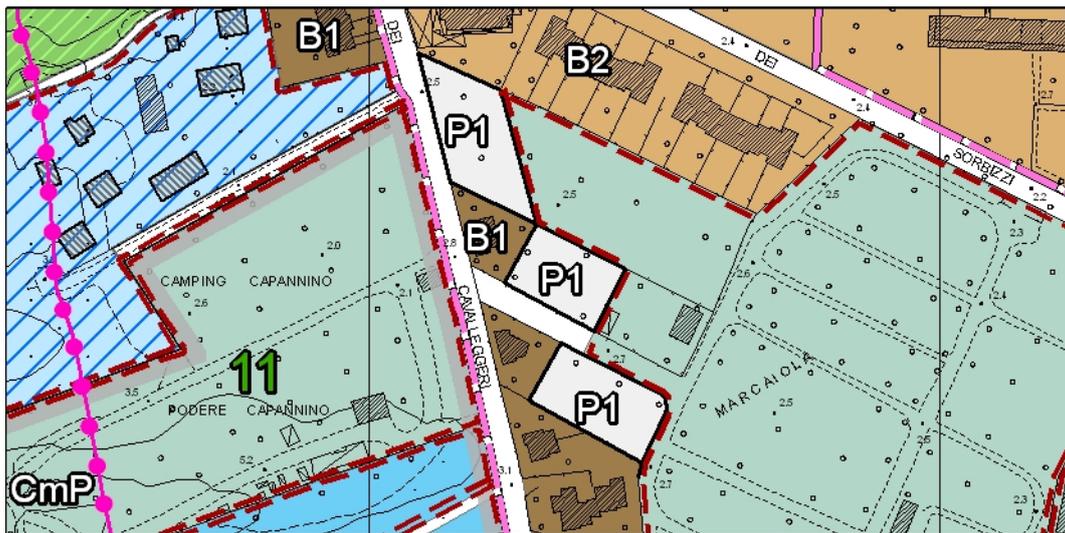


**Modifiche apportate: Modifica alla tavola ed alla scheda campeggi n.1**

**OSSERVAZIONE N. 74**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Barlettani Luca per conto della Soc. Campeggio del Forte di M. Niccolai e C. s.n.c.</b> /prot. 5668 del 22.08.2014</p>	<p><b>Foglio 39, Particella 326</b> <b>Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>P1</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Rettifica dell'indicazione di parcheggio pubblico P1, in quanto area della suddetta proprietà che è da sempre stata adibita a parcheggio privato.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Verificata la lottizzazione e visti gli impegni siglati nella convenzione si confermano i parcheggi pubblici. Con separati atti ricognitivi potranno essere regolate le posizioni tra l'Amministrazione Comunale ed i privati. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

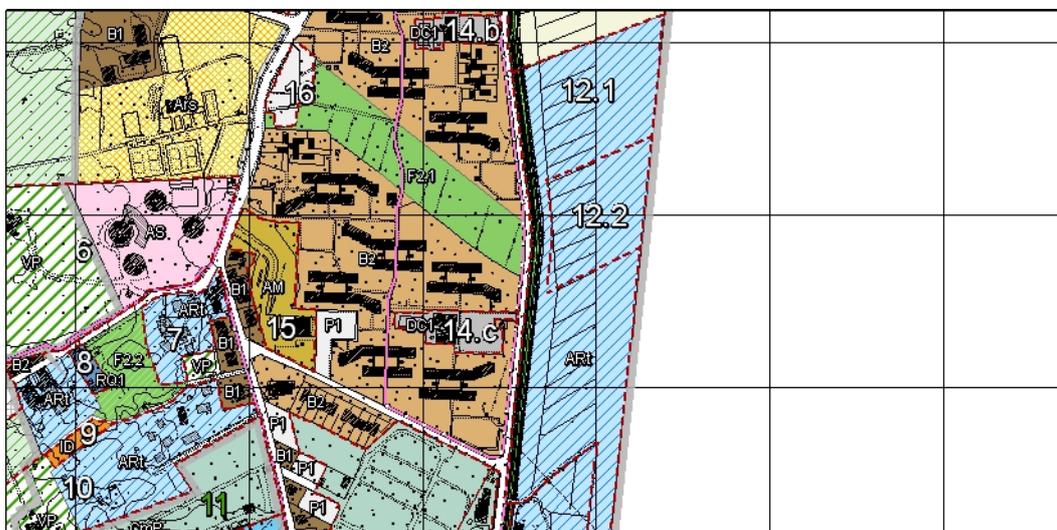


**Modifiche apportate:**-----

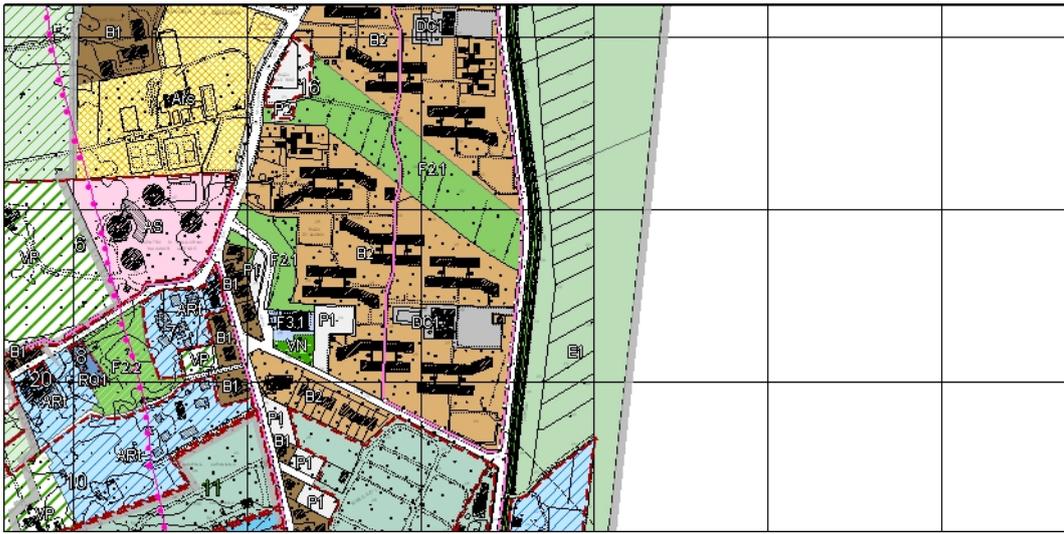
**OSSERVAZIONE N. 75**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Barlettani Luca per conto della Soc. Campeggio del Forte di M. Niccolai e C. s.n.c.</b> /prot. 5669 del 22.08.2014</p>	<p><b>Foglio 40, Particella 38</b> <b>Marina di Bibbona</b> <b>Scheda n. 12 UTOE 1C1</b></p>	<p align="center"><b>ARt sub-comparto 12.2</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si osserva in merito alla ripartizione dei 59 posti letto che vengono assegnati esclusivamente al sub comparto 12.1, mentre in origine i posti letto erano ripartiti nell'intero comparto, per tanto si chiede che tale parametro sia ripristinato, con la ripartizione dei posti letto anche per la superficie di terreno del sub comparto 12.2.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Valutate le osservazioni della Regione Toscana n.102 , considerato che la conferma con o senza le modifiche richieste denota possibili contrasti sia con la L.R.65/2014 sia con il PIT-PPR. Considerato che la scheda normativa in oggetto rappresenta un'area strategica per il futuro assetto di Marina di Bibbona e sentita l'Amministrazione Comunale che è intenzionata alla prossima la ridefinizione del nuovo Piano Strutturale, si ritiene opportuno ripianificare l'area all'intero del nuovo P.S., anche alla luce delle pericolosità idrauliche molto elevate, stralciando fin da esso l'intera previsione. La presente controdeduzione deve intendersi integrata con quella riportata al n.102 (Regione Toscana). <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate: Modifiche alle tavole 2b e 2c ed all'allegato B**

**OSSERVAZIONE N. 76**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Barlettani Luca per conto della Soc. Campeggio del Forte di M. Niccolai e C. s.n.c.</b> /prot. 5670 del 22.08.2014</p>	<p><b>Foglio 40, Particella 38</b> <b>Marina di Bibbona</b> <b>Scheda n. 12 UTOE 1C1</b></p>	<p><b>ARt sub-comparto 12.2</b></p>

**Sintesi dell'Osservazione:**

Si osserva in merito alle quantità di piazzole oggetto di spostamento della Scheda Campeggi n. 7 "Campeggio del Forte" al sub-comparto 12.2 (Scheda n.12 UTOE 1C1) indicate in n. 20, si propone l'incremento delle piazzole fino ad un numero di 40/60 al fine di meglio armonizzare e ripartire i costi relativi alla realizzazione della previsione urbanistica, ivi compresi gli oneri di urbanizzazione.

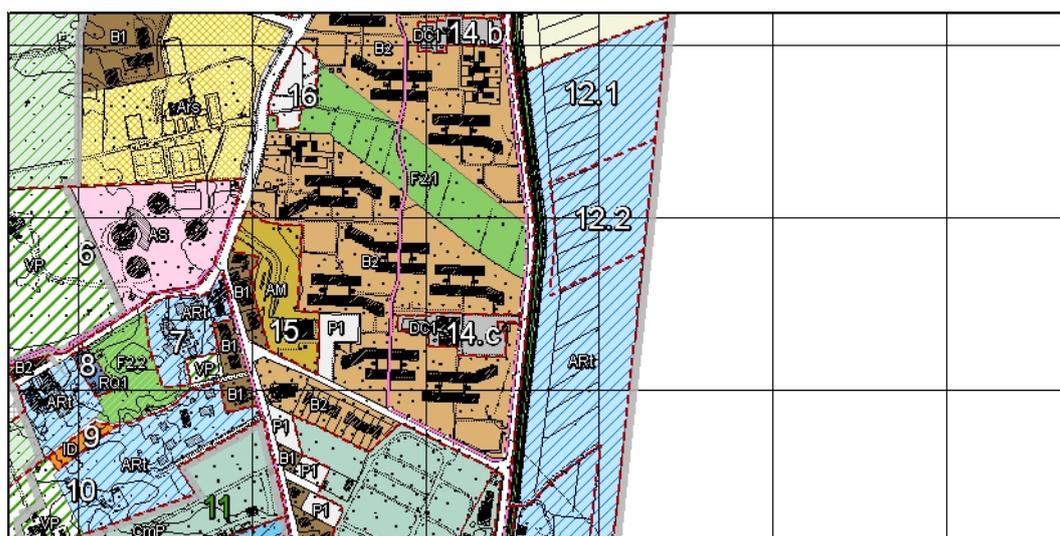
Sotto il profilo economico gestionale una struttura di soli 80 posti letto non ha le condizioni per essere remunerativa, in quanto i costi gestionali graverebbero eccessivamente nella conduzione aziendale, che per la nostra esperienza maturata negli anni in strutture turistiche similari, dovrebbe essere di una entità minima non inferiore ai 200/300 posti letto.

**Controdeduzioni:**

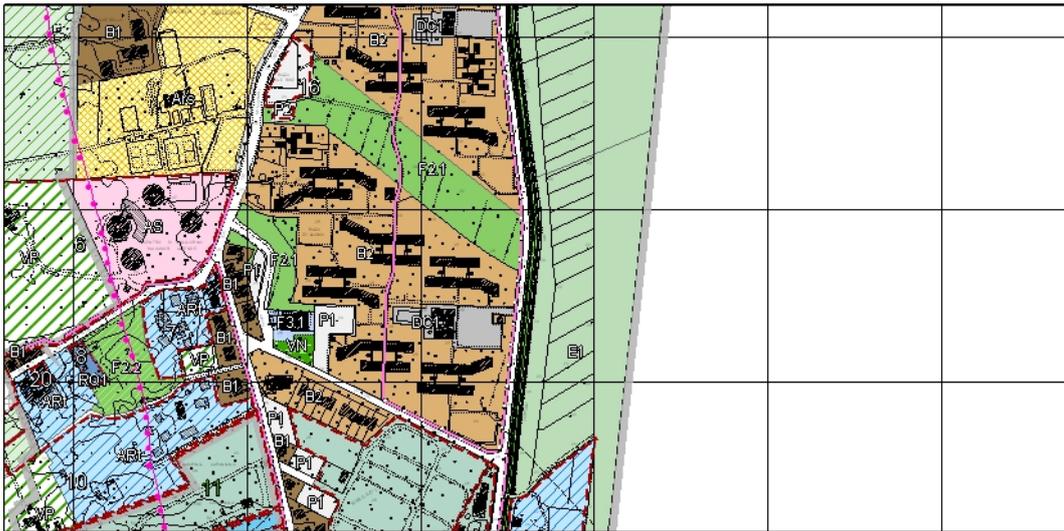
Valutate le osservazioni della Regione Toscana n.102 , considerato che la conferma con o senza le modifiche richieste denota possibili contrasti sia con la L.R.65/2014 sia con il PIT-PPR. Considerato che la scheda normativa in oggetto rappresenta un'area strategica per il futuro assetto di Marina di Bibbona e sentita l'Amministrazione Comunale che è intenzionata alla prossima la ridefinizione del nuovo Piano Strutturale, si ritiene opportuno ripianificare l'area all'intero del nuovo P.S., anche alla luce delle pericolosità idrauliche molto elevate, stralciando fin da esso l'intera previsione. La presente controdeduzione deve intendersi integrata con quella riportata al n.102 (Regione Toscana).

**Non Accolta**

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

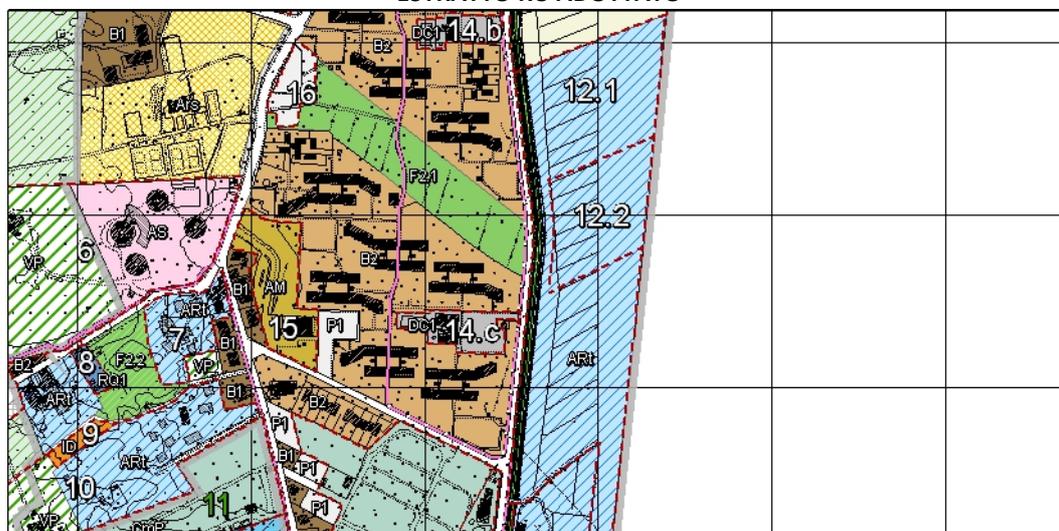


**Modifiche apportate: Modifiche alle tavole 2b e 2c ed all'allegato B**

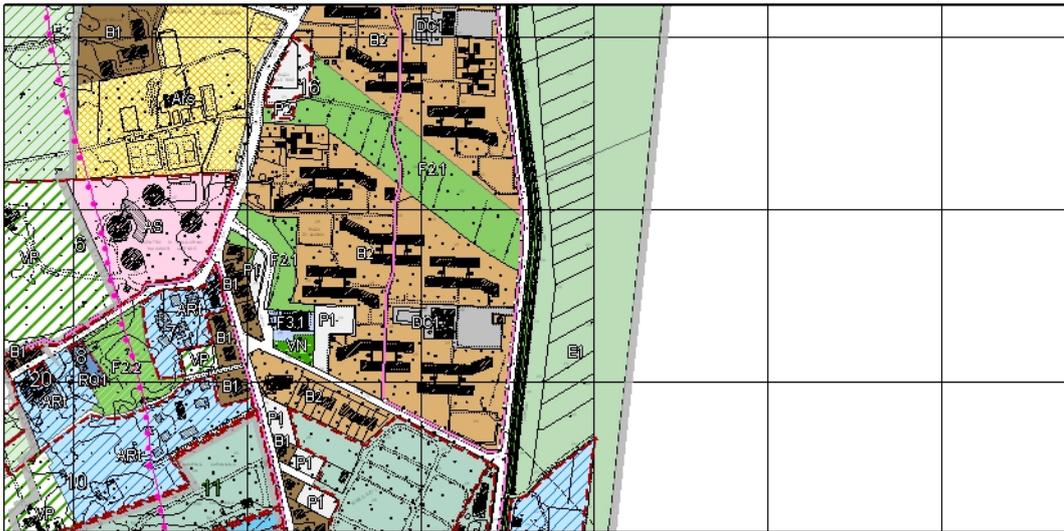
**OSSERVAZIONE N. 77**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Barlettani Luca per conto della Soc. Campeggio del Forte di M. Niccolai e C. s.n.c.</b> /prot. 5671 del 22.08.2014</p>	<p><b>Foglio 40, Particella 38</b> <b>Marina di Bibbona</b> <b>Scheda n. 12 UTOE 1C1</b></p>	<p align="center"><b>ARt sub-comparto 12.2</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si osserva in merito alla precisazione all'interno della scheda, di una effettiva autonomia del comparto 12.2 con la possibilità dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, le opere inerenti la viabilità di accesso, in particolare il ponte carrabile, con la possibilità del recupero in proporzione delle relative spese nell'intero comparto 12 costituito dal Sub 12.1 e 12.2.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Valutate le osservazioni della Regione Toscana n.102 , considerato che la conferma con o senza le modifiche richieste denota possibili contrasti sia con la L.R.65/2014 sia con il PIT-PPR. Considerato che la scheda normativa in oggetto rappresenta un'area strategica per il futuro assetto di Marina di Bibbona e sentita l'Amministrazione Comunale che è intenzionata alla prossima la ridefinizione del nuovo Piano Strutturale, si ritiene opportuno ripianificare l'area all'interno del nuovo P.S., anche alla luce delle pericolosità idrauliche molto elevate, stralciando fin da esso l'intera previsione. La presente controdeduzione deve intendersi integrata con quella riportata al n.102 (Regione Toscana). <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

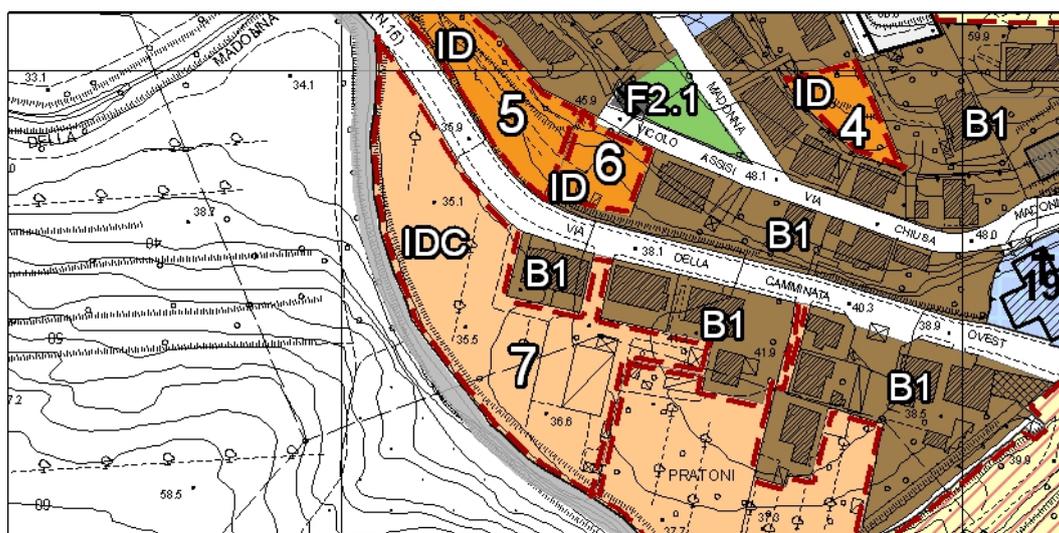


**Modifiche apportate: Modifiche alle tavole 2b e 2c ed all'allegato B**

**OSSERVAZIONE N. 78**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
Galassi Ivo, Presti Ivana e Ing. Leonetti Damiano per conto della Soc. Valcanina s.r.l. /prot. 5673 del 23.08.2014	Foglio 12, Particella 579 Foglio 12, Particelle 580-581-451-450-603-452 Scheda N.7 UTOE 2C Bibbona	<b>IDC</b>
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la suddivisione della superficie edificabile secondo le rispettive proprietà (una parte Galassi-Presti e una parte Valcanina s.r.l.). La suddetta divisione comporterà la relativa redistribuzione della SUL, ripartita in modo proporzionale alle rispettive superfici fondiarie.	<b>Controdeduzioni:</b> Viste le caratteristiche della scheda normativa, non appare opportuna la suddivisione dei sub-comparti. Tale ulteriore suddivisione comporterebbe la mancanza di omogeneità complessiva dell'intervento proposto. <b>Non Accolta</b>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

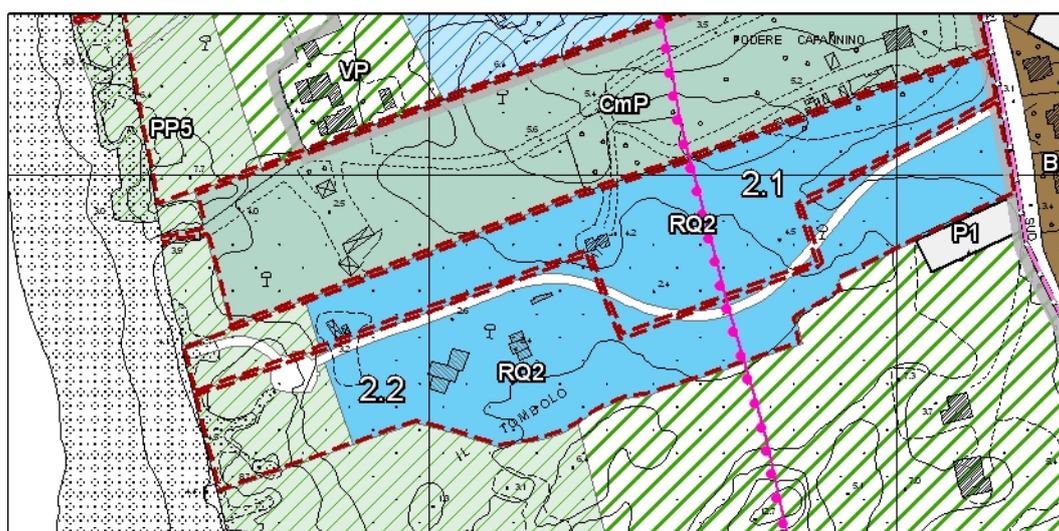
**OSSERVAZIONE N. 79**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
Arch. Maraffa Monica /prot. 5675 del 23.08.2014		
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Art. 36 comma 8 e comma 13 NTA: sostituire per i cambi d'uso e per i frazionamenti il limite di SUL di 45 mq, con il limite di cui all'art. 3 del Decreto Ministeriale della Sanità 5 Luglio 1975 (28 mq per l'alloggio monostanza per una persona e 38 mq per due persone). Art. 36 comma 4 (destinazioni d'uso), togliere dicitura "nei limiti di quanto disposto al comma 5 bis del presente articolo", eliminare perché art. 5 bis è stato soppresso.	<b>Controdeduzioni:</b> La scelta di limitare i frazionamenti di immobili a superfici minime di 45 mq di SUL è da confermare, in quanto riteniamo opportuno non smembrare eccessivamente le vecchie tipologie funzionali del centro storico. Per quanto riguarda il refuso rilevato, si propone la modifica all'art.36 comma 4 delle NTA. <b>Parzialmente Accolta</b>	
<b>Modifiche apportate: Modifica all'art.36 comma 4 delle NTA</b>		

**OSSERVAZIONE N. 80**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Grandi Flavio per conto di Larderello Mare s.c.a.r.l.</b> /prot. 5683 del 25.08.2014</p>	<p><b>Foglio 39, Particella 128-127-548-549-550</b> <b>Scheda n. 2 UTOE 1A2</b> <b>Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>RQ2</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede l'aumento del numero delle piazzole previste in un numero complessivo minimo di n. 20.</p>	<p><b>Controdeduzioni</b> Si ritiene che la proposta avanzata dall'osservante sia accoglibile. Si propone un potenziamento delle piazzole esistenti con ulteriore numero di 10. Tali piazzole dovranno essere inserite secondo opportuni criteri e prescrizioni come evidenziato nella Scheda Normativa. <b>Parzialmente Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate: Modifica alla Scheda n. 2 UTOE 1A2**

**OSSERVAZIONE N. 81**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Luschi Luigi /prot. 5687 del 25.08.2014</b>	<b>Bagno Cormorano Marina di Bibbona</b>	<b>PP5 - VP</b>

**Sintesi dell'Osservazione:**  
 Si chiede la messa in sicurezza e a normativa su abbattimento delle barriere architettoniche per accesso al mare da Piazza dei Ciclamini.  
 Si chiede di prevedere un'apposita scheda d'intervento per suddetto intervento.  
 Prevedere possibilità stipula convenzioni con cittadini, con realizzazione, esercizio e manutenzione a carico del soggetto privato, con possibilità di concedere l'utilizzazione degli spazi privati limitrofi alla zona d'intervento per l'istallazione di un numero limitato di manufatti in legno (max 16 posti letto), da adibire a piccola attività turistico ricettiva.

**Controdeduzioni:**  
 Si ritiene che la proposta dell'osservante sia in contrasto con le prescrizioni del PIT-PPR. Pertanto si propone il non accoglimento della presente.  
**Non Accolta**

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

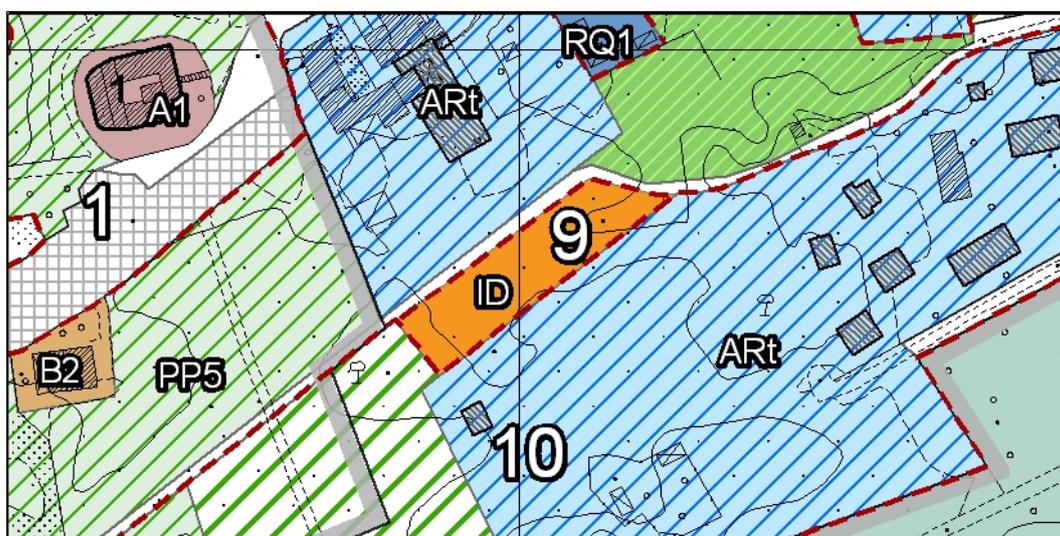


**Modifiche apportate:-----**

**OSSERVAZIONE N. 82**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Tabet Guido</b> /prot. 5689 del 25.08.2014</p>	<p><b>Foglio 39, Particelle 575-577</b> <b>Scheda n. 9 UTOE 1C1</b> <b>Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>ID9</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede una previsione per le aree di proprietà del suddetto, che autorizzi la realizzazione di una piccola costruzione per civile abitazione, per una SUL pari a 100 mq, rapporto di copertura pari a 1/3 e di altezza max di due piani fuori terra.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che la proposta dell'osservante sia in contrasto con le prescrizioni del PIT-PPR. Pertanto si propone il non accoglimento della presente. La previsione adottata come evidenziato nell'osservazione n.102 (Regione Toscana) deve essere modificata sostanzialmente in quanto contrasto con il PIT-PPR. Ne consegue l'eliminazione della previsione di carattere residenziale. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 83**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Mannoni Umberto /prot. 5691 del 25.08.2014	Foglio 40, Particella 201 Podere Santa Ernesta Bibbona	<b>1A2</b> <b>Regesto Ed. n. 5</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede l'ottenimento di un piano di recupero del vecchio edificio e della volumetria (superfettazioni) ricomprese nella corte di pertinenza, per il cambio di destinazione d'uso in ostello della gioventù. I seguenti interventi vanno a migliorare il complesso architettonico denominato "Santa Ernesta", migliorano la fruibilità dell'intero complesso ed la destinazione d'uso è più adeguata alle richieste turistiche della zona.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che la proposta dell'osservante non sia accoglibile. Si propone una valutazione specifica nella prossima redazione del Piano Strutturale. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

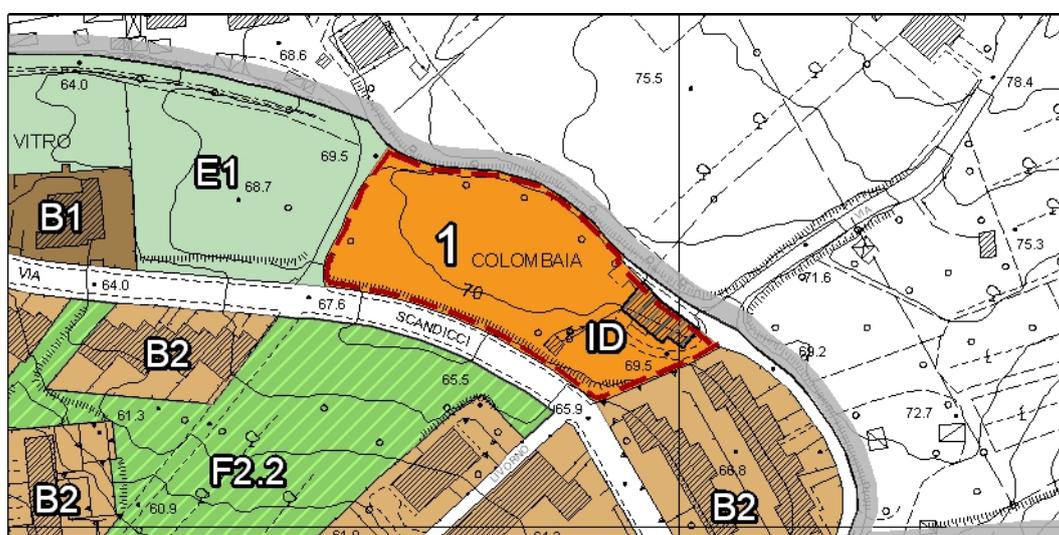


**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 84**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Mannoni Emanuelina /prot. 5692 del 25.08.2014	Foglio 12, Particella 553 Podere Colombaia	ID 1
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>                      Si chiede l'incremento dell'attuale volumetria del 20% per la realizzazione di edifici mono e/o bifamiliari, ad un solo piano fuoriterra, con ampia corte di pertinenza e garage pertinenziale.                      L'appezzamento misura circa 2570 mq ed è attualmente servito da tutti i servizi primari (fognature, linea elettrica, telefonica, acquedotto etc.).                      Le suddette abitazioni richiederanno la tradizione locale, per tipologia, forma e scelta dei materiali e saranno realizzate con particolare attenzione alle ultime esigenze in materia di contenimento energetico.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>                      Si ritiene che la proposta dell'osservante non sia accoglibile. Il dimensionamento della scheda adottata è valutato come adeguato.  <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

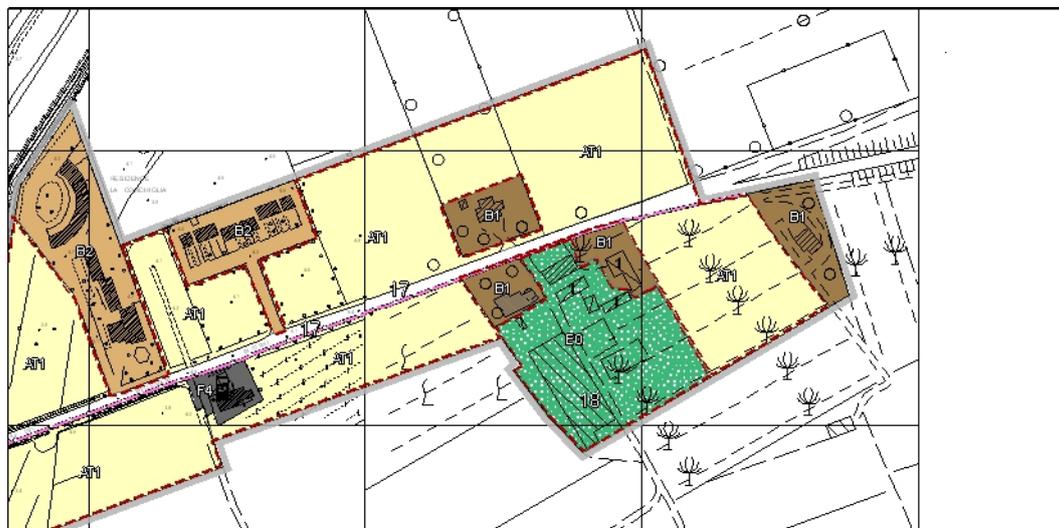


**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 85**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Mecherini Fosco – Mecherini Barbara /prot. 5693 del 25.08.2014</b></p>	<p><b>Foglio 40, Particelle 319-180-322 (non trovata)-91-9; 313-184 Scheda n.18 UTOE 1C1 Marina di Bibbona</b></p>	<p><b>E0 – AT1 1A2</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede un adeguamento dei disposti normativi affinché: -siano ridotti da n.3 a n.2 gli alloggi da realizzare e cedere al Comune, ma con superficie pari a 74 mq SUL/cad. -sia ammesso il regime di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione e cessione parcheggi pubblici per 800 mq.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che la proposta dell'osservante non sia accoglibile. Le prescrizioni e le condizioni inserite nella scheda n.18 non devono essere modificate. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

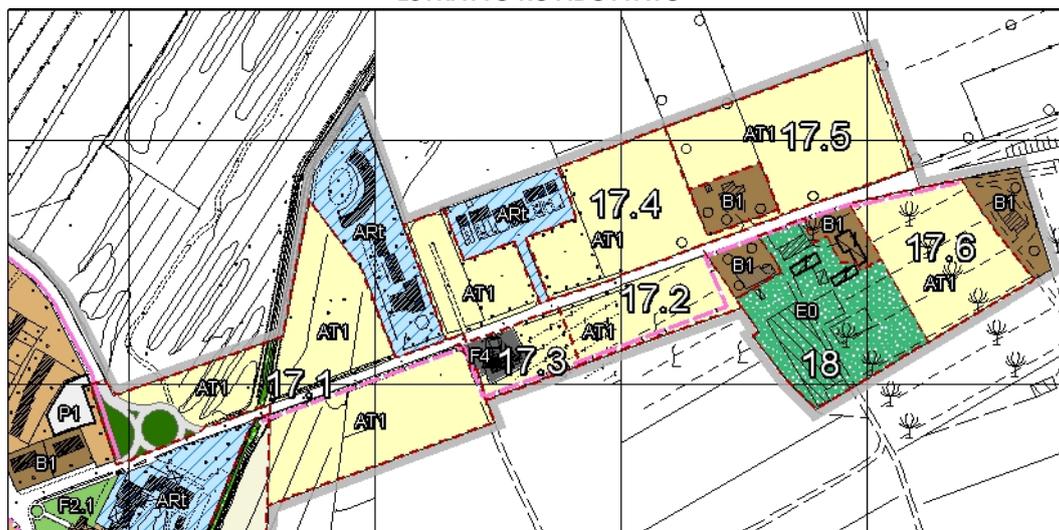


**Modifiche apportate:**-----

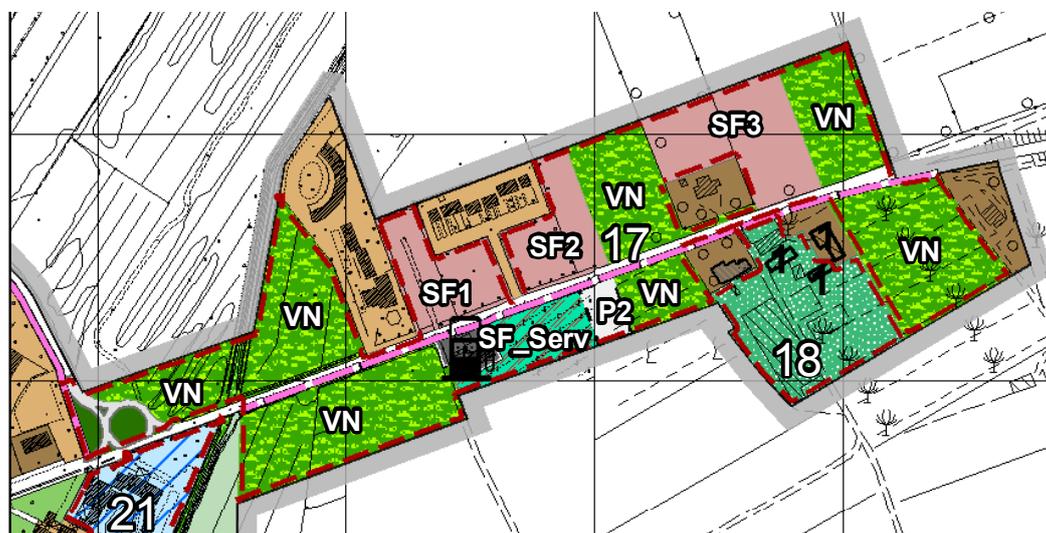
**OSSERVAZIONE N. 86**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Mecherini Fosco – Valdaro Rosaria</b> /prot. 5494 del 25.08.2014</p>	<p align="center"><b>Scheda n.17 UTOE 1C1</b> <b>comparto 17.6</b> <b>Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>AT1</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la modifica e l'inserimento della previsione urbanistica: - Scissione del Sub Comparto 17.6 in un lotto di completamento autonomo rispetto all'intero comparto 17, con il mantenimento del carico urbanistico attualmente previsto di residenza per 1.265 mq di SUL. - L'assegnazione degli standard urbanistici previsti in proporzione alla SUL edificabile.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> La scheda n.17 anche a seguito dell'osservazione n.102 (Regione Toscana), è stata oggetto di specifico studio ed è stata completamente rivalutata. Le motivazioni dell'osservante appaiono in contrasto con l'impostazione complessiva del nuovo assetto urbanistico. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

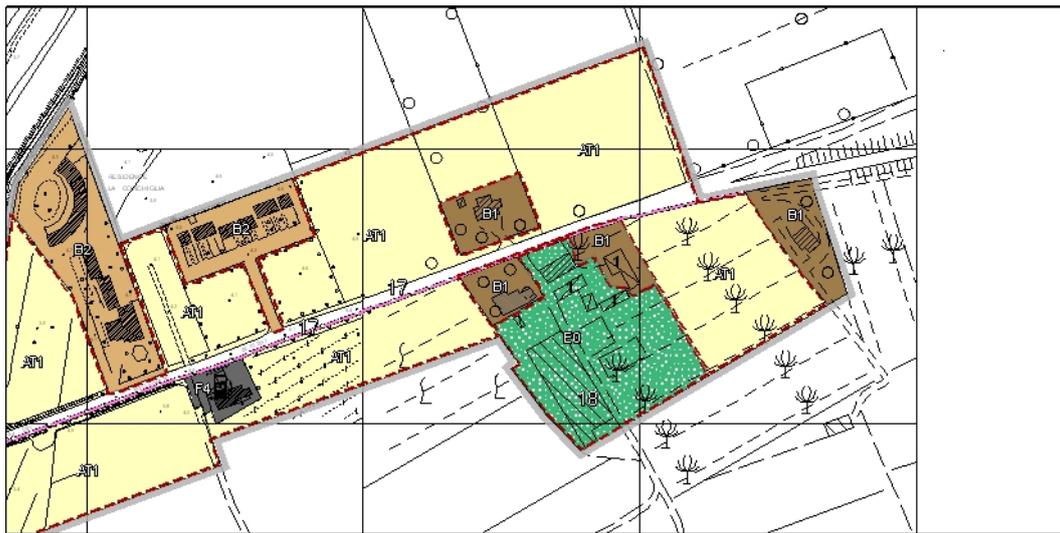


**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 87**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Mecherini Fosco - Vardaro Rosaria - Mecherini Barbara</b> /prot. 5694 del 25.08.2014</p>	<p><b>Foglio 40, Particelle 313-319 (e altre)</b> <b>Scheda n. 18 UTOE 1C1</b></p>	<p align="center"><b>E0</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Richiesta modifiche suddetta Scheda: - La Sul di 2.300 mq, indicata come carico urbanistico è inerente esclusivamente al recupero della stalle esistenti, il dimensionamento della Sul prevista deriva dal recupero delle volumetrie attualmente esistenti degli immobili in oggetto.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che la proposta dell'osservante non sia accoglibile. Il dimensionamento è stato opportunamente valutato in sede di adozione. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 88**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<p align="center"><b>Nannerini Robero Amm. condominio Lotto B/ prot. 5699 del 25.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Marina di Bibbona</b></p>	
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede che venga individuata nell'abitato di Marina di Bibbona, un'area, all'interno della quale, i cani possano correre e giocare senza guinzaglio e museruola. Ciò per soddisfare sia gli animali, permettendo l'attivazione delle caratteristiche fisiche tipiche di ogni razza, sia gli utenti possessori di cani, che possono trascorrere un san momento all'aria aperta, coltivando incontri e amicizie.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Non si ritiene la motivazione dell'osservante pertinente al procedimento in atto. <b>Non Pertinente</b></p>	
<p><b>Modifiche apportate:-----</b></p>		

**OSSERVAZIONE N. 89**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Mannoni Umberto /prot. 5700 del 25.08.2014	Foglio 12, Particelle 554-641 Bibbona	2A1b

**Sintesi dell'Osservazione:**  
 Si chiede il recupero del casale di San Giovanni e la valorizzazione dello stesso, riportando alla luce le originarie strutture, da destinarsi in parte ad attività culturali, in parte ad attività turistico ricettive.  
 Si prevede il recupero spaziale della Chiesa di San Giovanni, ripristinando la filosofia originaria dell'Antico "Ospitale", che comprendeva la spiritualità e l'ospitalità.  
 1) Rimuovere la superfetazione addossata alla facciata della Chiesa.  
 2) Destinare il piano terra ad attività turistiche/culturali e ristorazione connesse al primo piano con attività ricettiva.  
 3) Con perdita volumetrica superfetazione, recupero tali volumetrie all'interno dell'UTOE 2A1b aggregandole a fabbricato esistente (vedi particelle), che dovrà essere anch'esso recuperato.  
 4) Si ritiene necessario realizzare nella parte est del fabbricato un portico aperto con funzioni distributive per meglio utilizzare l'antico forno.

**Controdeduzioni:**  
 Vista la relazione tecnica allegata all'osservazione, si ritiene la stessa meritevole di accoglimento. Si modifica l'Allegato A regesto degli edifici scheda n.3 UTOE 2 A1b codice edificio 2 A1213 A.  
**Accolta**

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



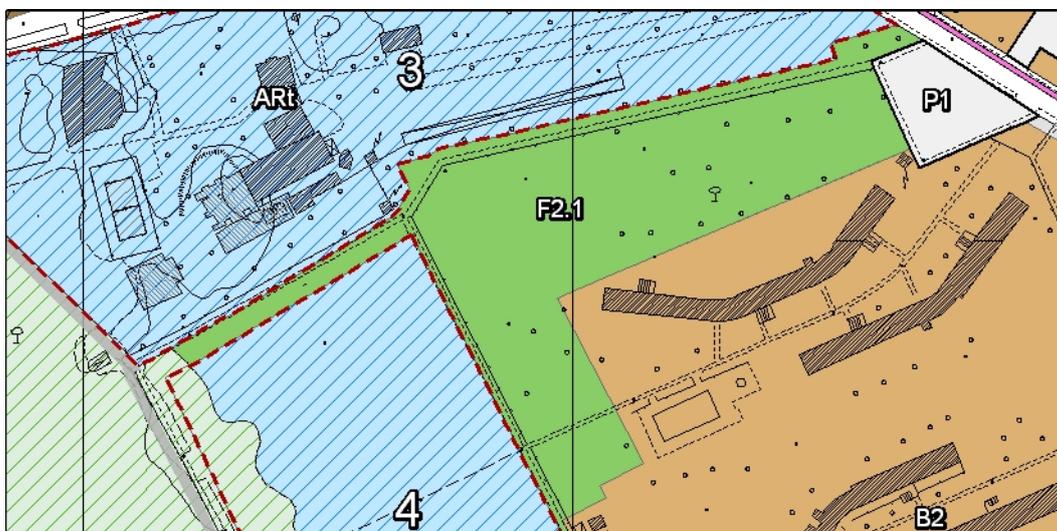
**Modifiche apportate: Modifica alla scheda n.3 UTOE 2 A1b codice edificio 2 A1213 A.**

OSSERVAZIONE N. 90		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Nannerini Roberto Amm. Condominio Bolgherello /prot. 5701 del 25.08.2014	Condominio Bolgherello Marina di Bibbona	
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Integrazione art 37.2 NTA per nuovi interventi ammessi. Sono ammessi i seguenti interventi:</p> <p>a) Limitatamente a volumi condominiali si servizio, non ricompresi nei corpi di fabbrica principali, legittimamente presenti alla data di approvazione del PS, interventi della categoria E3. La ricostruzione dei predetti volumi è consentita nel rispetto delle dimensioni attuali, con altezza max 3,00 mt e per una SUL non superiore a 15 mq, quando inferiori, per ciascun gruppo di edifici condominiali, con tipologia rispettosa del contesto e con vincolo di destinazione d'uso.</p> <p>b) La chiusura delle logge e balconi contenuti totalmente all'interno del filo dei corpi di fabbrica finalizzata al miglioramento delle condizioni di funzionalità della residenza.</p> <p>c) La trasformazione in attività ricettive di edifici nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per gli edifici già utilizzati a fini ricettivi extralberghieri (RT) alla data di approvazione del PS: n° max dei posti letto attuale autorizzato.</li> <li>-per gli altri edifici: volumetria esistente non inferiore a 2.000 mc in complesso con n° max di posti letto autorizzabili ragguagliato al carico urbanistico attuale considerato 1ab/60mc.</li> </ul> <p>d) Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici e quelli condominiali dovranno essere mantenuti e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche, tipologiche e d'uso, fatta salva la possibilità di aumentare ino al 50 % la superficie attuale dei parcheggi privati.</p> <p>e) La viabilità pubblica interna è destinata alla percorribilità pedonale e ciclabile. Sono ammessi gli interventi fino alla straordinaria manutenzione.</p> <p>f) Per le aree ad ovest di via dei Melograni – Condominio “Bolghello”, è ammessa la realizzazione di un edificio da destinare a “sala riunioni” a servizio del Condominio, avente una SLP max di 500 mq: detto edificio dovrà avere le caratteristiche tipologiche proprie degli edifici esistenti.</p> <p>g) All'interno dei parcheggi privati è possibile realizzare pensiline fotovoltaiche.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che l'osservazione sia meritevole di accoglimento, salvo il riferimento alla trasformazione in attività ricettive. Infatti tale variazione, considerata la consistenza degli immobili, potrebbe determinare una variazione significativa sugli assetti urbanistici di Marina di Bibbona.</p> <p><b>Parzialmente Accolta</b></p>	
<b>Modifiche apportate:Modifica all'articolo 37.2 delle NTA</b>		

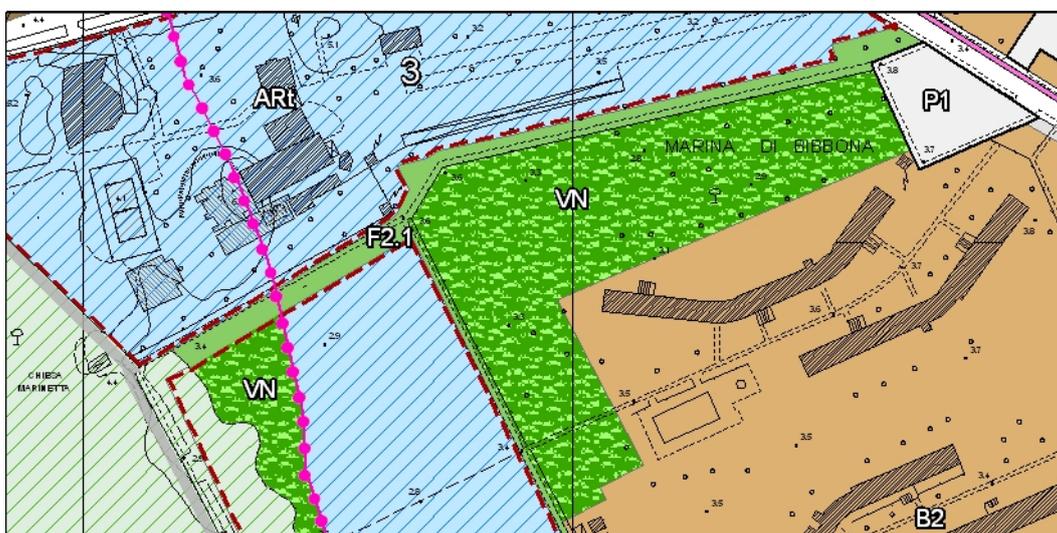
**OSSERVAZIONE N. 91**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Nannerini Roberto Amm. Condominio Bolgherello</b> /prot. 5702 del 25.08.2014</p>	<p><b>Foglio 27, Particelle 273-274</b> <b>Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>F2.1</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Richiesta modifica destinazione terreni da "Verde pubblico e per impianti sportivi F2 (art. 47.2) a "Verde naturale" (art. 46.1), in modo tale che diventino aree per il decoro urbano, attraverso la piantumazione di essenze vegetali anche a fiori. Detti terreni hanno avuto sempre una valenza a verde privato non attrezzato, ovvero semplice giardino. Terreni da sempre curati dal Condominio. L'eventuale posizionamento di attrezzature e/o impianti sportivi creerebbe un grave danno al fabbricato facente parte del Condominio.</p>		<p><b>Controdeduzioni:</b> Le motivazioni apportate dall'osservante appaiono condivisibili. Si ritiene opportuno mantenere una piccola fascia di terreno da adibire a percorso pubblico. Si rileva che esiste la necessità di regolare con apposito atto ricognitivo le porzioni di proprietà che erroneamente non sono state cedute o cedute in modo errato.  <b>Parzialmente accolta</b></p>

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate: Modifica alla tavole n.2 A e n.2 C**

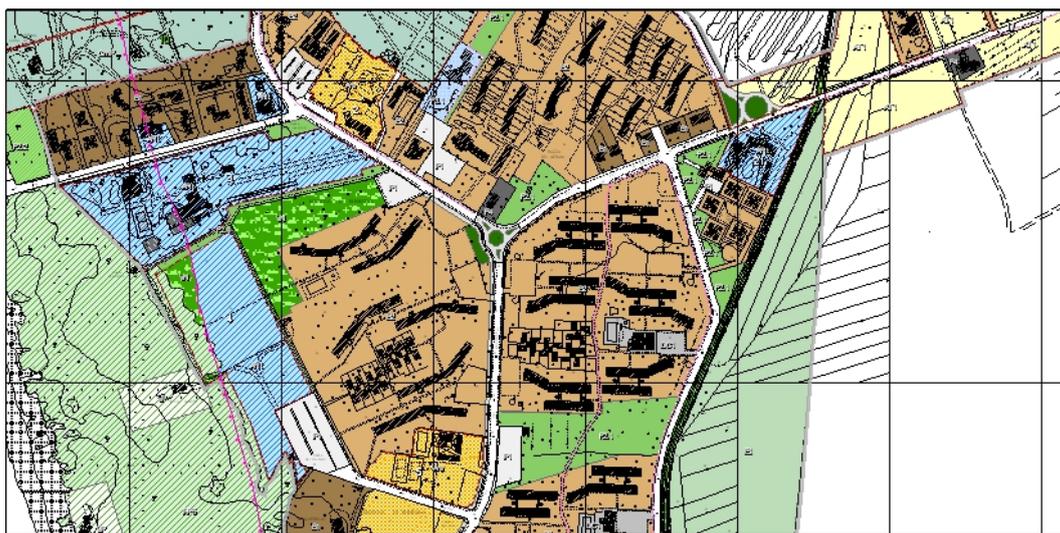
**OSSERVAZIONE N. 92**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Nannerini Roberto Amm. Condominio Bolgherello</b> /prot. 5703 del 25.08.2014</p>		<p><b>Pista ciclabile di progetto - VS</b></p>

**Sintesi dell'Osservazione:**  
 Si chiede la cancellazione della previsione di pista ciclabile sul lato ovest di via dei Melograni su terreni del Condominio Bolgherello e nuova previsione dello spostamento della stessa sul lato opposto della strada, su terreni di proprietà comunale e comunque oggetto di cessione gratuita al Comune da parte della Società Lottizzante, in quanto l'intervento sarebbe cantierabile da subito, con continuazione della pista ciclabile esistente lungo via dei Cavalleggeri Nord.  
 Si chiede la cancellazione della previsione del "Verde di arredo stradale" in prossimità della confluenza di via dei Melograni e via dei Cavalleggeri Nord, in quanto area già a verde privato e di difficile attuazione in quanto terreni soggetti a procedure di esproprio per ogni singolo condomino.

**Controdeduzioni:**  
 Si ritiene che la proposta dell'osservante non sia accoglibile. Il sistema delle piste ciclabili è stato studiato in modo complessivo e non può essere modificato con modalità puntuali.  
**Non Accolta**

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

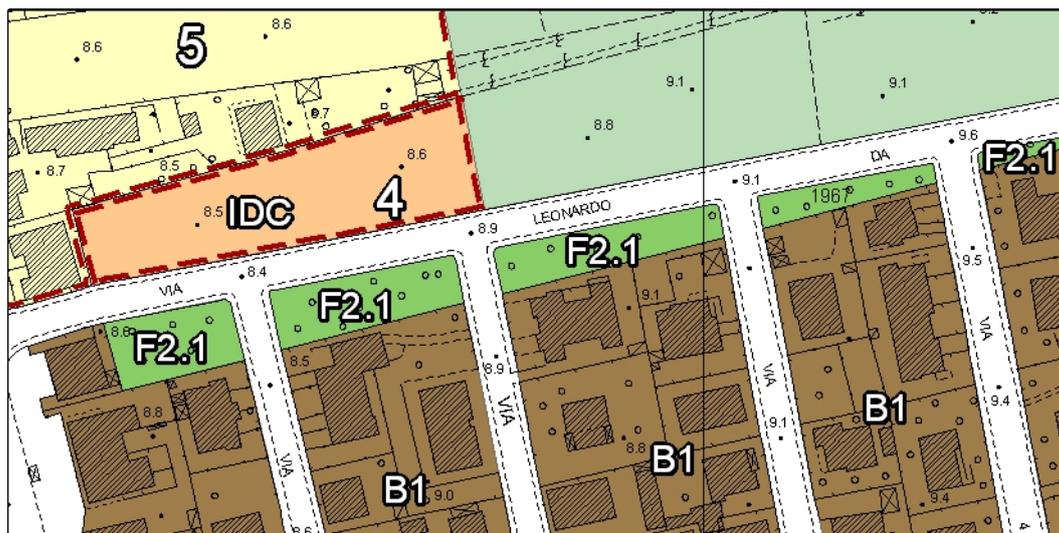


**Modifiche apportate:-----**

**OSSERVAZIONE N. 93**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
D'Amore Mario /prot. 5704 del 25.08.2014	La California	F2.1
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>                      Richiesta acquisto area di proprietà comunale attualmente F2.1, normata dall'art. 47.2 NTA e modifica della destinazione urbanistica della stessa, al fine di ampliare la propria corte e quindi per avere la possibilità di accesso alla propria autorimessa esistente, attualmente non accessibile alle auto causa modesta larghezza.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>                      Si ritiene che la proposta avanzata dall'osservante non sia pertinente con il procedimento in atto.  <b>Non Pertinente</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

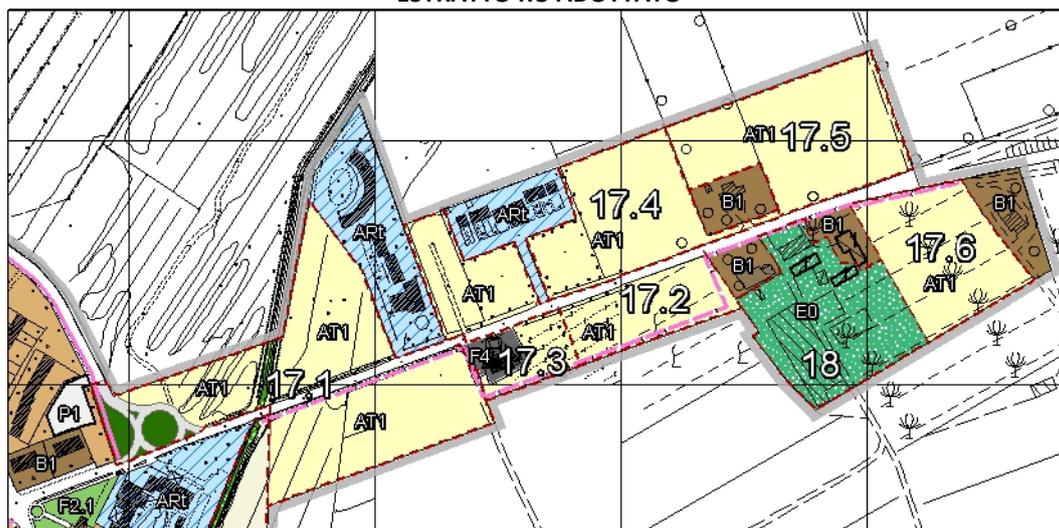


**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 94**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>D'Ambrosio Nedo (ed altri lottizzanti) /prot. 5705del 25.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Scheda n.17 UTOE 1C1 Marina di Bibbona</b></p>	
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si chiede la suddivisione della Scheda in due distinte schede, con l'eliminazione dei sub-comparti. La prima riguardante l'attuale sub-comparto 17.3 e l'altra comprendente i terreni relativi agli altri sub-comparti.</li> <li>- Scheda 17 (ex sub-comparto 17.3): 80 mq di SUL di nuova costruzione residenziale 360 mq di SUL per Attività Urbane</li> <li>- Scheda 17 (ex sub-comparti 17.1-17.2-17.4-17.5-17.6) unico comparto edificatorio: 5.920 di SUL di nuova costruzione 2.240 di SUL per Attività Urbane</li> </ul> <p>Si ritiene opportuno lo spostamento della superficie di nuova costruzione (sia residenziale che per attività urbane), nelle aree escluse dal rischio idraulico elevato e molto elevato. Realizzazione del verde pubblico e parcheggi e quant'altra opera non in "elevazione", sui restanti terreni soggetti a rischio idraulico.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Scomputo degli oneri di urbanizzazione al fine della realizzazione del nuovo attraversamento sul Fosso dei Trogoli.</li> <li>• Trasformazione in parte o totale della SUL dedicata alle Attività Urbane (AU) di Residenza.</li> <li>• Eliminazione dei limiti di superficie e delle percentuali dimensionali dei nuovi alloggi.</li> <li>• Eliminazione del vincolo del 20 % degli alloggi realizzati, da cedere a prezzo di edilizia convenzionata.</li> <li>• Riduzione degli oneri a carico dei lottizzanti mediante la modifica delle "Prescrizioni ed indicazioni progettuali".</li> </ul>	<p><b>Controdeduzioni:</b></p> <p>La scheda n.17 anche a seguito dell'osservazione n.102 (Regione Toscana), è stata oggetto di specifico studio ed è stata completamente rivalutata. Le motivazioni dell'osservante appaiono in contrasto con l'impostazione complessiva del nuovo assetto urbanistico.</p> <p><b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE

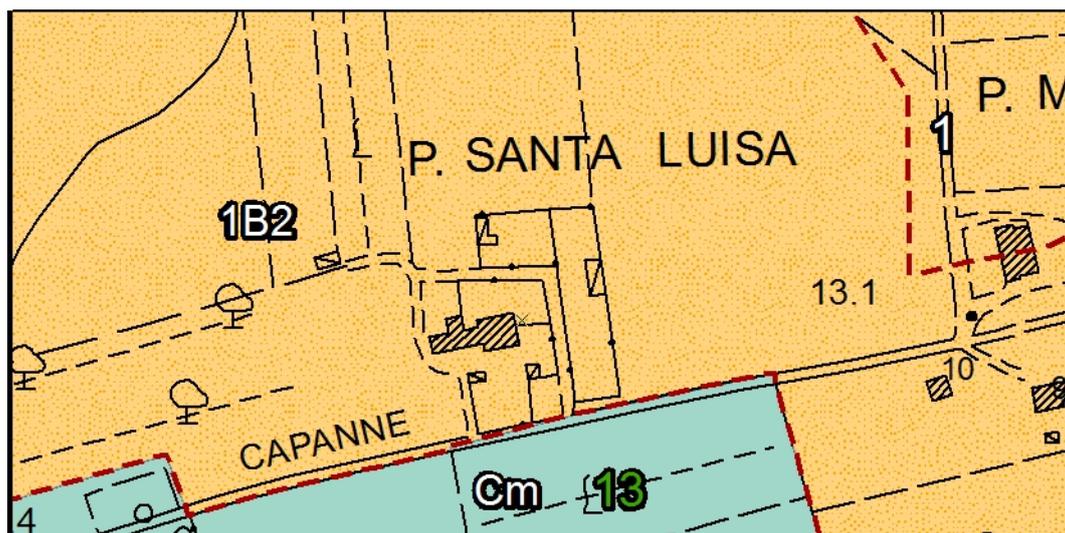


Modifiche apportate:-----

**OSSERVAZIONE N. 95**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Santomauro Francesco /prot. 5706 del 25.08.2014	Podere Santa Luisa Bibbona	
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede che l'edificio Podere Santa Luisa, state le sue caratteristiche di pregio dal punto di vista storico, architettonico, tipologico ed ambientale, venga inserito, al fine della sua tutela, nel Regesto degli edifici di valore storico-ambientale, di cui all'Allegato A dell'RU.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che la proposta dell'osservante non sia accoglibile in quanto non si ritiene che le caratteristiche del fabbricato sia tali da inserirlo nel Regesto. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

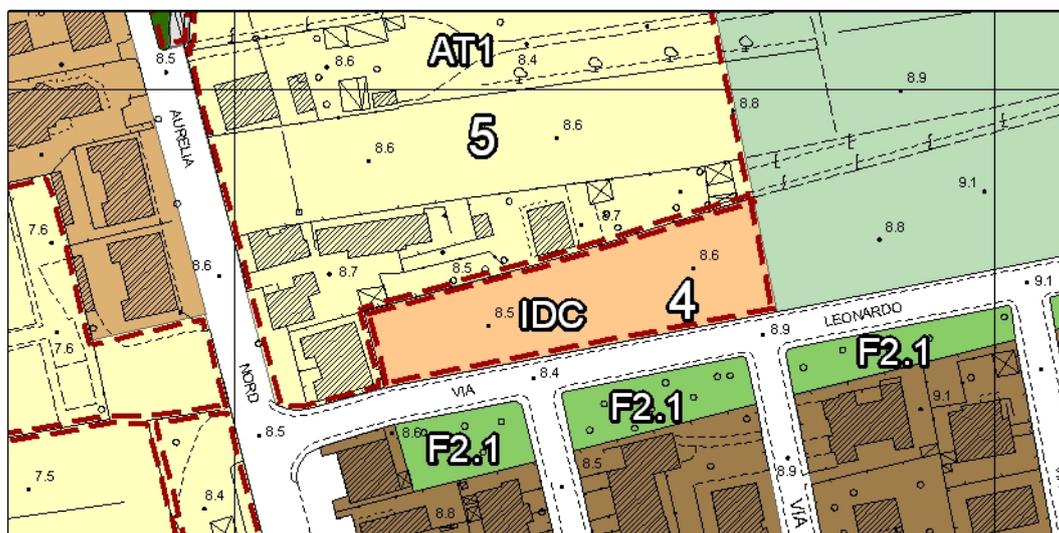


**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 96**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Becuzzi Lucia</b> <b>/prot. 5707 del 25.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Scheda n.4 UTOE 1C2</b> <b>La California</b></p>	<p align="center"><b>IDC 4</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede che per gli interventi ammessi rimanga solo la previsione volumetrica massima di 2.000 mc senza specifica della SUL e quindi posticipando alla fase di progettazione esecutiva la stima della SUL da realizzare in base al relativo calcolo volumetrico di progetto. Per quanto attiene alle condizioni alle trasformazioni, si prega di voler meglio specificare le caratteristiche del tratto di strada da realizzare (larghezza della sede stradale, marciapiedi, piste ciclabili, illuminazione, fognature, etc.) Al fine di una corretta interpretazione della scheda, si chiede di volere precisare che, la realizzazione dell'intervento, essendo un ex lotto di completamento, non è subordinato all'esecuzione di alcuna opera di messa in sicurezza idraulica.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Il parametro della superficie utile lorda, rappresenta un elemento di riferimento per tutto il RU in ottemperanza alla normativa regionale. Pertanto la SUL assegnata è da ritenersi non modificabile. Si corregge il refuso posto tra parentesi. Si confermano tutte le altre condizioni alle trasformazioni indicate nella scheda normativa. <b>Parzialmente Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate: Modifica alla scheda n.4 UTOE 1 C2**

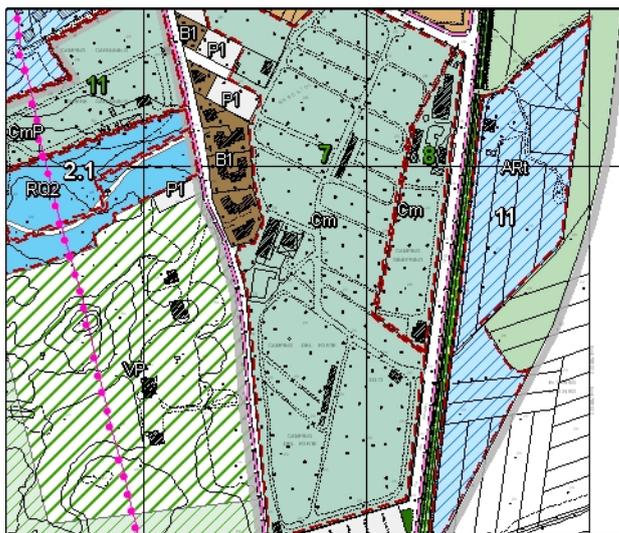
**OSSERVAZIONE N. 97**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Donnarumma Antonio – Ciarcia Giuseppe /prot. 5708 del 25.08.2014	Foglio 41, Particelle 18-128-7-186-185-184 Foglio 39, Particelle 471-472 Camping Gineprino - Del Forte - Marina di Bibbona	<b>Cm 7</b> <b>Art 11</b>

**Sintesi dell'Osservazione:**  
 Si chiede di bocciare la proposta avanzata da Camping Il Gineprino, di rendere definitivo l'ampliamento del suddetto Camping, adottata in variante all'RU, in quanto la suddetta zona ricade in area a rischio idraulico molto alta e annullando la possibilità di ampliare le strutture ricettive nell'area Est del fosso dei Trogoli (ART 11).  
 Tale osservazione viene redatta alla luce delle vicende con carattere meteorologico accadute a Novembre 2013 e Luglio 2014, che hanno evidenziato una forte esondazione dei fossi, con conseguente allagamento dell'intera area circostante il Camping Gineprino e la zona soggetta a richiesta.  
 Dallo studio idrologico-idraulico l'area non è idonea alla concessione di ampliamento della struttura turistico ricettiva per la formazione di nuovi posti letto.

**Controdeduzioni:**  
 L'area in oggetto dell'osservazione è stata, successivamente all'adozione, come tutte le altre aree con presenza di rischio idraulico, oggetto di apposito studio idraulico a cui si rimanda per le opportune valutazioni.  
**Non Accolta**

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

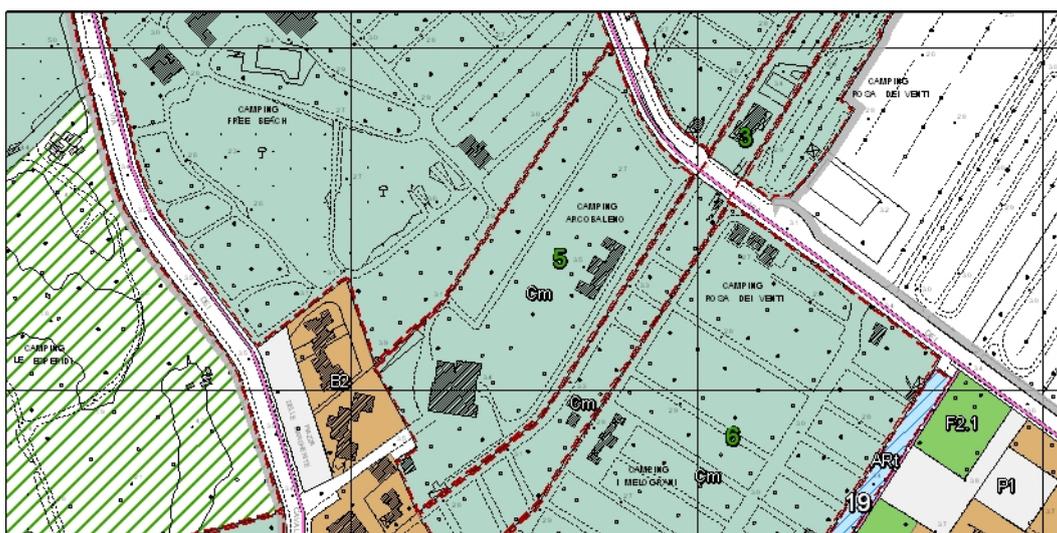


**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 98**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Preziosi Giacomo per Soc. Arcobaleno s.n.c. /prot. 5710 del 25.08.2014</b></p>	<p align="center"><b>Camping Arcobaleno 1 Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>Cm 5</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Trasformazione del Campeggio Arcobaleno 1 in Villaggio Turistico anziché in Albergo, fermo restando la ricettività attuale, in quanto l'intervento che meglio si inserisce nel contesto ambientale dei luoghi e migliorativo nell'ottica delle attuali richieste turistiche.</p>		<p><b>Controdeduzioni:</b> Valutate le proposte dell'osservante si ritiene che nel merito le questioni poste siano meritevoli di approfondimento. Considerato però che trattasi di variazioni che incidono complessivamente sul contesto turistico di Marina di Bibbona, si propone di affrontarle in seno al nuovo Piano Strutturale. Si propone pertanto in questa fase il non accoglimento. <b>Non Accolta</b></p>

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

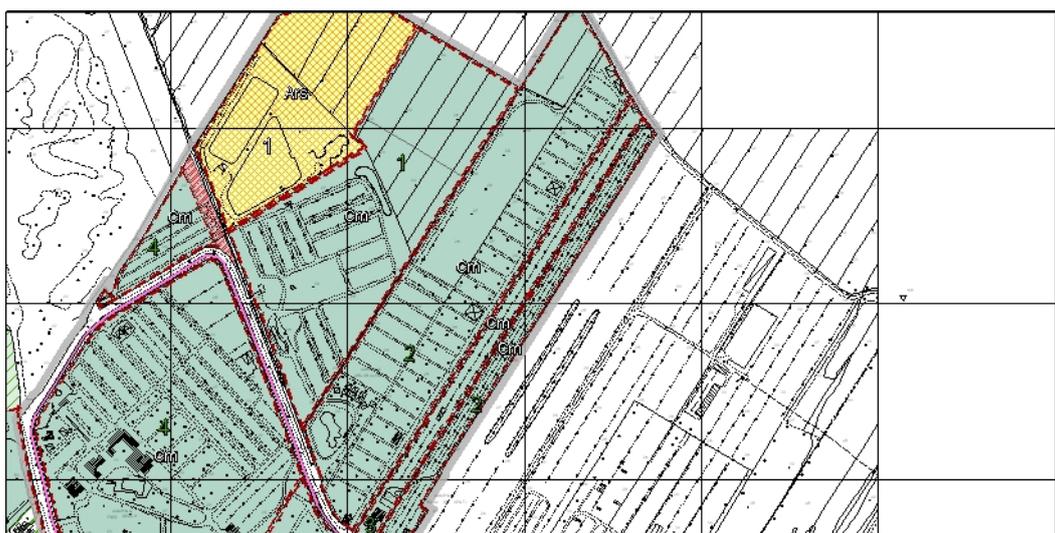
**OSSERVAZIONE N. 99**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
-------------------	----------------	-------------------------

<p><b>Preziosi Giacomo per Soc. Arcobaleno s.n.c.</b> <b>/prot. 5711 del 25.08.2014</b></p>	<p><b>Camping Arcobaleno 2</b> <b>Marina di Bibbona</b></p>	<p><b>Cm 2</b></p>
---	---	--------------------

<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Trasformazione del Campeggio Arcobaleno 2 in Villaggio Turistico anziché in Albergo, fermo restando la ricettività attuale, in quanto l'intervento che meglio si inserisce nel contesto ambientale dei luoghi e migliorativo nell'ottica delle attuali richieste turistiche.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Valutate le proposte dell'osservante si ritiene che nel merito le questioni poste siano meritevoli di approfondimento. Considerato però che trattasi di variazioni che incidono complessivamente sul contesto turistico di Marina di Bibbona, si propone di affrontarle in seno al nuovo Piano Strutturale. Si propone pertanto in questa fase il non accoglimento. <b>Non Accolta</b></p>
---	---

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

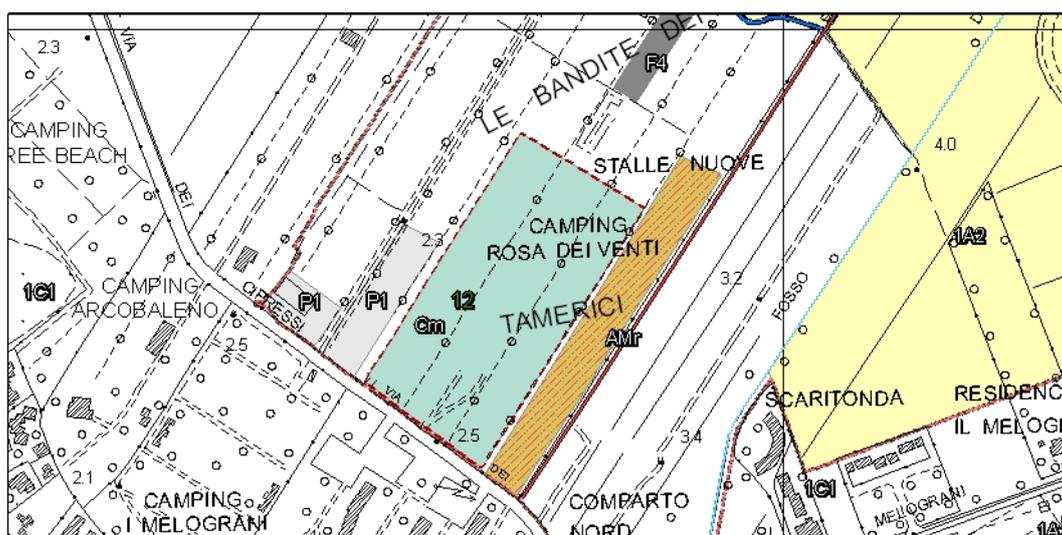


**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 100**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Preziosi Giacomo per Soc. Arcobaleno s.n.c.</b> /prot. 5712 del 25.08.2014</p>	<p><b>Camping Arcobaleno 4</b> <b>Marina di Bibbona</b></p>	<p><b>Cm 12</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Trasformazione del Campeggio Arcobaleno 4 in Villaggio Turistico anziché in Albergo, fermo restando la ricettività attuale, in quanto l'intervento che meglio si inserisce nel contesto ambientale dei luoghi e migliorativo nell'ottica delle attuali richieste turistiche.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Valutate le proposte dell'osservante si ritiene che nel merito le questioni poste siano meritevoli di approfondimento. Considerato però che trattasi di variazioni che incidono complessivamente sul contesto turistico di Marina di Bibbona, si propone di affrontarle in seno al nuovo Piano Strutturale. Si propone pertanto in questa fase il non accoglimento. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 101**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Castorani Paolo /prot. 5713 del 25.08.2014	Bibbona	2A1C
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>                      Art. 27.8 delle NTA "Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva" viene consentita la permanenza di attività produttive non riconducibili al comparto agricolo e non solo, viene consentito anche il suo ampliamento; tale attività e il suo ampliamento risultano completamente avulsi dal contesto ambientale limitrofo.                      Si chiede la soppressione della previsione urbanistica all'Art. 27.8 comma 5 e lo spostamento di tale attività nell'area urbanisticamente idonea a ricevere tali lavorazioni (Area attività produttive)</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>                      Si ritiene che la proposta dell'osservante non sia accoglibile in quanto non si ritiene che le caratteristiche del fabbricato siano tali da inserirlo nel Regesto.  <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 102**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Regione Toscana</b> <b>/prot. 5718 del 26.08.2014</b></p>		
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> <b>Settore Pianificazione del Territorio</b> In riferimento agli art. 26-28 del PIT, definire il perimetro delle aree di duna (mobili e fisse) soggette a particolare disciplina. <u>Monitoraggio e stato di attuazione del regolamento urbanistico</u> Specificare nel monitoraggio le previsioni decadute e riconfermate dal RU vigente. <u>Dimensionamento</u> Occorre predisporre una tabella del dimensionamento de Piani Attuativi attuati e di quelli "vigenti", superfici di recupero e interventi sul PEE. <u>Perimetri centri abitati</u> Ridefinire il perimetro dei centri abitati, così come prescritto dall'art.55 della LR 1/2005. <u>Sistema dei parchi e dei corridoi ecologici-elementi di discontinuità nel costruito</u> Preservare il sistema dei parchi lineari limitando l'edilizia e la saldatura delle aree urbanizzate. <u>Sistema infrastrutturale stradale</u> Specificare i tratti di "nuova viabilità extraurbana secondaria di progetto" (una proseguimento cavalcavia esistente e l'altra da via dei Melograni verso via dell'Airone). <u>Sistema ricettivo</u> Individuare un "sistema della ricettività" che definisca, oltre all'esistente, le effettive esigenze e le previsioni, in termini di tipologie ricettive e di localizzazione territoriale in relazione alla loro funzionalità strategica sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale; dimensionare il PEE interno alle aree turistico ricettive e campeggio. <u>Schede Normative, Allegato B</u> Definire la consistenza del PEE dove si prevedono i recuperi. • Fascia della pineta costiera -1A1 Scheda n.2 "Corridoio di accesso al mare": necessitano di adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico ed eventuali ridimensionamenti; -1C1 Scheda n. 3 "Hotel Marinetta": necessita di un ridimensionamento e di adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico; -1C1 Scheda n. 6"Centro soggiorno Allende": necessita di adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico; -1C1 Scheda n. 7 "Hotel Varo": necessita di adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico ed eventuali ridimensionamenti;</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> <b>Premessa</b> E' utile specificare al fine di meglio comprendere le controdeduzioni, che le osservazioni avanzate dal Settore Pianificazione, sono maturate in un periodo che sotto il profilo normativo era cambiato rispetto al periodo in cui è stato adottato l'Atto del 3° Regolamento Urbanistico. Infatti al momento dell'adozione non era ancora stato adottato il PIT-PPR, mentre le osservazioni tengono conto di tale importante adozione. Ma alla data odierna anche le osservazioni presentate dal Settore sono in parte superate sia dall'avvenuta approvazione del PIT-PPR sia dall'entrata in vigore della L.R. 65/2014. In ogni caso le osservazioni sono state valutate e controdedotte, considerando i contenuti del PIT-PPR definitivamente approvato con D.C.R.m 37/2015 ed anche alla luce delle norme transitorie della L.R.65/2014. Si specifica inoltre che è stato elaborato un apposito Documento denominato "Verifica di compatibilità al PIT-PPR" con il quale sono state effettuate tutte le necessarie valutazioni di conformità e laddove sono emersi profili di contrasto sono state modificate le NTA, con l'inserimento di apposite norme di richiamo al PIT-PPR, sono state inserite apposite prescrizioni nelle schede norma e laddove sono emersi contrasti specifici, alcune previsioni sono state cassate. In accoglimento dell'osservazione è stata individuata inoltre la duna fissa e duna mobile, con apposita cartografia facente parte di un allegato alla "Verifica di compatibilità al PIT-PPR" denominato QC2 <b>Monitoraggio e stato di attuazione del regolamento urbanistico</b> Si ritiene opportuno provvedere ad aggiornare il monitoraggio con quanto evidenziato in osservazione. <b>Accolta</b>  <b>Dimensionamento</b> Si ritiene opportuno provvedere ad aggiornare il dimensionamento ed a inserire i dati dimensionali come disponibilità del P.S. al momento dell'adozione del 3° R.U. e specificando il residuo del P.S. ottenuto come differenza da quanto utilizzato con il R.U. e la disponibilità di P.S. . Per quanto concerne il dimensionamento dei cambi d'uso in zona agricola verso la residenza essi sono già stati conteggiati come si può evincere dalle tabelle del dimensionamento. Si specifica che tale dimensionamento non era stato previsto nel P.S., quindi a tutela del dimensionamento stesso, è stato detratto dalla disponibilità complessiva del P.S. e specificato nella nota sottostante alle tabelle. <b>Accolta</b>  <b>Perimetro dei centri abitati</b> Considerata l'entrata in vigore della L.R.65/2014, intervenuta successivamente alla predisposizione dell'osservazione in</p>	

<p>-1C1 Scheda n. 8 “Via del Forte”: vista la delicatezza dell’area occorrono adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico;</p> <p>-1C1 Scheda n. 9 “ID”: la previsione residenziale presenta elementi di incompatibilità con la disciplina del PIT in quanto interessa l’area pinetata;</p> <p>-1C1 Scheda n. 10 “I Sorbizzi”: necessita di adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico e di un ridimensionamento;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perimetro urbano</li> </ul> <p>-1A2 Scheda n. 1 “Stalle Nuove”: previsione in territorio agricolo e quindi in contrasto con il PIT e la sua disciplina; necessita di un ridimensionamento e di adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico in riferimento al contesto territoriale e alle previsioni in corso di attuazione nelle aree contigue;</p> <p>-1B2 Scheda n. 1 “Campo Golf alla Saianella”: le previsioni sono rimaste invariate rispetto alle prescrizioni del Settore Pianificazione del Territorio contenute nella conclusione del procedimento di Via e quanto evidenziato nella precedente segnalazione relativa all’approvazione della variante RU 2011.</p> <p>-2A1 a Scheda n.1 “L’Aione”: le previsioni interessano il territorio agricolo e possono configurare possibili profili di incompatibilità con il PIT (CAV non è ammessa in ambito agricolo) e la sua disciplina; necessita di un ridimensionamento e di adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico;</p> <p>-2A1 b Scheda n.1 “Ex Centro cantoniero”: nuove costruzioni per attività urbane e produttive in area agricola che possono configurare possibili profili di incompatibilità con il PIT e la sua disciplina; necessita di un ridimensionamento e di adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico;</p> <p>-2A1 b Scheda n.2 “Santa Lucia”: le previsioni in area agricola possono configurare possibili profili di incompatibilità con il PIT e la sua disciplina; necessita di un ridimensionamento e di adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico;</p> <p>-2A1 c Scheda n.1 “Le Bugne”: le previsioni in area agricola che possono configurare possibili profili di incompatibilità con il PIT e la sua disciplina (richiesta pronuncia Conferenza Paritetica Interistituzionale);</p> <p>-1C1 Scheda n.1 “Laghetti di pesca sportiva e parco acquatico”: necessita di un ridimensionamento e di adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbano</li> </ul> <p>-1C1 Scheda n.4 “Piazza dei Ciclamini”: necessita di un ridimensionamento e di adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico;</p> <p>-1C1 Schede n.11/12/13 “Via dei Platani”: le</p>	<p>oggetto, si ritiene non opportuno in questa fase modificare il perimetro dei sistemi insediativi corrispondente ai Centri Abitati, in quanto si verrebbero a sovrapporre tali perimetri con quelli del territorio urbanizzato ai sensi dell’articolo 224 della L.R.65/2014. Riteniamo opportuno che sia il nuovo Piano Strutturale, che l’Amministrazione Comunale intende avviare in tempi rapidi, a definire in modo univoco il territorio urbanizzato ai sensi dell’art.4 della L.R.65/2014-</p> <p><b>Non Accolta</b></p> <p><b>Sistema dei parchi e dei corridoi-elementi di discontinuità nel costruito</b></p> <p>Si ritiene che le motivazioni apportate dall’osservante siano da accogliere, di inseriscono apposite prescrizioni e condizioni all’interno delle schede normative più significative</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b>Sistema infrastrutturale stradale</b></p> <p>a)La viabilità che rappresenterebbe il secondo accesso a marina di Bibbona è in gran parte già realizzato, tra cui anche il ponte sull’Aurelia. Il restante della previsione è da considerarsi come mero adeguamento del tracciato esistente.</p> <p>b)La viabilità attualmente denominata via vicinale Bottico, è esistente e se ne prevede l’adeguamento oltre che una nuova piccola bretella per l’innesto sulla rotatoria esistente della via vecchia Aurelia.</p> <p>c) La viabilità di progetto, inserita nella scheda normativa n.6 dell’UTOE 1C2 alla California, rappresenta il potenziamento di una viabilità di campagna esistente, che oltre ad avere funzioni importanti di collegamento con le lottizzazioni in fase di realizzazione, alla luce della L.R.65/2014 in particolare nella definizione di territorio urbanizzato, definisce un limite fisico a eventuali nuove espansioni edilizia.</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b>Sistema ricettivo</b></p> <p>Concordando con quanto precisato nell’osservazione, si rileva che nell’ambito della variante al P.S. 2011, è stato effettuato un significativo aggiornamento del quadro turistico complessivo di Marina di Bibbona. Si ritiene però, non opportuno effettuare tali approfondimenti all’interno del 3° Regolamento Urbanistico, il quale ha prevalentemente reiterato il 2° Regolamento Urbanistico. Tali necessari approfondimenti dovranno essere effettuati, insieme alla valutazione della consistenza del PEE, in occasione della prossima redazione del nuovo P.S.</p> <p>Per quanto riguarda la previsione del campo da golf si rimanda alle controdeduzioni approvate con delibera n.57 del 22.12.2015.</p> <p>Sono state effettuate apposite schede normative per alcune strutture turistiche, come successivamente richiamate</p> <p><b>Parzialmente accolta</b></p> <p><b>Schede normative , Allegato B</b></p> <p>La definizione della consistenza del Patrimonio Edilizio esistente è di fatto un’operazione di difficilissima attuazione e soprattutto potrebbe essere solo effettuata a livello di stima. Considerando l’importanza sotto il profilo giuridico, qualora venisse indicata tale consistenza in una scheda norma, non riteniamo utile per la</p>
--	--

<p>previsioni interessano il territorio agricolo inedito e rischiano di aprire un nuovo fronte costruito, come tale possono configurare possibili profili di incompatibilità con il PIT e la sua disciplina paesaggistica; necessitano di un ridimensionamento e di adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico;</p> <p>-1C1 Scheda n.17 “Via dei Melograni”: le previsioni interessano in territorio agricolo inedito e rischiano di compromettere spazi agricoli residui e aprire nuovi fronti costruiti, come tale possono configurare possibili profili di incompatibilità con il PIT e la sua disciplina paesaggistica; necessita di un ridimensionamento e di adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico;</p> <p>-1C2 Schede n.2/5 “Vecchia Aurelia Ovest” e “Vecchia Aurelia Est”: occorre valutare la previsione alla luce delle sue relazioni con il sistema verde urbano e extraurbano e sono necessarie adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico;</p> <p>-1C2 Schede n.8/9/10 “Testata urbana di Campolungo” e “Area per servizi”: occorre valutare la previsione alla luce delle sue relazioni con il sistema verde urbano e extraurbano e sono necessarie adeguate valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico;</p> <p>-1C3 Scheda n.1 “Ex Fabbrica ISAC”: occorre valutare e ridimensionare le previsioni alla luce delle sue relazioni con il sistema del verde urbano e extraurbano;</p> <p>-1C3 Scheda n.2 “Area del Campanile” : come sopra;</p> <p>-2C Schede 1/2/7 “ID”: previsioni di nuove costruzioni da valutare ed eventualmente ridimensionare al fine di non compromettere gli elementi di discontinuità insediativa e di continuità ambientale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Disciplina di Piano</u></li> </ul> <p>Revisione complessiva dell’apparato normativo ai fini di una migliore leggibilità complessiva; necessaria una disciplina univoca per le aree dunali e pinetate.</p> <p>-Art.27.2 “Aree agricole di pianura a prevalente funzione paesaggistica-UTOE 1A2”, comma 8: individuare il Deposito militare Carlo Ederle;</p> <p>-Art.27.3 “Aree di pianura a prevalente funzione agricola residuale-UTOE 1B1”, comma 4: individuare “Le Vallette”;</p> <p>-Art.27.4 “Aree agricole di pianura a prevalente funzione agricola produttiva-UTOE 1B2”: l’articolo consente interventi di RU a fini residenziali su ampie zone che non sono valutabili e che pertanto occorre esplicitarle;</p> <p>-Art.27.5 “Aree agricole di pianura a prevalente funzione di collegamento e servizi-Sottosistema 1D” comma 11: l’articolo consente interventi di RU</p>	<p>corretta definizione della scheda norma, l’inserimento di dati approssimativi. Per quanto concerne l’inserimento di prescrizioni specifiche in conformità al PIT-PPR, esse sono state inserite in modo puntuale e dettagliato.</p> <p><b><u>1A1-Scheda 2 “Corridoio accesso al mare e aree litore del Centro di soggiorno Larderello Mare e Mazzacurati”</u></b></p> <p>Trattasi di interventi attualmente in fase di realizzazione, per quanto riguarda gli aspetti ambientali e paesaggistici si inseriscono nella scheda apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR.</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b><u>1C1-Scheda 3 “Hotel Marinetta”</u></b></p> <p>Si specifica che solo una piccola parte dell’area oggetto di scheda normativa è interessata da area boscata. La previsione è stata verificata e sono state inserite apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR.</p> <p><b>Parzialmente Accolta</b></p> <p><b><u>1C1-Scheda 6 “Centro soggiorno Allende”</u></b></p> <p>La previsione è stata verificata e sono state inserite apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR.</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b><u>1C1-Scheda 7 “Hotel Varo”</u></b></p> <p>La previsione è stata verificata e sono state inserite apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR.</p> <p><b>Parzialmente Accolta</b></p> <p><b><u>1C1-Scheda 8 “Via del Forte”</u></b></p> <p>La previsione è stata verificata e sono state inserite apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR. Sono state inoltre apportate altre modifiche normative nel rispetto delle prescrizioni del PIT-PPR</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b><u>1C1-Scheda 9 “ ID”</u></b></p> <p>La previsione è stata verificata e alla luce delle prescrizioni del PIT-PPR l’intervento risulta in contrasto con la prescrizione h) della Scheda del Sistema costiero n.4 “Litorale sabbioso del Cecina” a cui fa riferimento l’art.6 “Territori Costieri compresi nella fascia di profondità di 300 ml. A partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare” dell’Allegato 8b “Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli articoli 134 e 157 del Codice.Capo III – Aree tutelate per legge”del PIT-PPR. E’ stata eliminata la previsione residenziale ID e inclusa l’area nella contermina zonizzazione.</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b><u>1C1-Scheda 10 “I Sorbizzi”</u></b></p> <p>Si precisa che all’interno della scheda adottata era presente un refuso sul numero dei P.L. in aggiunta che viene definito in approvazione in n.10 .La previsione è stata verificata e sono state inserite apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR. Il ridimensionamento richiesto appare non necessario in questa fase.</p>
---	---

<p>su ampie zone che non sono valutabili e che pertanto occorre esplicitarle;</p> <p>-Art.27.7 “Aree della bassa collina costiera a prevalente funzione agricola residuale-UTOE 2A1b”: gli interventi previsti il Frantoio Peccianti non sono valutabili e che pertanto occorre esplicitarli;</p> <p>-Art.27.8 “Aree della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva-UTOE 2A1C”: gli interventi previsti, il trasferimento del centro rottamazione Perini, non sono valutabili, occorre esplicitarli; comma 5, attività produttiva in edificio esistente e ampliamento, non è valutabile e quindi occorre esplicitarlo;</p> <p>-Art.27.11 “Aree agricole della collina interna a prevalente funzione paesaggistica-UTOE 2B2”: comma 4, chiarire significato articolo;</p> <p>-Art.28.2 “Interventi sul PE con destinazione d’uso non agricola”: accorpamento e ampliamento di edifici esistenti in area agricola verso la residenza e l’ampliamento degli edifici produttivi; tali interventi interessano ampie zone, non sono valutabili e occorre esplicitarli;</p> <p>-Art. 37.1 “Insedimenti caratterizzati dalla presenza di edifici di diversa matrice storica e tipologica-zone B1”: si consenta l’ampliamento in zona B, tali interventi interessano vaste porzioni dell’edificato e non sono valutabili, occorre esplicitarli; “prescrizioni particolari” consente ulteriori e specifici interventi a La California, a Marina e a Bibbona, che non son valutabili, da esplicitare;</p> <p>-Art.37.2 “Insedimenti di recente formazione originati da piani attuativi-zone B2”: esplicitare “prescrizioni particolari”;</p> <p>-Art.45.1 “Attrezzature alberghiere e residenze turistiche alberghiere-ART”: valutare singolarmente il dimensionamento di ciascuna previsione; gli interventi di ampliamento consentiti per l’Hotel Nina e l’Hotel Hermitage non sono valutabili e pertanto occorre esplicitarli;</p> <p>-Art.45.2 “Attrezzature a campeggio”: come art.45.1;</p> <p>-Art. 45.3 “Aree per attrezzature ricreative e di servizio”: chiarire interventi previsti per l’area di Piazza Gigli;</p> <p>-Art.46.2 “Aree a verde privato di pregio-VP”: gli interventi necessitano di adeguate valutazioni e approfondimenti e pertanto sarebbe opportuna la redazione di una apposita scheda norma per ciascun intervento;</p> <p>-Art.46.3 “Parchi”: gli interventi non sono valutabili, occorre esplicitarli (“Fornace”, “Fiera Agrizotecnica”, struttura in legno);</p> <p>-Art.47.3 “Zone per servizi d’interesse comune e generale-F3”: gli ampliamenti non sono valutabili e occorre esplicitarli.</p>	<p><b>Parzialmente Accolta</b></p> <p><b><u>1A 2-Scheda 1 “Stalle Nuove”</u></b>  Si ritiene che l’osservazione ponga questioni utili per ridefinire e ripensare un’area strategica per Marina di Bibbona. La previsione reiterata dal primo Regolamento Urbanistico, non è mai stata attuata nemmeno parzialmente. Visto che il Comune di Bibbona dovrà a breve iniziare il percorso di nuova redazione del P.S. si rimanda la progettazione dell’intera area a quella fase, consapevoli che in fase operativa sarà obbligatorio il ricorso alla conferenza di copianificazione come previsto dall’art.25 della L.R.65/2014. Si stralcia quindi la previsione, rimandando la nuova pianificazione a successivi atti di programmazione territoriale.</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b><u>1B 2-Scheda 1 “ Campo da Golf La Sainella”</u></b>  Si rimanda a quanto controdedotto con l’approvazione avvenuta con Delibera Consiliare n.57 del 22.12.2015</p> <p><b><u>2A 1 a-Scheda 1”L’Aione”</u></b>  Si ritiene che come opportunamente indicato nell’osservazione la previsione debba essere ridimensionata e soprattutto eliminata la destinazione a CAV assimilabile alla residenza. La previsione è stata inoltre verificata e sono state inserite apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR. Sono state anche apportate altre modifiche normative nel rispetto delle prescrizioni del PIT-PPR.  Si ritiene che tale previsione determini una nuova occupazione di suolo non edificato all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato , pertanto ricorrono le condizioni di cui l’art. 227 delle L.R. 65/2014. Quindi dovrà essere attivata la conferenza di copianificazione con parere obbligatorio e non vincolante, ai sensi dell’art. 25 della LR 65/2014, prima dell’Approvazione definitiva della scheda.</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b><u>2A 1 b-Scheda 1 “Ex Centro cantoniero”</u></b>  Si ritiene opportuno stralciare la previsione, in quanto come anche rilevato nell’osservazione emergono forti profili di contrasto e incompatibilità con il PIT-PPR</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b><u>2A 1 b-Scheda 2 “Santa Lucia”</u></b>  Si ritiene opportuno stralciare la previsione, in quanto come anche rilevato nell’osservazione emergono forti profili di contrasto e incompatibilità con il PIT-PPR. Si rileva inoltre che è stato richiesto lo stralcio dal proprietario con l’osservazione n.104</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b><u>2A 1 e-Scheda 1 “Le Bugne”</u></b>  Successivamente alla predisposizione della presente osservazione, la suddetta previsione è stata valutata dalla Conferenza paritetica interistituzionale in data 26 settembre 2014. Pertanto, come indicato nel verbale di detta conferenza, si</p>
--	--

<p><b><u>Settore Produzione Agricole Vegetali</u></b> -NTA Art.26.2.5 (Manufatti precari): rivalutare le limitazioni apportate per la realizzazione di manufatti precari.</p> <p>La variante all'RU non comporta nessuna problematica per le materie di competenza del Settore Forestazione, Promozione dell'innovazione e interventi comunitari per l'agro ambiente.</p> <p><b><u>Settore Rifiuti e Bonifiche Siti Inquinati</u></b> Art.71 NTA, aggiornare i riferimenti normativi in materia.</p> <p><b><u>Settore energia, tutela della qualità dell'aria e dell'inquinamento elettromagnetico e acustico</u></b> <u>Componente Atmosfera</u> Adeguamento alla normativa in materia <u>Componente Energia</u> Adeguamento alla normativa in materia <u>Industrie a rischio incidente rilevante</u> Adeguamento alla normativa in materia <u>Componente Rumore</u> Aggiornamento del PCCA comunale <u>Componente Radiazioni non Ionizzanti e Ionizzanti</u> Adeguamento alla normativa in materia <b><u>Settore Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie</u></b> Il Comune di Bibbona non risulta interessato da concessioni e/o permessi di ricerca di acqua minerale o termale in essere. Per quanto attiene ad eventuali istanze in corso di istruttoria si fa presente che i Comuni, sono tenuti ad informare la Regione della conclusione dei procedimenti ma non del loro avvio; si invita pertanto codesto ufficio ad effettuare un ulteriore accertamento in tal senso presso la stessa Amministrazione comunale.</p>	<p>procede ad inserire nella scheda normativa le modifiche concordate in tale sede. In particolare vengono ridotte le previsioni residenziali da 2300 mq di SUL a 1000 mq. di SUL. Vengono mantenute le previsioni turistico ricettive, sportive e per servizi. La previsione è stata inoltre verificata e sono state inserite apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR.</p> <p>Si ritiene che tale previsione determini una nuova occupazione di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, pertanto ricorrono le condizioni di cui l'art. 227 delle L.R. 65/2014. Quindi dovrà essere attivata la conferenza di copianificazione con parere obbligatorio e non vincolante, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, prima dell'Approvazione definitiva della scheda.</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b><u>1C1-Scheda 1 "Laghetti di pesca sportiva e parco acquatico"</u></b> La previsione è stata verificata e sono state inserite apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR. Il ridimensionamento richiesto, considerando la necessità di dotare di maggiori servizi Marina di Bibbona non appare necessaria in questa fase. <b>Parzialmente Accolta</b></p> <p><b><u>1C1-Scheda 4 "Piazza dei Ciclamini"</u></b> La previsione è stata verificata e sono state inserite apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR. Il ridimensionamento richiesto è stato previsto con il passaggio da 200 PL a 160 PL, considerando la necessità di dotare Marina di Bibbona di una struttura alberghiera qualificata, la previsione è comunque da confermare. L'altezza massima al fine di ridurre l'impatto della struttura alberghiera è stata ridotta a due piani fuori terra. <b>Accolta</b></p> <p><b><u>1C1-Scheda 11/12/13 "Via dei Platani"</u></b> La previsione rappresenta una reiterazione dei regolamenti Urbanistici precedenti, con variazioni e individuazioni di sub-comparti. Si concorda con l'osservante in merito al rischio di "aprire un nuovo fronte costruito" in ambito agricolo e si ritiene opportuno rimandare ad una ridefinizione progettuale dell'area al nuovo Piano Strutturale. Sono state quindi cassate le Schede 12 e 13, mentre la Scheda 11 che rappresenta l'unica Scheda delle tre già oggetto di interventi e interessata da attività turistiche esistenti, è stata mantenuta potenziandone le possibilità di riqualificazione e inserendo specifiche prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistiche. Si precisa in ogni caso che viste le nuove pericolosità idrauliche allegare alla parte urbanistica, le schede 12 e 13 sarebbero risultate non fattibili. <b>Accolta</b></p> <p><b><u>1C1-Scheda 17 "Via dei Melograni"</u></b> La previsione che rappresenta un elemento strategico della pianificazione, in relazione alla sua collocazione che ne definisce la porta di accesso al mare, è stata valuta con apposito documento progettuale denominato B3 "Scheda progetto 17 UTOE 1C1 Comparto AT1-Via dei Melograni", che dettaglia e definisce al livello meta-progettuale l'intera area. In sostanza la previsione nel suo complesso è stata ridimensionata e tramite la progettazione di massima, sono stati individuati comparti e</p>
--	---

sistemazioni che riducono fortemente gli impatti visivi, mantenendo i caratteri percettivi e visuali verso e da l'area agricola circostante. Sono state inserite apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR. Il documento meta-progettuale denominato B3 "Scheda progetto 17 UTOE 1C1 Comparto AT1-Via dei Melograni" costituisce un Allegato specifico alle NTA del 3 R.U. ed è stato appositamente elaborato al fine di controdedurre l'osservazione.

**Accolta**

**1C2-Scheda 2 e 5 "Vecchia Aurelia Ovest" " Vecchia Aurelia Est"**

Le previsioni rappresentano una reiterazione dei regolamenti Urbanistici precedenti, con variazioni e individuazioni di sub-comparti. Si fa notare che le aree interessate dalle previsioni non sono particolarmente significative sotto il profilo paesaggistico ed ambientale (soprattutto la scheda 2). Le previsioni sono state verificate e valutate e sono state inserite apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR.

**Accolta**

**1C2-Scheda 8 - 9 e 10**

La Scheda n.9 come specificato nel testo della stessa è in fase di realizzazione e quindi già convenzionata, mentre la Scheda 8 non è convenzionata e quindi sono state inserite apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR. Per quanto riguarda la Scheda 10, essa è una previsione di servizi pubblici a corredo di quelli già esistenti. La scheda n.10. è stata verificata e valutata e sono state inserite apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR. Sono state inoltre apportate altre modifiche normative richieste con altre osservazioni dal Settore Lavori Pubblici.

**Parzialmente Accolta**

**1C3-Scheda 1 "Ex Fabbrica ISAC"**

L'area in oggetto è un'area fortemente degradata per la presenza di un vecchio fabbricato produttivo in disuso. Con variante al P.S. ed al R.U. del 2011, furono inserite apposite misure atte alla riqualificazione di detta area. Si ritiene opportuno confermare la previsione di carattere strategico per la riqualificazione dell'area e per il superamento del vistoso degrado presente sulla via della Camminata. La scheda n.1. UTOE 1C3 è stata verificata e valutata e sono state inserite apposite prescrizioni in conformità al PIT-PPR, in particolare nella scheda sono state inserite prescrizioni finalizzate ad evitare la realizzazione di fronti costruiti continui. L'obiettivo è quello di preservare le viste visuali verso nord e quindi verso il parco agricolo California/Mannaione.

**Accolta**

**1C3-Scheda 2 "Area del Capannile"**

Considerata l'osservazione ed analizzata anche l'osservazione del soggetto privato (osservazione n.123), la previsione è stata completamente modificata. E' stata ridotta l'area a sud del fosso e ampliata l'area a nord già destinata ad attività produttiva. In questo modo è possibile ridurre le aree di urbanizzazione, utilizzando in parte quelle già esistenti. Inoltre è stata ridotta la commistione di usi sulla via della Camminata.

	<p><b>Accolta</b></p> <p><b><u>2C-Scheda 1-2-7 "ID"</u></b></p> <p>L'aree oggetto di osservazione, sono interne al sistema insediativo, che nell'ottica del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R.65 2014, potrebbero essere interne anche ad esso. Si ritiene pertanto che dette previsioni debbano essere mantenute.</p> <p><b>Non Accolta</b></p> <p><b><u>Disciplina di Piano</u></b></p> <p><b>Art.27.2</b> Si ritiene opportuna la modifica richiesta. Si inserisce apposito riferimento all'art.27.2 delle NTA.</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b>Art.27.3</b> Si ritiene opportuna la modifica richiesta. Si definisce un nuovo allegato denominato "F" "Individuazione dei fabbricati in zona agricola soggetti a particolare normativa", nel quale sono individuati i fabbricati per i quali nella normativa generale si inseriscono previsioni specifiche.</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b>Art.27.4</b> Si ritiene che il riferimento al comma 5 dell'art.27.4 sia un refuso dell'osservante.</p> <p><b>Art.27.5</b> Si ritiene opportuna la modifica richiesta. Si inserisce apposito riferimento all'art.27.5 delle NTA.</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b>Art.27.7</b> Si ritiene opportuna la modifica richiesta. Si definisce un nuovo allegato denominato "F" "Individuazione dei fabbricati in zona agricola soggetti a particolare normativa", nel quale sono individuati i fabbricati per i quali nella normativa generale si inseriscono previsioni specifiche.</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b>Art.27.8</b> Si ritiene opportuna la modifica richiesta. Si definisce un nuovo allegato denominato "F" "Individuazione dei fabbricati in zona agricola soggetti a particolare normativa", nel quale sono individuati i fabbricati per i quali nella normativa generale si inseriscono previsioni specifiche.</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b>Art.27.11</b> Il comma 4 vuol indicare una limitazione al cambio d'uso dei fabbricati presenti se non per l'azienda agricola presente.</p> <p><b>Accolta</b></p> <p><b>Art.28.2</b> Il dimensionamento dei cambi d'uso verso la residenza è già</p>
--	--

compreso nel dimensionamento ( allegato d). Trattasi di una norma generale e tali interventi non possono essere individuati in modo puntuale su tutto il territorio.

**Parzialmente Accolta**

**Art.37.1**

Trattasi della disciplina di intervento all'interno delle zone di saturazione (B1). Tali zone sono aree prevalentemente edificate e quindi gli interventi ammessi hanno l'obiettivo di completamento del tessuto. Non si ritiene in generale ridurre gli interventi previsti o prescrivere norme particolarmente conservatrici. Si rileva che per quanto riguarda l'edificio in località Colombaia, era già stata definita una scheda norma in fase di adozione (scheda n.1 UTOE 2C) e pertanto deve essere tolto il riferimento dall'articolo 37.1

**Parzialmente Accolta**

**Art.37.2**

Trattasi di prescrizioni particolari per la frazione di Marina di Bibbona (UTOE 1C1), in quanto essa è interessata da importanti ed estesi interventi originati da Piani Attuativi.

**Accolta**

**Art.45.1**

Si ritiene che l'Osservazione debba essere accolta, si propone di redigere apposite schede norma per l'Hotel Nina e l'Hotel Hermitage.

**Accolta**

**Art.45.2**

Si ritiene che il riferimento non sia corretto in quanto l'art.45.2 tratta in modo generale gli interventi, ma ogni campeggio ha la propria specifica scheda norma.

**Non Accolta**

**Art.45.3**

Non si prevedono nuovi interventi nella Ars Piazza dei Gigli, in quanto il vecchio intervento già soggetto a convenzionamento.

**Accolta**

**Art.46.2**

La normativa consente esclusivamente gli interventi, tra cui i cambi d'uso, soltanto sul patrimonio edilizio esistente e senza aumento della SUL. Riteniamo che tale disciplina sia sufficientemente attenta.

**Non Accolta**

**Art.46.3**

Tali interventi sono facilmente individuabili anche con l'ausilio degli specifici Piani di settore dei Parchi.

**Parzialmente Accolta**

**Art.47.3**

Tali interventi sono riferiti prevalentemente ad opere pubbliche e per attrezzature. La norma intende genericamente indicare una possibilità di ampliamento. Il controllo di tali interventi, che secondo l'obiettivo della pianificazione deve rimanere generico,

	<p>è comunque demandato al Piano Attuativo per interventi di ampliamento superiore a 250 mq di SUL.  <b>Parzialmente Accolta</b></p> <p><b><u>Settore Produzione Agricole Vegetali</u></b></p> <p>Viene accolta l'estensione al numero necessario per lo svolgimento delle attività aziendali, mentre le altre precisazioni sembrano superate dalla L.R.65/2014.  <b>Parzialmente Accolta</b></p> <p><b><u>Settore Rifiuti e Bonifiche Siti Inquinati</u></b>  Vengono inseriti appositi aggiornamenti normativi  <b>Accolta</b></p> <p><b><u>Settore energia, tutela della qualità dell'aria e dell'inquinamento elettromagnetico e acustico</u></b></p> <p>Si prende atto dei richiami normativi generici indicati e si rileva che l'Ufficio dovrà valutare l'opportunità di adeguamento del PCCA.</p> <p><b><u>Settore Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie</u></b></p> <p>Si prende atto dei richiami normativi generici indicati.</p>
<b>Modifiche apportate:Varie modifiche normative e cartografiche</b>	

OSSERVAZIONE N. 102 bis		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Regione Toscana /prot. 6502 del 29.09.2014		
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>  <b>Settore Infrastrutture di trasporto strategiche e cave nel governo del territorio</b></p> <p>Infrastrutture lineari d'interesse nazionale:            -Corridoio Tirrenico completamento autostradale Cecina-Civitavecchia e la linea ferroviaria Pisa-Grosseto-Civitavecchia.            -Il CIPE (Comitato Interministeriale Programmazione Economica), ha approvato, il progetto definitivo dell'Autostrada A12 Livorno-Civitavecchia nella tratta Tarquinia-San Pietro in Palazzi (Cecina) loti 2 (S. Pietro in Palazzi-Scalino), 3, 5A, 6B.            NTA dell'RU, art.55 "Classificazione tipologica delle strade esterne ai centri abitati" viene dato atto che " non sono previste strade di tipo A" e inoltre, nella cartografia esaminata, non si individuano ambiti specifici di destinazione finalizzati al possibile potenziamento delle infrastrutture stradali, né in ambito di salvaguardia dell'infrastruttura ferroviaria comprendent almeno le due</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>            Si prende atto dei richiami normativi generici indicati.</p>	
<b>Modifiche apportate:-----</b>		

**OSSERVAZIONE N. 103**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Provincia di Livorno</b> <b>/prot. 5739 del 26.08.2014</b></p>		
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> <u>Relazione</u> Per una più immediata lettura, si rende necessario che nel Cap. 9 "Il Dimensionamento del Regolamento Urbanistico in rapporto al Piano strutturale", siano introdotte le definizioni relative alle specificità inerenti le tipologie di SUL (MR,TR) ancorché queste siano riportate nella "Relazione di monitoraggio". Altresì, per le stesse motivazioni, appare opportuno specificare più dettagliatamente per cosa si intenda "Recupero SUL", nella tabella sul "Dimensionamento delle aree Residenziali-Riepilogo intero territorio" data la sua consistenza e ancorché questo sia conteggiato come incremento (18.923 mq circa il 45% del totale generale). Ed inoltre, alla luce di quanto espresso nel "Precisazioni sul dimensionamento nell'UTOE 1C1 di Marina di Bibbona", non appare chiaramente espresso se il residuo di SUL del Piano Strutturale, riportato nelle varie tabelle, sia da ritenersi a risultato dello scorporo dopo la definizione dell'incremento di SUL definito dal nuovo RU; pertanto appare necessario addurre un'ulteriore colonna che indichi di residuo PS prima e dopo le previsioni RU. Per comprendere la portata previsionale nel comparto turistico ricettivo appare opportuno, che nelle tabelle riassuntive relative alle previsioni dei posti letto queste siano distinte per tipologia, definendone il loro numero in valore assoluto. <u>NTA, Schede Normative, Schede Normative dei campeggi</u> Per un'immediata lettura, si rende necessario addurre nel testo delle NTA, un apposito articolo di richiamo al Dimensionamento, dove sia riportato (per UTOE), il dimensionamento per ogni funzione ammissibile s di essa, così come desumibili dal Cap.9 sopra richiamato. Altresì dovranno essere riportati, in apposita tabella, l'elenco di Piani attuativi riconfermati con il nuovo RU.  Nelle Schede Normative dei campeggi, relativamente al sistema funzionale turistico-ricettivo, in linea generale il PTC rileva l'assenza di strutture di alta qualità cui attribuire ruoli internazionali di richiamo e che il sistema soffre di una qualità dell'offerta di base che si attesta su strutture ricettive di categoria medio-bassa con esigua quantità numerica di camere per struttura, e in molti casi prive di dotazioni impiantistiche primarie che accentano il fenomeno della stagionalizzazione dell'attività.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> <u>Relazione</u> Si prende atto di quanto osservato e si effettuano le necessarie modifiche alla relazione. <b>Accolta</b>  <u>NTA, Schede Normative, Schede Normative dei campeggi</u> Per quanto riguarda il dimensionamento si segnala che in allegato alle NTA denominato Allegato D è già presente il dimensionamento complessivo come modificato in fase di approvazione. Viene inserito correttamente apposito indice alle schede norma, che per mero errore non era stato inserito in fase di adozione. Per quanto riguarda le schede normative dei campeggi, si rileva che esse sono per la maggior parte reiterazioni e conferme dello stato attuale. Anche la previsione di trasformazione dei campeggi in strutture alberghiere, non è stata introdotta con la presente variante, ma bensì con la variante 2011. Pertanto le valutazioni anche ambientali erano state effettuate in seno a tale variante. Per quanto riguarda le altre valutazioni, di cui si concorda le conclusioni, si ritiene che le stesse comportando modifiche significative su tutto il comparto turistico debbano essere demandate alla prossima stesura del nuovo Piano Strutturale. Il perimetro dei Centri Abitati è riportato nella tavola 6 "Perimetri Urbani" <b>Parzialmente accolta</b></p>	

Per questo motivo il PTC si pone l'obiettivo prestazionale di un consolidamento e una destagionalizzazione dell'organizzazione strutturale dell'offerta di soggiorno attraverso la qualificazione delle strutture ricettive esistenti mediante adeguamenti dotazionali e ampliamento di servizi interni a ciascuna struttura ricettiva.

Come si evince dalle Schede Normative dei campeggi, che prevedono, per parti di essi, una riconversione parziale o totale in strutture ricettive alberghiere, questo, in quanto riqualificazione, può trovare una sua coerenza con il PTC, ma una tale consistenza risulta incidente sul contesto ambientale interessato.

Appare comunque necessaria, per la coesistenza delle due funzioni, una maggiore chiarezza in relazione a tali funzioni alternative l'una con l'altra sia per impatto sul territorio, che sulle risorse; e quindi, verificare l'opportunità di revisionare al ribasso, o comunque, riarticolare la previsione di trasformazione. Permane, tuttavia, l'esigenza di un'analisi preliminare per valutare l'effettiva necessità di tale offerta.

Per gli stessi motivi di salvaguardia ambientale, appare necessario quantificare numericamente o percentualmente, la quantità di case mobili.

#### Cartografia

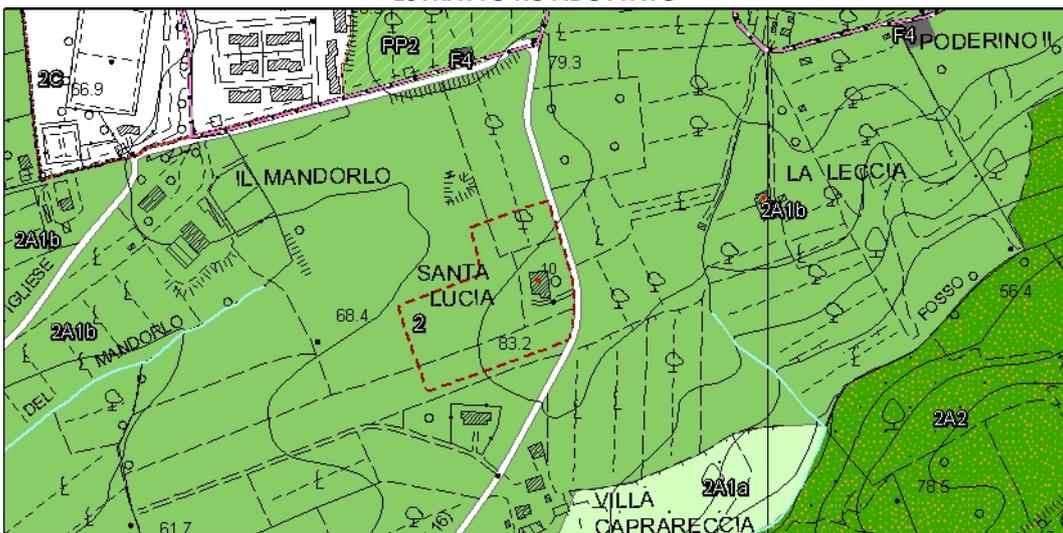
Appare utile e necessario, riportare su di esse anche il perimetro dei centri abitati.

**Modifiche apportate: Modifiche alla relazione ed all'Allegato D**

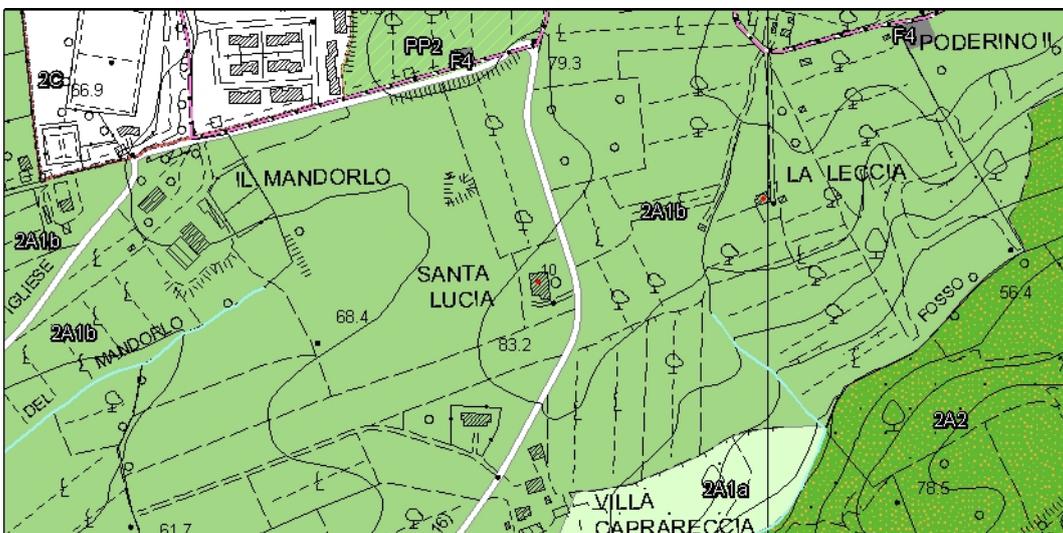
## OSSERVAZIONI FUORI TERMINE – R.U.

OSSERVAZIONE N. 104		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Peccianti Francesco</b> /prot. 1090 del 17.02.2015</p>	<p><b>Scheda n.2 UTOE 2A1b</b> <b>Bibbona</b></p>	<p><b>2A1b</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di cancellare la Scheda Normativa n.2 dell'UTOE 2A1B dall'RU lasciando l'edificio in oggetto le possibilità di trasformazione previste in generale dalla normativa regionale sul territorio rurale (L.R. 65/2014), per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.</p>		<p><b>Controdeduzioni:</b> Si prende atto della proposta, accogliendola anche in relazione all'osservazione n.102. <b>Accolta</b></p>

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



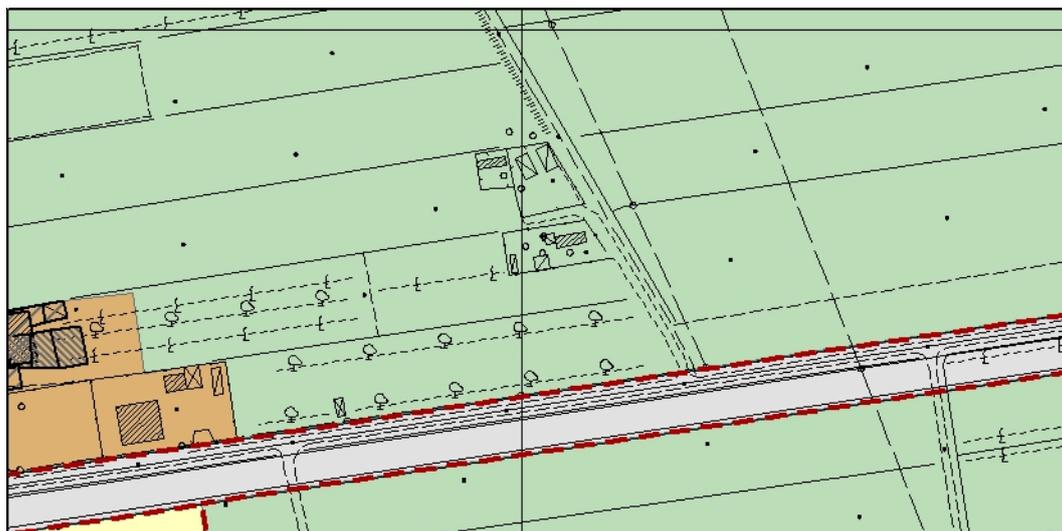
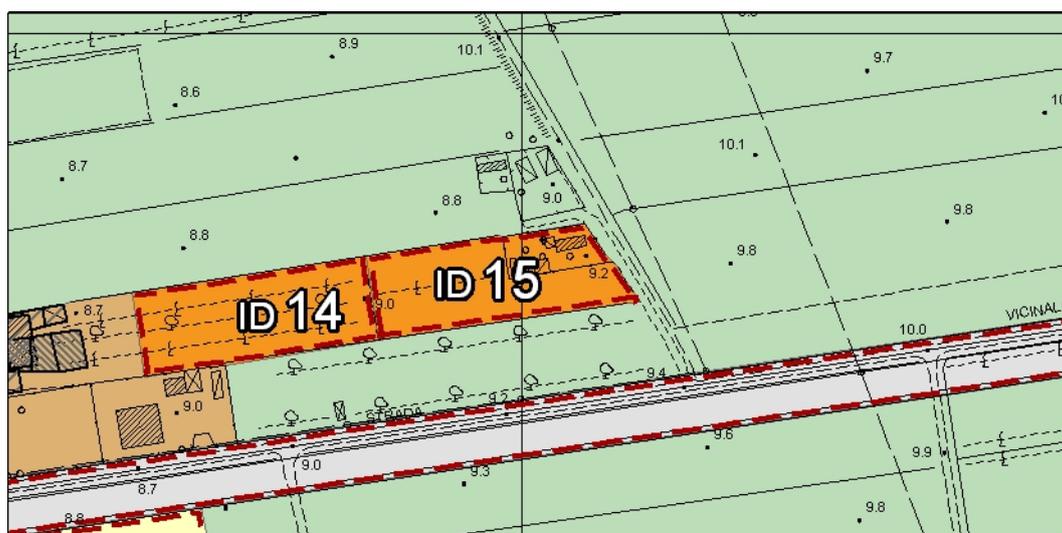
**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate: Stralcio della scheda normativa 2 dell'UTOE 2 A1b**

**OSSERVAZIONE N. 105**

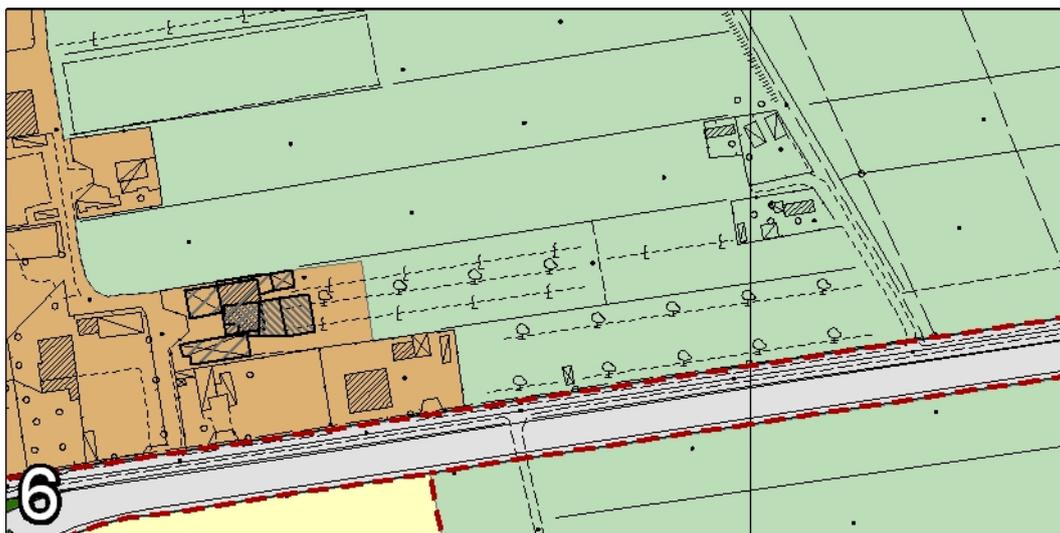
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Andrenacci Dino – Simonetta Bertini /prot. 1090 del 17.02.2015</b>	<b>Foglio 4, Particella 595 La California</b>	<b>E1</b>
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di poter includere i terreni sopraccitati nella tipologia B2.	<b>Controdeduzioni:</b> Viste le motivazioni dell'osservante, si propone l'accoglimento della stessa. Si inserisce apposita scheda normativa denominata n.15 UTOE 1C2 <b>Accolta</b>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO****ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE****Modifiche apportate: Modifica alla tavola n.3 e inserimento di nuova scheda norma**

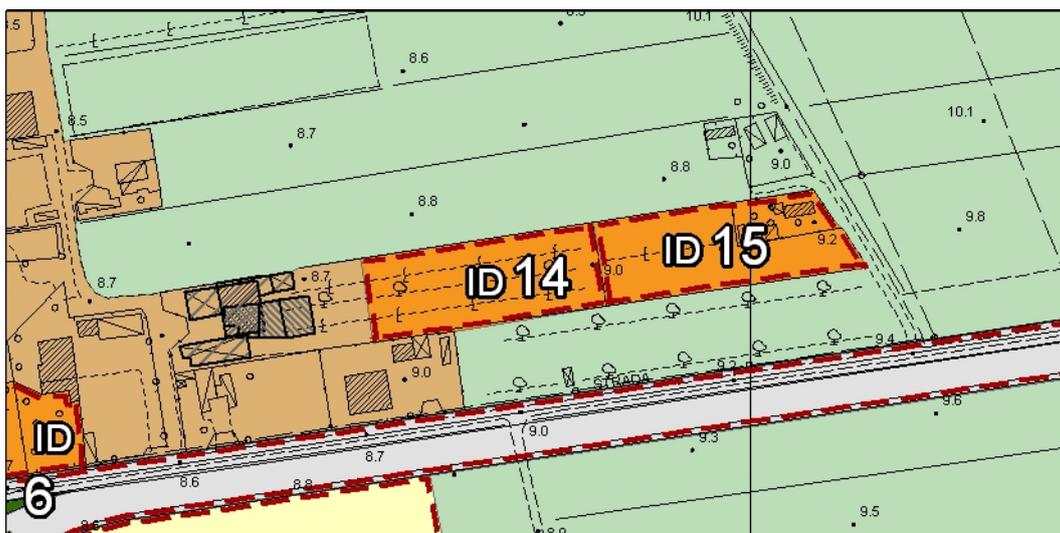
**OSSERVAZIONE N. 106**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Bertini Simonetta – Dino Andrenacci /prot. 2489 del 09.04.2015</b>	<b>Foglio 4, Particella 532 La California</b>	<b>E1</b>
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di poter includere i terreni sopraccitati nella tipologia B2.	<b>Controdeduzioni:</b> Viste le motivazioni dell'osservante, si propone l'accoglimento della stessa. Si inserisce apposita scheda normativa denominata n.14 UTOE 1C2 <b>Accolta</b>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

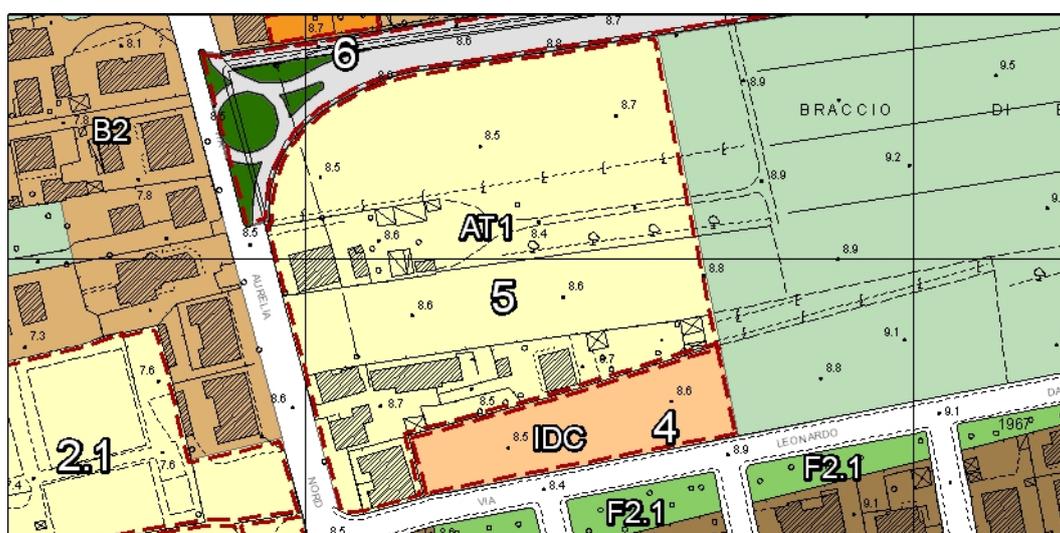


**Modifiche apportate: Modifiche apportate:Modifica alla tavola n.3 e inserimento di nuova scheda norma**

**OSSERVAZIONE N. 107 a**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Zoppi Gianfranco per Soc. Oltremare s.r.l.</b> /prot. 5041 del 25.06.2015</p>	<p align="center"><b>Scheda n.5 UTOE 1C2</b> <b>La California</b></p>	<p align="center"><b>AT1</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Il Piano Attuativo dell'area (vecchia Scheda n.3) 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 di ricondurre le previsioni di scheda a quelle già approvate (SUL complessiva 2.360,44 mq).</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Considerando che la Previsione soggetta a Piano Attuativo non è stata convenzionata nel termine di validità del 2°Regolamento Urbanistico essa è decaduta e reiterata con il 3° Regolamento Urbanistico. Pertanto non necessariamente doveva o poteva essere reiterata con gli stessi parametri urbanistici. Considerando però che i parametri richiesti sono sostanzialmente ininfluenti rispetto alla complessità dell'intervento, si accolgono le modifiche relative alla SUL. Si rileva che all'interno della scheda sono state inserite specifiche prescrizioni relative al PIT-PPR.</p> <p><b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

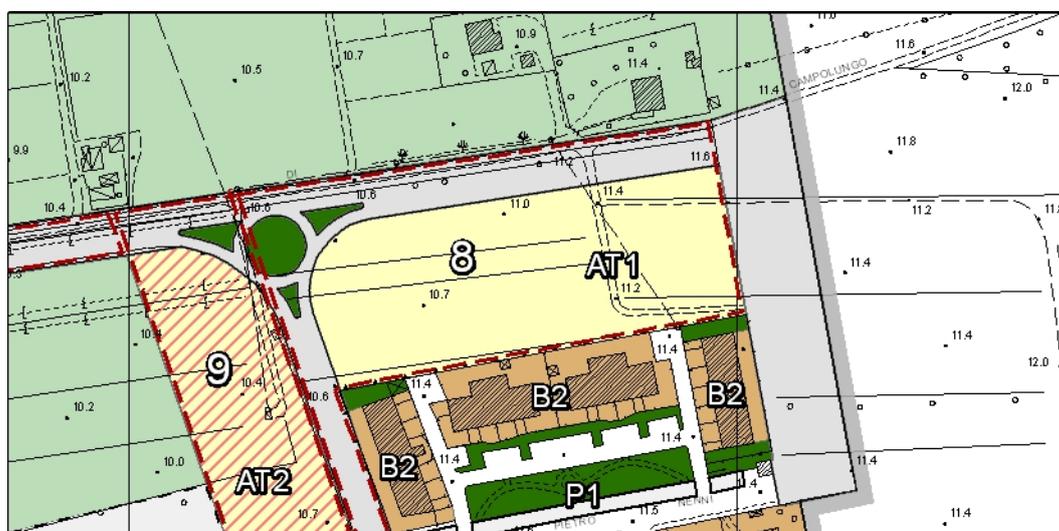


**Modifiche apportate: Modifiche alla Scheda n.5 UTOE 1C2**

**OSSERVAZIONE N. 107 b**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Zoppi Gianfranco per Soc. Oltremare s.r.l. /prot. 5041 del 25.06.2015	Scheda n.8 UTOE 1C2 La California	AT1
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Il Piano Attuativo dell'area (vecchia Scheda n.5-5.1) 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 di ricondurre le previsioni di scheda a quelle già agli atti comunali: P.E. 93/09 (SUL 2.927,65 mq).</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Considerando che la Previsione soggetta a Piano Attuativo non è stata convenzionata nel termine di validità del 2° Regolamento Urbanistico essa è decaduta e reiterata con il 3° Regolamento Urbanistico. Pertanto non necessariamente doveva o poteva essere reiterata con gli stessi parametri urbanistici. Considerando però che i parametri richiesti sono sostanzialmente influenti rispetto alla complessità dell'intervento, si accolgono le modifiche relative alla SUL. Si rileva che all'interno della scheda sono state inserite specifiche prescrizioni relative al PIT-PPR.</p> <p><b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

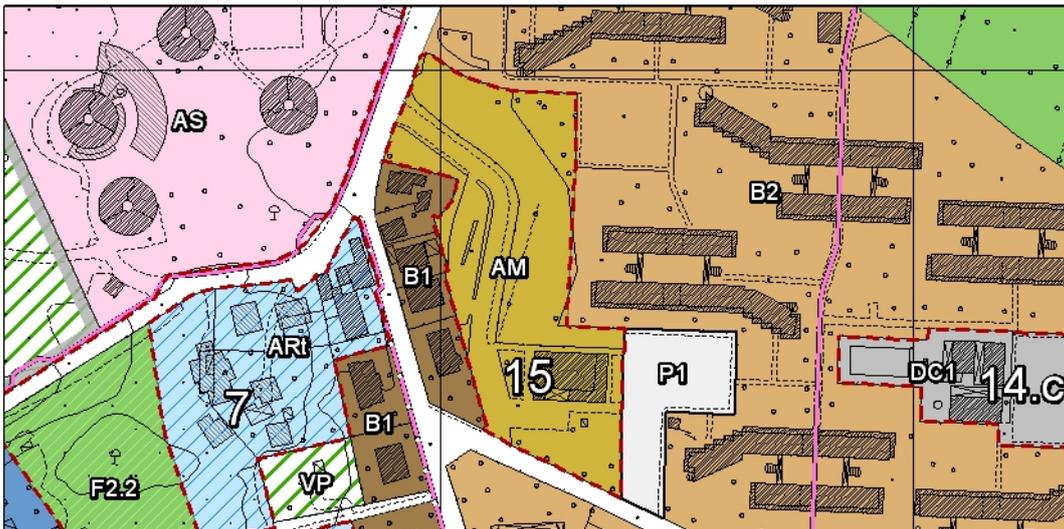


**Modifiche apportate: Modifiche alla Scheda n.8 UTOE 1C2**

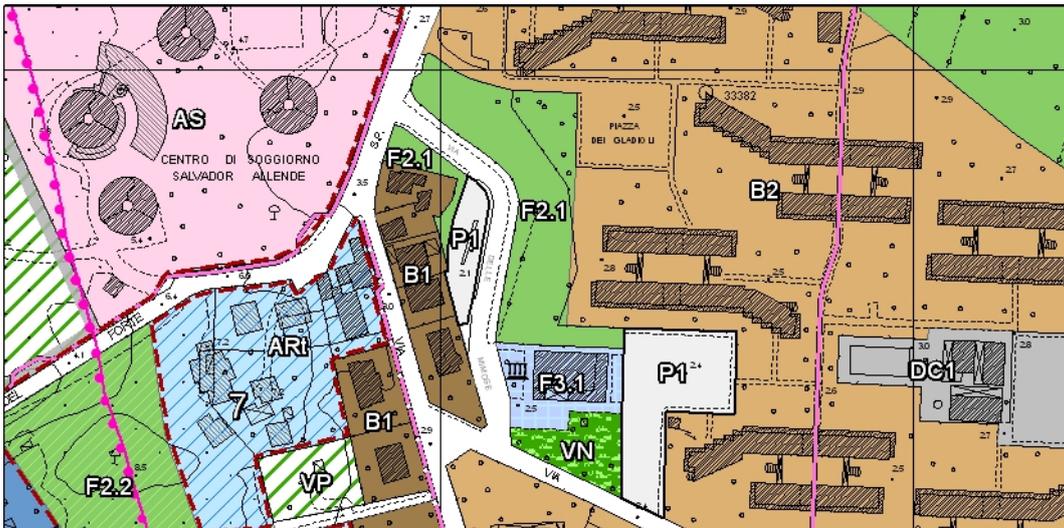
**OSSERVAZIONE N. 108**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Pellegrini Roberto /prot. 5117 del 27.06.2015	Centro Sociale Marina di Bibbona	AM
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede il cambio di destinazione d'uso del Centro Sociale a Marina di Bibbona, dall'attuale destinazione ad uso commerciale in modo da uniformare l'offerta commerciale su tutto il territorio di Marina di Bibbona.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Trattasi di area e fabbricato di proprietà comunale per il quale continueranno ad essere previste funzione pubbliche. <b>Non Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

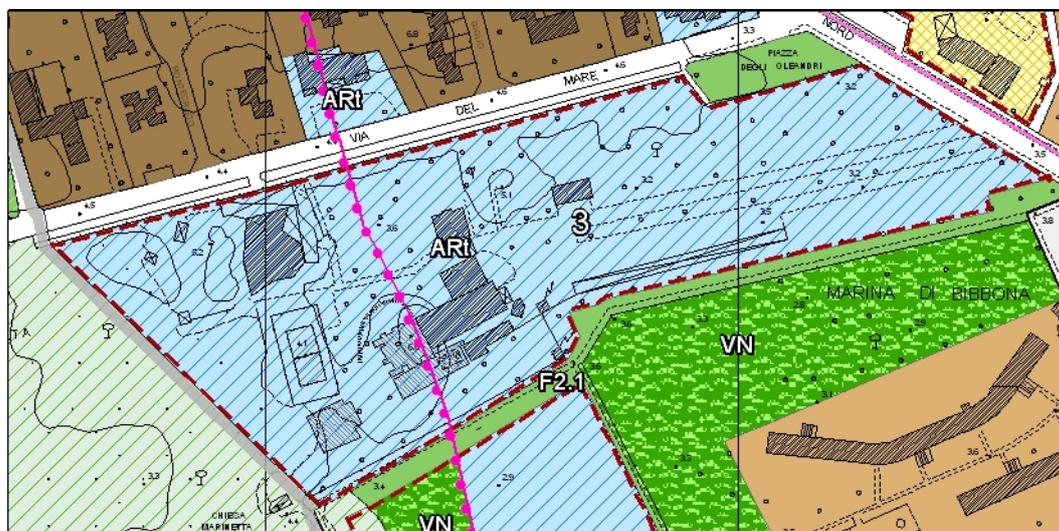


**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 109**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Ficcanterri Federico per Soc. Hotel Marinetta s.r.l.</b> /prot. 5353 del 03.07.2015</p>	<p><b>Foglio 27, Particella 39</b> <b>Scheda n.3 UTOE 1C1</b> <b>Marina di Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>Art</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di prevedere all'interno della Scheda n.3, che regola l'edificazione del lotto in questione, la possibilità di edificare strutture pertinenziali fino sul confine con la pubblica "via del Mare" e comunque ad una distanza da essa inferiore ai 5,0 mt. Potrebbe essere sufficiente limitare tali "strutture pertinenziali" a verande, cioè tettoie di pilastri chiuse con vetri, in modo da limitare al massimo possibile l'impatto visivo di tali volumi sul contesto paesaggistico preesistente.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Viste le motivazioni dell'osservante, si propone l'accoglimento della stessa. Si inserisce apposito riferimento nella scheda norma n.3 UTOE 1C1. <b>Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

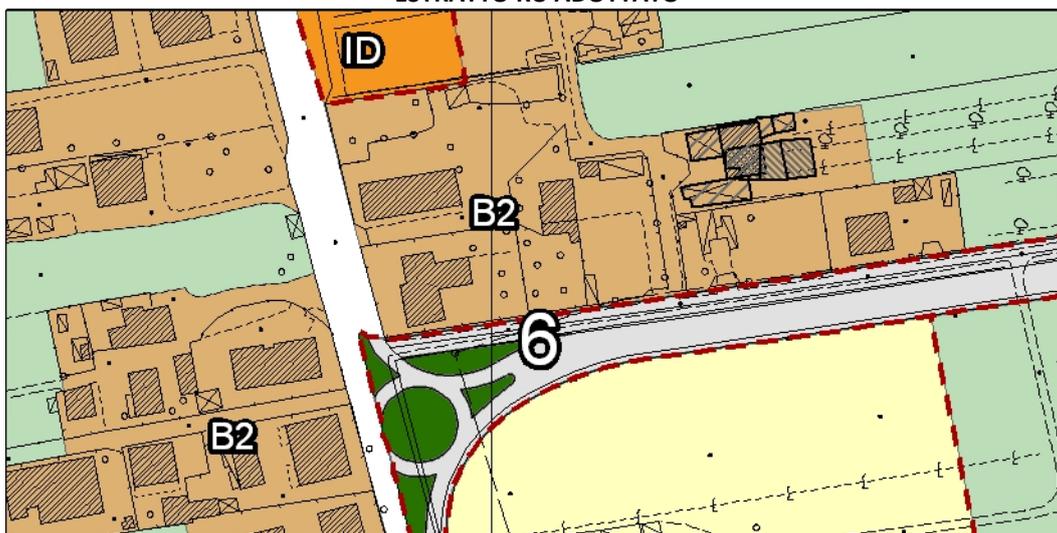


**Modifiche apportate: Modifica della scheda norma n.3 UTOE 1C1**

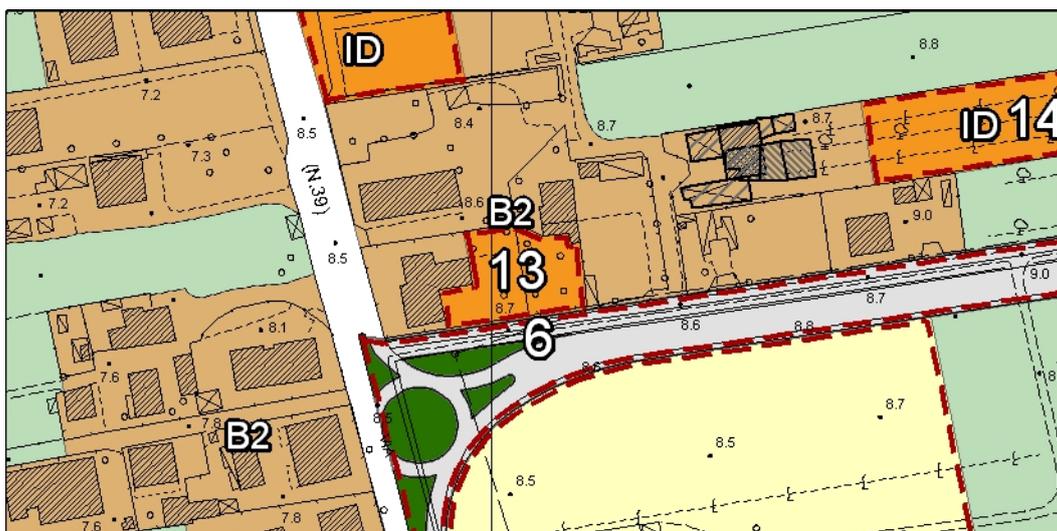
**OSSERVAZIONE N. 110**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Campatelli Antonella /prot. 6183 del 03.08.2015	Foglio 4, Particella 172 La California	<b>B2</b>
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Vista la prospicenza del lotto alla zona urbanizzata e alla futura strada di lottizzazione e che nell'intorno al lotto è tutto edificato, si chiede l'inserimento di detto lotto in zona di completamento.		<b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene condivisibile la proposta dell'osservante. Si inserisce ID a fini residenziali con apposita scheda normativa. <b>Accolta</b>

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate: Inserimento di apposita scheda normativa ID n.13**

**OSSERVAZIONE N. 111**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Chilleri Giovanna - Becchi Simone /prot. 7867 del 13.10.2015</b></p>	<p align="center"><b>Vedi osservazione n.13</b></p>	
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>                      In riferimento alla riunione del 18/06/2015 tra Comune di Bibbona e Comparto Nord DI Marina di Bibbona, ci preme far presente a codesta amministrazione che le persone che si sono presentate come rappresentanti del Comparto Nord non rappresentano la totalità dei proprietari dei condomini dello stesso comparto.                      Per quanto ci riguarda essi non hanno alcun titolo a intrattenere rapporti istituzionali con l'Amministrazione comunale sulle questioni pendenti, qualora ce ne fossero, tanto meno hanno titolo a trattare di cambiamento di destinazione di spazi o di cessione di terreni.                      Con l'occasione si informa altresì che è stata presentata una autonoma e alternativa osservazione all'RU (n.13 14.08.2014 prot.5486), riguardante il completamento della pista ciclabile firmata dai condomini del Condominio A/2 di cui si chiede un'attenta valutazione.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>                      Si ritiene che l'osservazione non sia pertinente, in quanto ogni osservazione anche se non presentata da proprietarie di immobili o aree debba essere valutata.  <b>Non Pertinente</b></p>	
<p><b>Modifiche apportate:-----</b></p>		

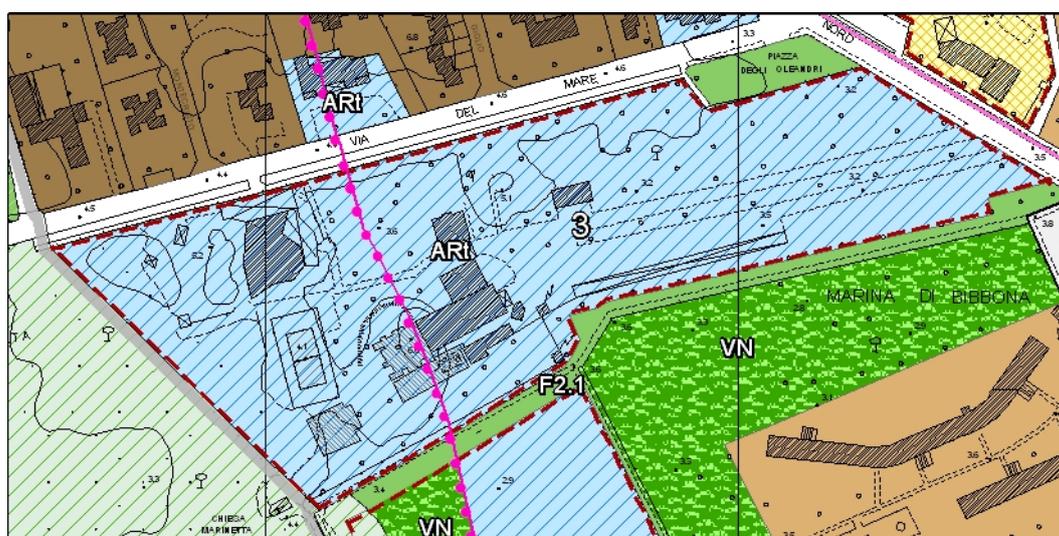
**OSSERVAZIONE N. 112**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Rossi Ciampolini Manoli /prot. 8300 del 27.10.2015</b></p>		
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>            Si chiede a modifica Allegato E, dell'art. 8 dell'RU, comma 2 "Materiali e Finiture" mediante l'aggiunta di poter prevedere anche coperture del tipo simile ai modelli allegati, comunque del tipo prefabbricato che hanno lo stesso colore dei tegoli e forme (coperture coibentate), che hanno prezzi completamente diversi e che consentirebbero in momenti di crisi come questa di poter aiutare tutti gli imprenditori agricoli a poter realizzare strutture come stalle tettoie, fienili e quant'altro necessario in zona agricola, da realizzare a corredo della propria azienda agricola, senza doverci rinunciare a causa dell'elevato costo delle coperture tradizionali.            Aggiungere o modificare l'art. 2 mediante l'inserimento di una specifica, che preveda l'installazione per i soli annessi agricoli (tettoie alimentazione bestiame, tettoie in generale, fienili, stalle, capannoni per il ricovero mezzi agricoli, box cavalli, etc.) di pannelli del tipo prefabbricato coibentati.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>            Il riferimento alle NTA richiamato (art.8) non trova riscontro nelle NTA adottate. Si specifica comunque che l'obbligo dell'utilizzo del manto di copertura tradizionale è riferito solo ai fabbricati di tipo agricolo ad uso residenziale e per gli annessi amatoriali. Per gli altri tipi di fabbricati ad uso aziendale agricolo non sono prescritti i materiali di copertura.  <b>Non Accolta</b></p>	
<p><b>Modifiche apportate:-----</b></p>		

**OSSERVAZIONE N. 113**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Ficcanterri Federico Soc. Hotel Marinetta s.r.l.</b> /prot. 8557 del 04.11.2015</p>	<p><b>Foglio 27, Particella 39</b> <b>Scheda n.3 UTOE 1C1</b> <b>Marina di Bibbona</b> <b>Vedi oss. 109</b></p>	<p align="center"><b>ARt</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di assegnare all'Hotel Marinetta, altri 56 posti letto, oltre ai 318 attualmente disponibili, di cui 284 già realizzati e altri 34 già programmati (progetto in fase di elaborazione), con l'obiettivo di ottenere il Permesso di Costruire e avviare i nuovi lavori entro il mese di novembre 2016 e poterne disporre per la stagione estiva del 2017.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Non si ritiene opportuno assegnare dei posti letto a strutture esistenti, da prelevare dal dimensionamento del P.S.. Si inserisce apposita norma all'interno dell'articolo 45.1 delle NTA che consente con apposito bando pubblico l'assegnazione di posti letto. Si inserisce riferimento normativo alla scheda oggetto di osservazione e alle altre schede analoghe per tipologia e destinazione. <b>Parzialmente accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:-----**

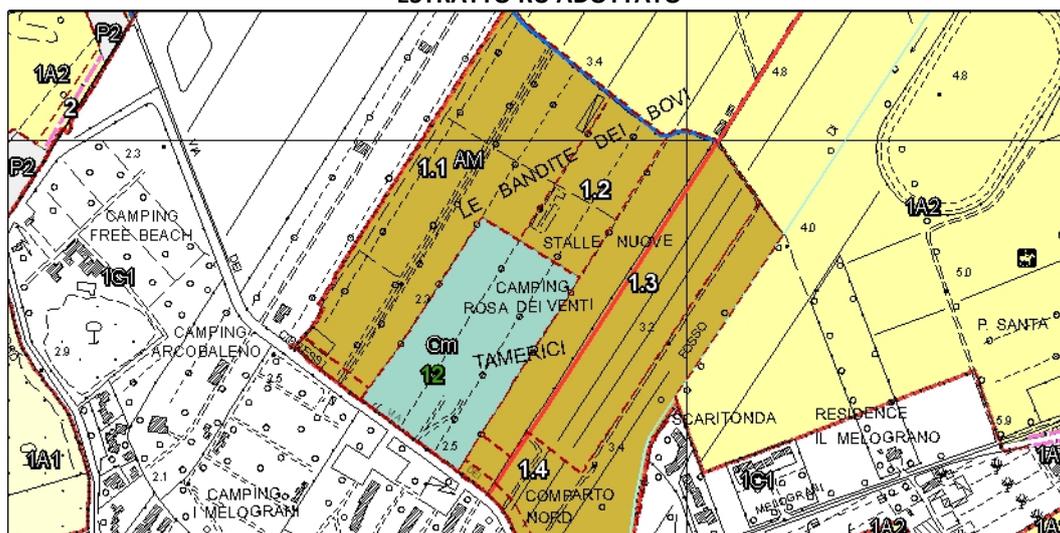
<b>OSSERVAZIONE N. 114</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Arch. Franci Massimiliano per Pedotti Gian Federico e Doblhoff Maria /prot. 8749 del 10.11.2015</b>	<b>Foglio 13, Particelle 41-170-166-168 Foglio 14, Particelle 221-222-223-228-230-219 Pod. Debbio di Cocco</b>	<b>Regesto UTOE 2A2 n. 5</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Chiedono la modifica dell'art. 27.9 delle NTA, per realizzare degli annessi rurali di cui all'art. 25.2 punto 5 e non solo quindi di cui all'art. 25.2 punto 2. In alternativa una categoria di intervento puntuale meno rigida e che permetta la possibilità di Addizioni funzionali. Si chiede la possibilità di realizzare nell'area di pertinenza del loro fabbricato residenziale, un accessorio in muratura di circa 30 mq (un vano chiuso e protetto), dotato di servizio igienico e da utilizzarsi prevalentemente per il ricovero sicuro di attrezzature (biciclette, giochi per bambini, ombrelloni, tavoli etc.), materiali, di natura agricola. Si auspica che possa essere eseguito in muratura tradizionale in modo da uniformarsi meglio agli aspetti architettonici del podere esistente. Il progetto per la nova costruzione potrebbe rifarsi quindi al tema degli elementi accessori spesso tipici dei poderi e che caratterizzano spesso le loro aie (es. le vecchie carraie). I proprietari non sono imprenditori agricoli professionali (art.27.9 NTA).</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene, comprendendo le esigenze anche di altri proprietari di fabbricati e terreni con le stesse condizioni dell'osservante, di accogliere parzialmente l'osservazione. Si inserisce all'art.27.9 delle NTA apposito riferimento. Da considerare che nella norma nel suo complesso è stata modificata a seguito dell'osservazione n.45 <b>Parzialmente accolta</b></p>	
<b>Modifiche apportate: Modifiche all'art.27.9 delle NTA</b>		

<b>OSSERVAZIONE N. 115</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Dott. Agr. Tozzini Giulio /prot. 1282 del 24.02.2015</b>	<b>Le Bugne UTOE 2A1C</b>	<b>2A1C</b>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede la modifica dell'art.27.8 NTA, ripristinando la possibilità di edificare (come nel vecchio piano), in UTOE 2A1C, edifici ad uso agricolo previa presentazione ed approvazione di un PAPMAA.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene, comprendendo le esigenze dell'imprenditore agricolo di accogliere parzialmente l'osservazione. Si inserisce all'art.27.8 delle NTA la possibilità di realizzare i manufatti aziendali anche in adeguamento all'osservazione n.45 <b>Parzialmente accolta</b></p>	
<b>Modifiche apportate: Modifiche all'art.27.8 delle NTA</b>		

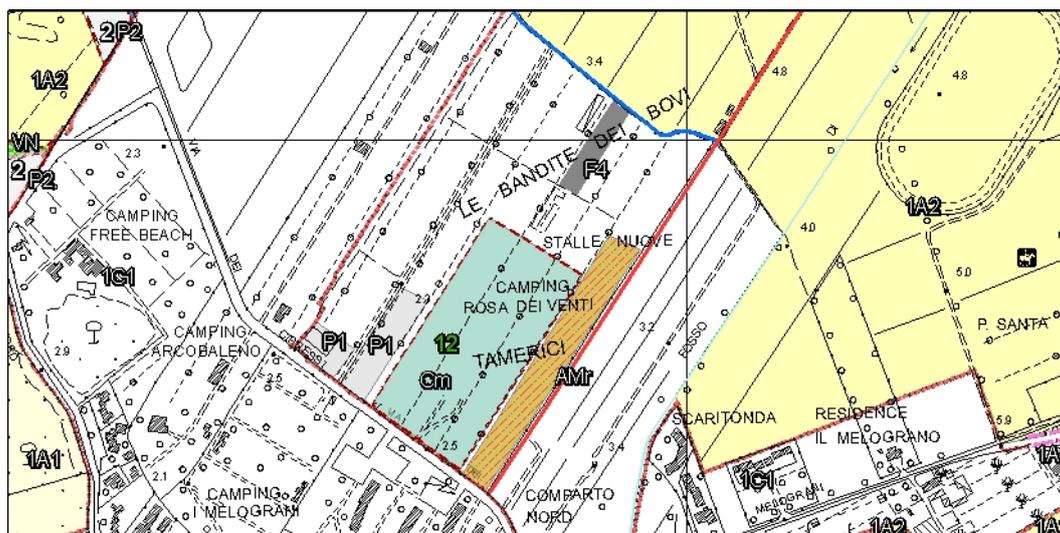
**OSSERVAZIONE N. 116**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<b>Cappagli Giovanni-Dodoli Maria Luisa-Ciampolini Manoli /prot. 8990 del 18.11.2015</b>	<b>Scheda Normativa n.1 UTOE 1A2 Vedi Oss. n. 65</b>	<b>AM Comparti 1.3-1.4</b>
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Riferimento ad incontro 26/05/2015. Depositano elaborati illustrati con ipotesi progettuale di sviluppo dell'area. Vedi allegato.	<b>Controdeduzioni:</b> Vedi osservazione n.65 <b>Non Accolta</b>	

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

<b>OSSERVAZIONE N. 117</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Agnoletti Liliana /prot. 9450 del 03.12.2015</b>	<b>Foglio 27, Particella 67 Bagno Venere Marina di Bibbona</b>	<b>AB</b>
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> NTA Il testo dell'art. 45.4 (ex art.42 NTA vigente), omette di "normare" gli stabilimenti ricadenti su aree della suddetta proprietà privata. Gli interventi sul bagno sono tutti assoggettati a Pino Attuativo di iniziativa pubblica, la normativa "dimentica" la presenza sul litorale degli stabilimenti balneari posti in proprietà privata anziché demaniale.	<b>Controdeduzioni:</b> Verificato quanto riportato nell'osservazione si ritiene la stessa accoglibile. Si riporta all'art.45.4 apposito riferimento alla strutture di balneazione fuori dal perimetro demaniale, come era già riportato nel R.U. precedente. <b>Accolta</b>	
<b>Modifiche apportate:Modifica al'art.45.4</b>		

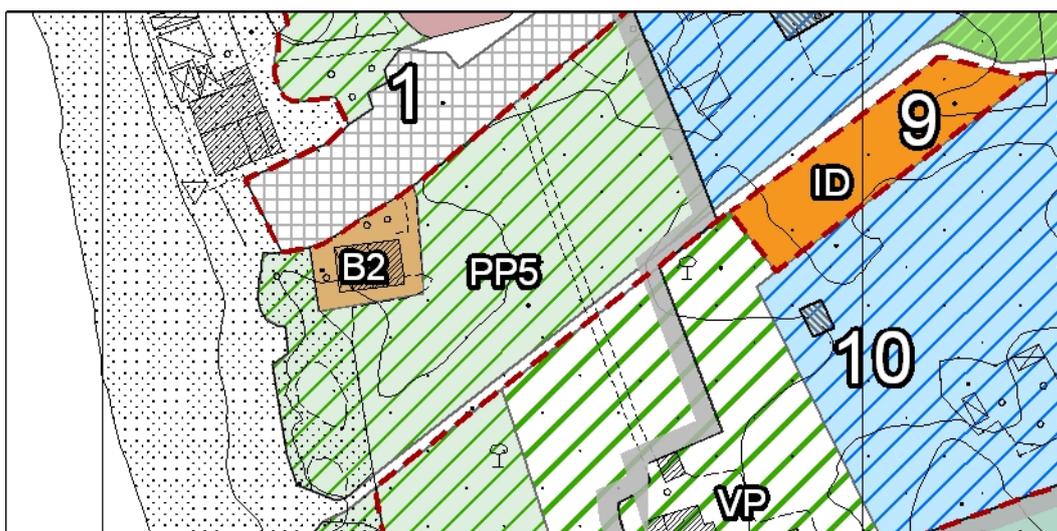
**OSSERVAZIONE N. 118**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Pierotti Leonardo Soc. Villaggio i Sorbizi</b> <b>/prot. 9462 del 03.12.2015</b></p>	<p><b>Foglio 39, Particelle 157-282-492</b> <b>Marina di Bibbona</b></p>	<p><b>PP5</b></p>

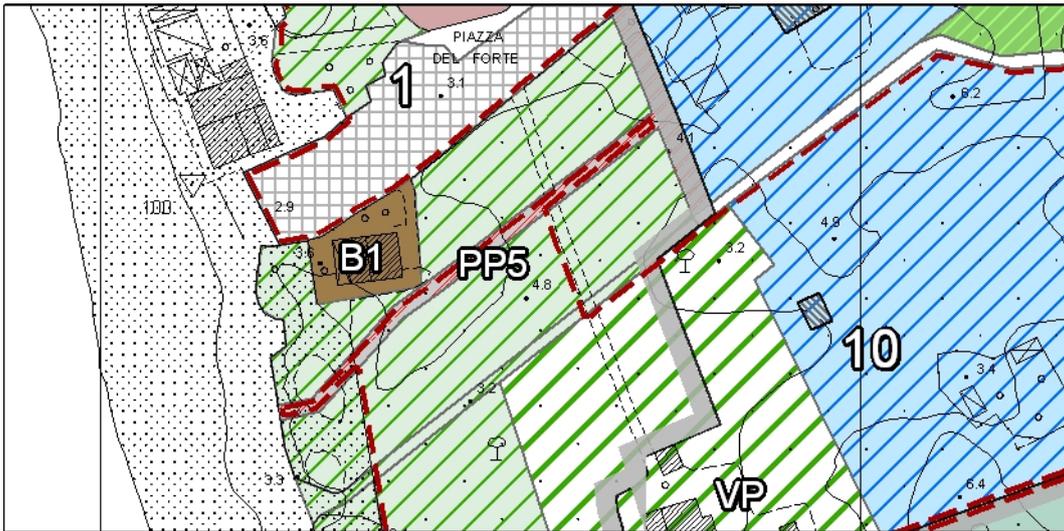
**Sintesi dell'Osservazione:**  
 Si chiede la modifica dell'accesso alla spiaggia dalla via dei Cavalleggeri Sud, a Nord della struttura ricettiva denominata Villaggio i Sorbizi. Lo stradello attuale non consente un agevole accesso alla spiaggia a causa dei notevoli dislivelli naturali concentrati maggiormente nella parte terminale.  
 Si propone di modificare il percorso pedonale in oggetto nella parte terminale in prossimità della spiaggia, con un nuovo camminamento leggermente più Nord, in modo da scansare, salvaguardandole le alberature presenti, ed ottenere un percorso lineare e agevole, sia dalla Piazza del Forte che da via dei Cavalleggeri Sud, senza ripidi dislivelli, in modo da rendere l'accesso alla spiaggia più facilmente accessibile anche da parte di persone diversamente abili e/o genitori con passeggini.  
 Tale soluzione consentirà di collegare le due aree di proprietà oggi divise dallo stradello e poterle utilizzare come parco giochi.

**Controdeduzioni:**  
 Viste le motivazioni dell'osservante, rilevato l'interesse pubblico di acquisire un percorso di accesso al mare già esistente, si ritiene che l'osservazione debba essere accolta. Si inseriscono comunque nella scheda noma n.10 UTOE 1C1 le prescrizioni relative alla sistemazione in conformità al PIT-PPR  
**Accolta**

**ESTRATTO RU ADOTTATO**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**

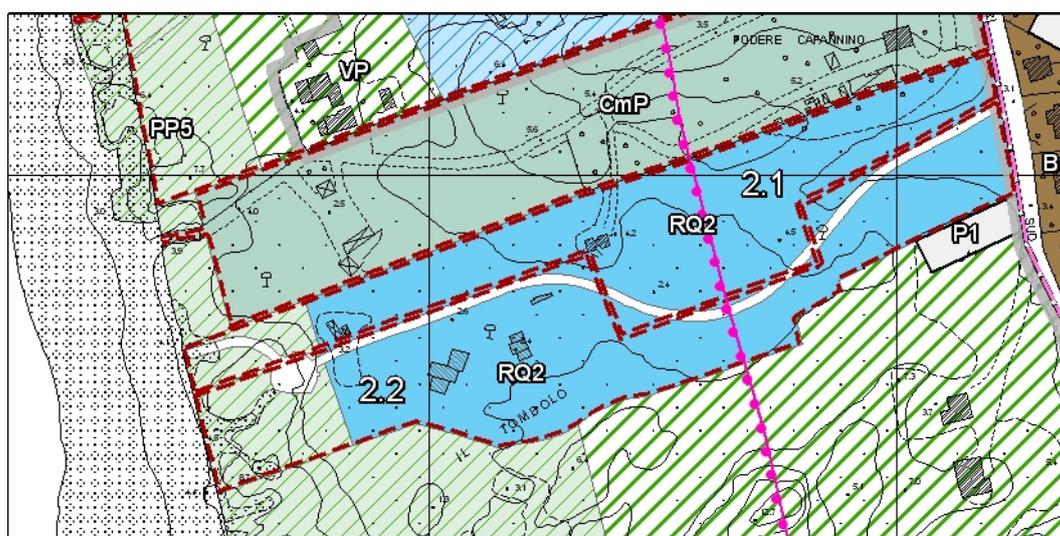


**Modifiche apportate:**-----

**OSSERVAZIONE N. 119**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p align="center"><b>Cooperativa Larderello Mare s.c.a.r.l. /prot. 9593 del 10.12.2015</b></p>	<p align="center"><b>Scheda n. 2 UTOE 1A1</b></p>	<p align="center"><b>RQ2</b></p>
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Non sono sufficienti le 10 superfici attrezzate proposte, si chiede di poter implementare altre superfici (aumento delle piazzole), sempre rispettando le finalità del nostro statuto, le indicazioni del RU e le disposizioni della LR 42/2000, il tutto per reperire risorse per fronte alle spese ordinarie di manutenzione, tasse, pagamento Utenze e raggiungere l'obiettivo di riqualificare il centro di soggiorno ne tempi previsti.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Vedi osservazione n.80 <b>Parzialmente Accolta</b></p>	

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

OSSERVAZIONE N. 120		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<b>Musotto Ersilia /prot. 9878 del 18.12.2015</b>	<b>Foglio 41, Particella 203 Agricampeggio Marina di Bibbona</b>	<b>1A2</b>
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede che sia modificato l'art.27.2 comma 2 del RU confermando la possibilità di esercitare l'attività di agricampeggio da parte dell'Azienda Agricola Musotto Ersilia in località Catenaccio ed adeguando il nuovo RU alla recente normativa (DPGR 46/R del 03.08.2004), eliminando cioè il limite delle n.8 piazzole e consentendo di calcolare il numero dei posti massimi realizzabili in funzione della superficie agricola aziendale.	<b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che l'osservazione sia da accogliere inserendo all'art.27.2 il comma 11 che consente l'esercizio degli agricampeggi <b>Parzialmente accolta</b>	
<b>Modifiche apportate:Modifica all'art.27.2</b>		

OSSERVAZIONE N. 121		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<b>Arch. Valori Matteo per conto di Soc. Padise s.r.l. campeggio "Il Gineprino s.r.l." /prot. 456 del 19.01.2016</b>		
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> NTA Art.45.1 "Attrezzature alberghiere e residenze turistiche alberghiere: ART" Si chiede che sia prevista un'apposita norma che consenta di utilizzare un volume a servizio della struttura, in questo caso affittacamere, al fine di poterne migliorare la qualità ricettiva. Tale volumetria potrebbe essere utilizzata per l'allestimento di un locale magazzino ed uno al servizio degli ospiti adibito a piccola caffetteria per le colazioni e vendita di prodotti del territorio come olio, vino, confetture etc.	<b>Controdeduzioni:</b> L'osservazione non accoglibile in quanto l'attività di affittacamere non è inquadrabile sotto il profilo normativo tra quelle di tipo turistico. <b>Non Accolta</b>	
<b>Modifiche apportate:-----</b>		

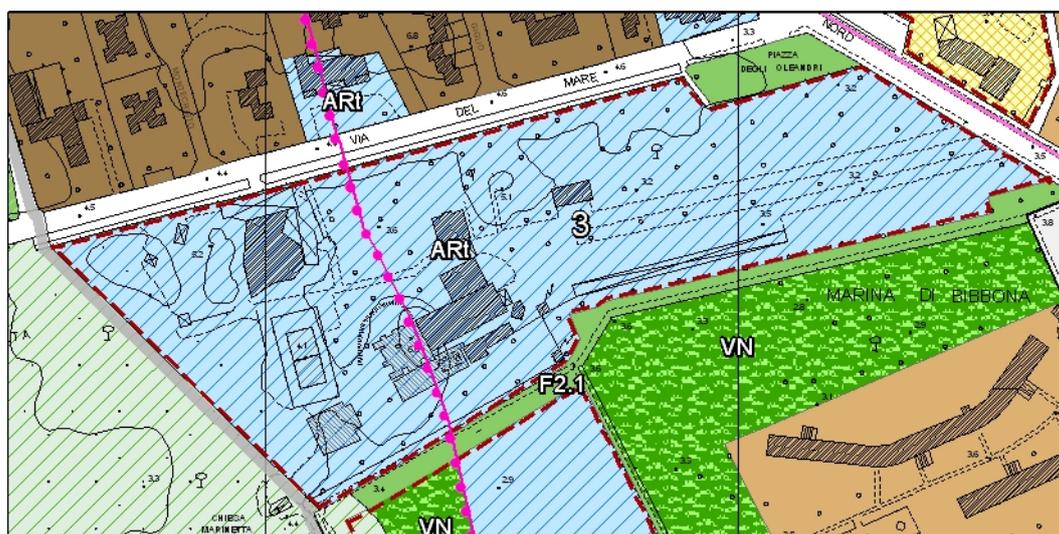
**OSSERVAZIONE N. 122**

<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Ficcanteri Federico soc. Hotel Marinetta s.r.l. /prot. 1117 del 08.02.2016</b>	<b>Foglio 27, Particella 39 Scheda n.3 UTOE 1C1 Marina di Bibbona Vedi Oss. n.109-113</b>	<b>Art</b>

**Sintesi dell'Osservazione:**  
 Si chiede di adeguare l'intero contenuto nella Scheda Normativa n.3 UTOE 1C1:  
 -Integrare gli "Obiettivi": necessità di poter disporre di circa 30 suite, cioè di unità di pernottamento spaziose, dotate di un confortevole angolo soggiorno (per 3-4 persone), che si traduce in un aumento di altri 50 posti letto, oltre a quelli già ammessi;  
 -Integrare gli "interventi ammessi": lo spazio per attività di ristorazione e somministrazione bevande deve essere il più possibile vicino alla via pubblica; si chiede di poter posizionare strutture pertinenziali (verande, tettoie.), fino sul confine con pubblica "via del Mare" e comunque ad una distanza da essa inferiore a 5.0 mt.  
 Integrare le "condizioni alla trasformazione": considerando la possibilità di mettere a dimora gli alberi sostitutivi in altro sito di pubblico interesse indicato dal Comune o, in caso di manifesta impossibilità, di poter monetizzare la mancata piantumazione.  
 -Integrare "mitigazioni ambientali": si chiede di togliere l'obbligo di "piantumazioni intensive", non essendoci aree libere, e precisando che gli interventi di "nuova costruzione", in quanto ammessi, necessariamente riducono le aree permeabili, fermo restando il limite imposto dalla vigente normativa regionale in materia.  
 Allegato scheda norma modificata.

**Controdeduzioni:**  
 Si conferma quanto già contro dedotto con le osservazioni n.109 e n.113. Per quanto concerne i punti 3 e 4 dell'osservazione non si ritiene, vista l'importanza ambientale dell'area , l'accoglimento delle stesse.  
**Parzialmente Accolta**

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:**-----

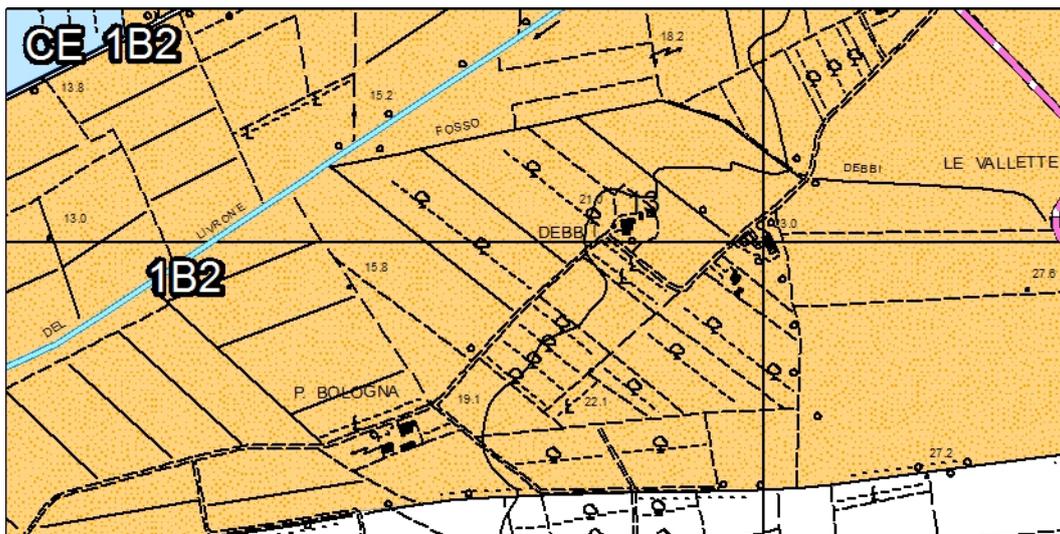


**OSSERVAZIONE N. 124**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<p><b>Geom. Ragazzi Andrea per Gatti Graziano, Enrico, Sara e Francesco /prot. 5523 del 19.02.2016</b></p>	<p><b>Foglio 44, Particelle 61-20-32-33-34-35-47-48-49-50-90 I Debbi –Soc. Agricola i Debbi - Bibbona</b></p>	<p align="center"><b>1B2</b></p>

<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b>                      Modifica tratto di strada Vicinale del Livrone, che divide la suddetta proprietà in due porzioni.                      Art.48 NTA prevedono lo spostamento ammissibile per le strade vicinali da edifici esistenti potrà essere massimo 30 mt.                      Il nuovo tracciato correrà lungo il confine Sud della Proprietà ma tutto all'interno dell'Azienda senza andare a toccare le altre proprietà. Suddetta richiesta è motivata dal fatto che oltre ad unire tutta la proprietà, in questo modo, il personale addetto alla coltivazione e lavorazione dei terreni possa transitare in completa autonomia e libertà, evitando situazioni di disagio e pericolo della strada pubblica.                      Gli oneri e le spese rimarranno a carico della proprietà.                      E' interesse dell'azienda di riattivare la coltivazione dei Terreni e procedere al recupero dei fabbricati da destinare ad agriturismo, residenza ed annessi agricoli.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b>                      Non si ritiene opportuno prevedere norme specifiche riferite a spostamenti di viabilità vicinali, che notoriamente sono regolate da specifici rapporti con i privati.  <b>Non Accolta</b></p>
--	---

**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate:-----**

OSSERVAZIONE N. 125		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<b>Vemanti Alice</b> <b>/prot. 1665 del 22.02.2016</b>		
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di poter inserire nel RU, in territorio libero un'attività di pensione per cani stagionale. Visto che il nostro territorio è meta turistica e che è carente di un simile servizio, vorrei rendere realizzabile questo progetto per entrare nel mondo del lavoro.	<b>Controdeduzioni:</b> La proposta di osservazione non è accoglibile nei termini esposti. Si ritiene che possa essere valutata con specifica variante al R.U. a seguito di una proposta più dettagliata e con attivazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014. <b>Non Accolta</b>	
<b>Modifiche apportate:-----</b>		

OSSERVAZIONE N. 126		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
<b>D'amore Mario</b> <b>/prot. 1688 del 23.02.2016</b>		
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> NTA Si chiede la possibilità nelle zone agricole, in aree a pericolosità idraulica elevata, di poter realizzare locali seminterrati, purché privi di accesso dall'esterno.	<b>Controdeduzioni:</b> Si rimanda alle norme specifiche concordate con il Genio Civile. Si cassa in ogni caso la norma in oggetto dalla parte urbanistica diventando operante esclusivamente la norma idraulica contenuta nel Titolo della NTA corrispondente. Si cassa il riferimento agli artt. 27.2, 27.3, 27.4, 27.5 <b>Parzialmente accolta</b>	
<b>Modifiche apportate: Modifiche agli artt. 27.2, 27.3, 27.4, 27.5 delle NTA</b>		

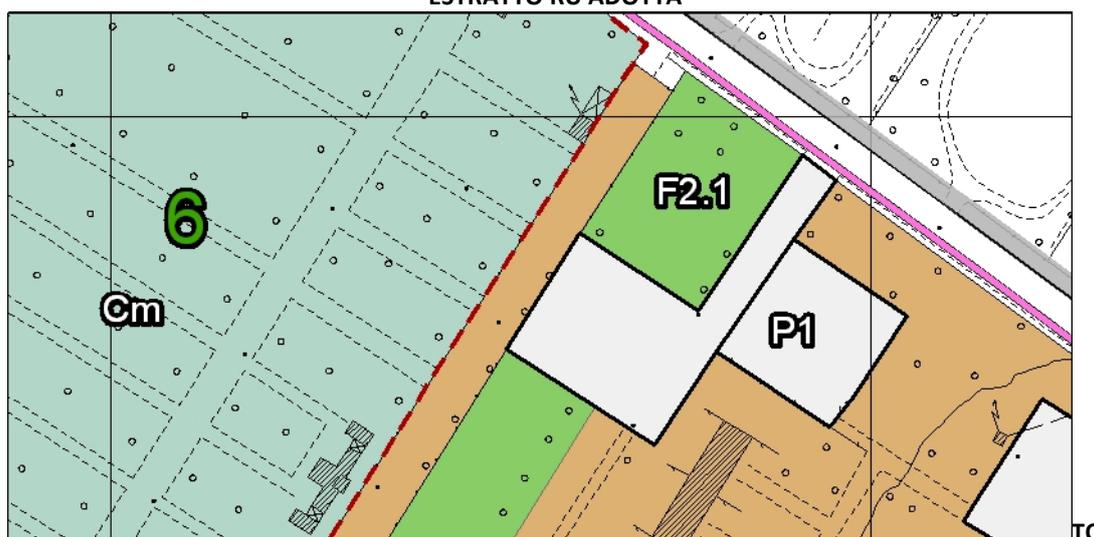
**OSSERVAZIONE N. 127**

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
-------------------	----------------	-------------------------

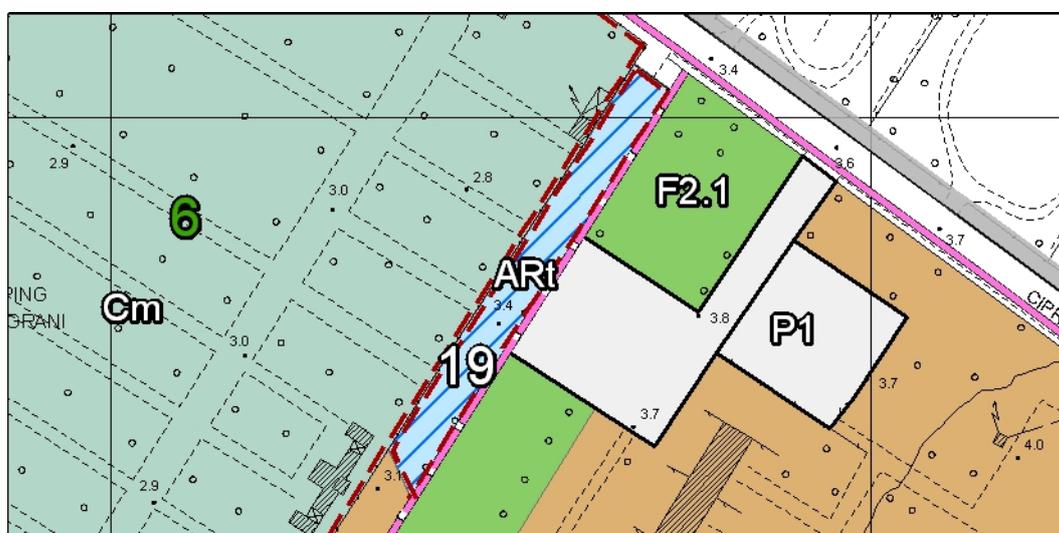
<b>Barsotti Andrea /prot. 5527 del 23.02.2016</b>	<b>Foglio 28, Particella 443 Marina di Bibbona</b>	<b>B2</b>
---	--	-----------

<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di poter ampliare la suddetta proprietà in termini di superficie e destinazione (attività di noleggio biciclette e bar-ristorante-tabacchi), prevedendo anche la residenza oppure se non possibile la R.T.A. al fine di poter ampliare e diversificare la propria offerta turistica, quale, ad esempio, il soggiorno legato alla pensione completa.</p>	<p><b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che l'osservazione sia meritevole di accoglimento al fine del potenziamento dell'attività turistica di piccola dimensione. <b>Accolta</b></p>
--	---

**ESTRATTO RU ADOTTA**



**ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE**



**Modifiche apportate: Inserimento di apposita scheda normativa**

<b>OSSERVAZIONE N. 128</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Classificazione Attuale</b>
<b>Villaggio Sorbizzi /prot. 2362 del 11.03.2016</b>	<b>Foglio 28, Particella 443 Marina di Bibbona</b>	<b>B2</b>
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Si chiede di poter ampliare le superfici a servizio del Villaggio i Sorbizzi	<b>Controdeduzioni:</b> Si ritiene che l'osservazione sia meritevole di accoglimento al fine del potenziamento dell'attività turistica. <b>Accolta</b>	
<b>Modifiche apportate: Modifica alla Scheda Normativa n.10 UTOE 1C1</b>		