

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

**Estratto delle previsioni da sottoporre
a conferenza di copianificazione
ai sensi dell'art.227 L.R. 65/2014**

Novembre 2016



UTOE

SCHEDA NORMATIVA

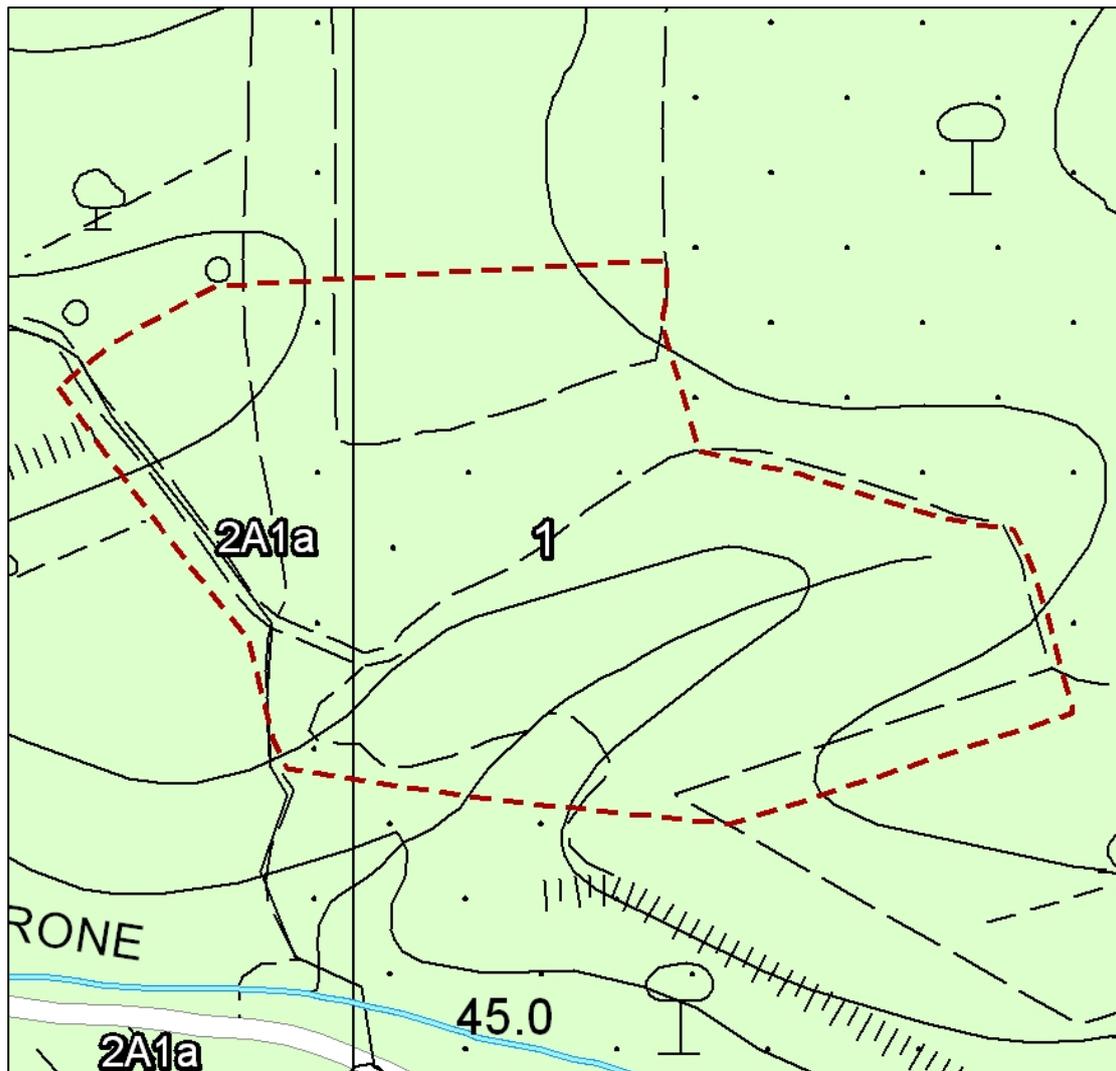
2A1a Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione paesaggistica

1

Tav 1e – DISCIPLINA DEI SUOLI

**Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato:
L'Aione.**

PARAMETRI URBANISTICI	Superficie dell'area mq. 40.000
CARICO URBANISTICO PREVISTO	120 nuovi posti letto per struttura alberghiera/Hotel



Scala 1:2.500

FUNZIONI AMMESSE	Attività ricettive (AR).
OBBIETTIVI	Obiettivo dell'intervento è quello della formazione, in un'area già destinata, di una struttura qualificata di accoglienza turistica come porta di ingresso al Parco della Macchia della Magona (PP1).
INTERVENTI AMMESSI	Sono ammessi: <ul style="list-style-type: none">- la permanenza di attività agricole;- la realizzazione di Attività Ricettive massimo 2 piani fuori terra.- la realizzazione di impianti sportivi anche non regolamentari e di piscine, nonché, per una superficie complessiva non superiore a mq. 600 di tensostrutture, tende parasole ed altre strutture leggere complementari alle attività ammesse.
CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	La cessione di aree per la costituzione del Parco del Litorale, indicate nella cartografia di RU nell'UTOE 1A1, aventi superficie minima di mq. 3.500. Per le Attività Ricettive (AR) <ul style="list-style-type: none">- dovrà essere garantito un posto auto per ogni unità abitativa (RTA) o camera (Albergo) aumentato del 10%, ricavati all'interno delle aree pertinenziali, e comunque in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni;- dovrà essere garantito il raggiungimento di non meno di 3 stelle di classificazione.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione degli edifici, che preferibilmente non dovranno superare i due piani fuori terra e degli spazi aperti, la cui sistemazione (materiali, elementi di arredo, opere a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. Al fine del miglioramento della accessibilità è ammesso un nuovo collegamento carrabile con la strada che conduce dalla SP 16 Bolgherese alla Macchia della Magona.
STRUMENTO D'ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato che, al minimo: definisca le modalità d'uso da parte della Pubblica Amministrazione di strutture e/o aree per attività di informazione ed accoglienza per il Parco della Magona.
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo. Opere di compatibilizzazione estetico-paesaggistica. Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili. Riduzione della superficie impermeabile. Realizzazione di impianto per lo smaltimento dei reflui. Mantenimento della vegetazione presente ed eventuale sua integrazione. L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata in aree limitrofe. Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37) e nello specifico: "Territori coperti da

PRESCRIZIONI PIT

foreste e da boschi” e “I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.”

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c, Codice)

• a.1
• a.2
• a.3
• a.4
• c.1
• c.2
• c.3
• c.5

Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall’articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g,, Codice)

• a.1
• a.3
• b.1

Art. 13 – Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)

• c

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI2
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE		
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	NESSUN APPROFONDIMENTO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	AMMESSE		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE		

UTOE

SCHEDA NORMATIVA

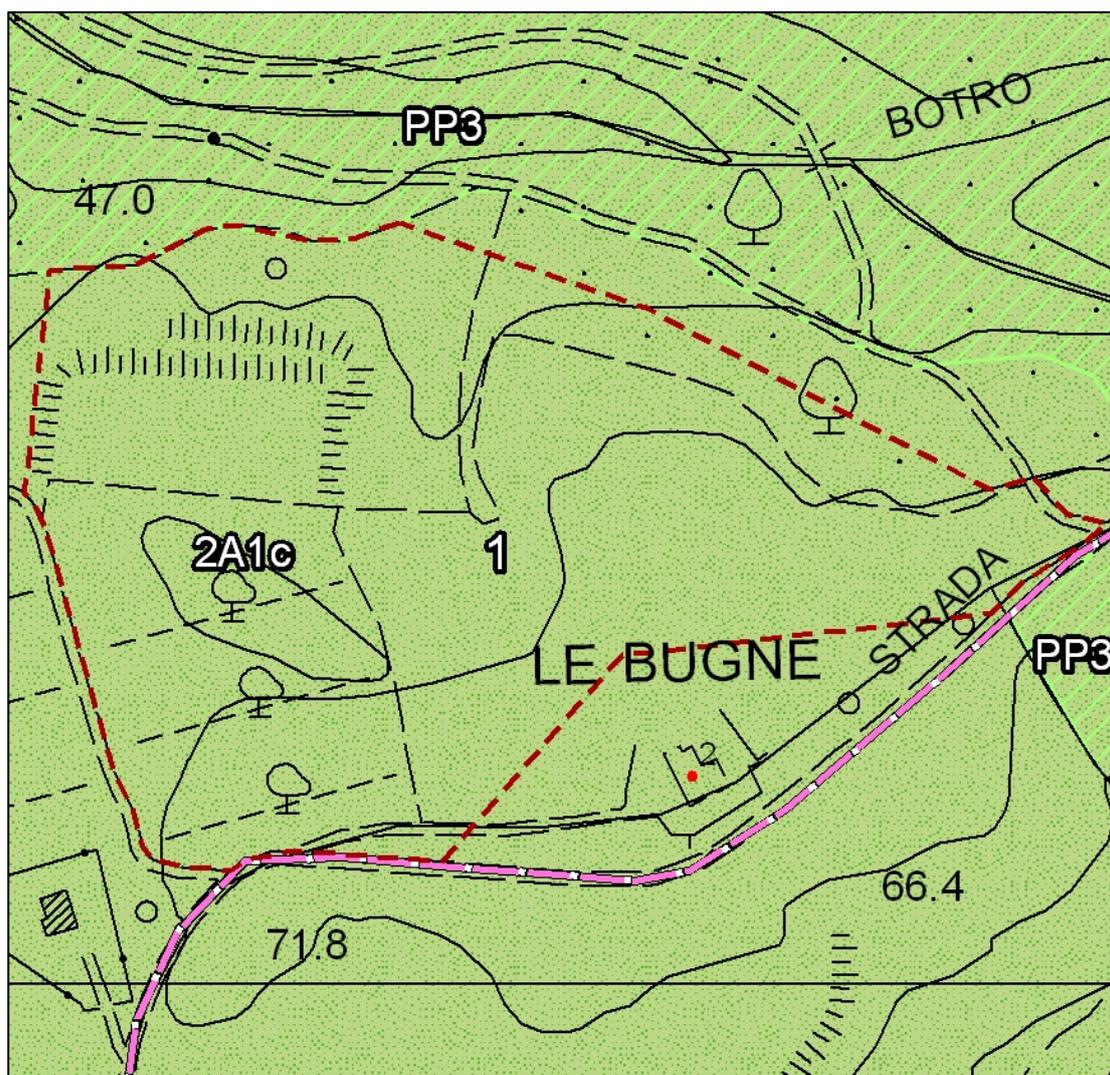
2A1c Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva

1

Tav 1b – DISCIPLINA DEI SUOLI

**Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato:
Le Bugne**

PARAMETRI URBANISTICI	Superficie dell'area mq. 65.815
STANDARDS URBANISTICI	Si devono prevedere parcheggi pubblici aventi superficie non inferiore a mq. 800.
CARICO URBANISTICO PREVISTO	150 nuovi posti letto 1.000 mq di SUL MAX per residenza



Scala 1:3.000

FUNZIONI AMMESSE	Residenza (R), Residenza Turistica del tipo c)
OBBIETTIVI	Obiettivo dell'intervento è quello della formazione, in un'area già destinata, di una struttura qualificata di accoglienza turistica come porta di ingresso al Parco della Macchia del Felciatello (PP3) e per la residenzialità.
INTERVENTI AMMESSI	<p>Sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none">- la realizzazione della Residenza Turistica del tipo c) per massimo 2 piani fuori terra (gli organismi edilizi su due piani dovranno interessare tra il 25% ed il 35% di quello realizzabile), su di una superficie massima di intervento di mq. 25.815.- la realizzazione di edifici residenziali per un massimo di 1.000 mq di SUL ed altezza massima di 2 piani fuori terra;- la realizzazione, per una superficie complessiva non superiore a mq. 800 per la Attività della Residenza Turistica del tipo c), di impianti sportivi anche non regolamentari e di piscine, nonché di tensostrutture, tende parasole ed altre strutture leggere complementari alla attività ammessa.
CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	<p>La realizzazione della nuova residenza ammessa è subordinata alla prioritaria realizzazione della Residenza Turistica del tipo c).</p> <p>Per la Residenza Turistica:</p> <ul style="list-style-type: none">- dovrà essere garantito un posto auto per ogni unità abitativa aumentato del 10%, ricavati all'interno delle aree pertinenziali, e comunque in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni;- dovrà essere garantito il raggiungimento di non meno di 3 stelle di classificazione. <p>Dovrà essere ampliata la strada vicinale "Valicandoli", dall'intersezione con la Via della Camminata fino all'area oggetto di intervento, per una larghezza della stessa di ml. 5,00 più le opere stradali laterali.</p> <p>L'ampliamento, a carico del lottizzante, avverrà mediante cessione bonaria da parte dei privati o procedura di esproprio. A tal fine, la presente previsione costituisce apposizione del "vincolo preordinato all'esproprio".</p> <p>Per l'ampliamento suddetto si dovrà procedere nel seguente modo:</p> <p>A - mediante asservimento da parte dei frontisti delle aree necessarie all'ampliamento, affinché il lottizzante possa procedere a realizzare l'opera;</p> <p>B - in alternativa a quanto sopra, esproprio per pubblica utilità da parte del Comune, di tutta l'area interessata alla nuova sede stradale, compreso il sedime della strada attuale.</p>
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>Le nuove attrezzature per la ricettività dovranno essere distribuite in piccoli gruppi di camere/unità abitative con altezze miste di uno/due piani per ciascun gruppo fino al raggiungimento delle percentuali ammesse ed organizzarsi secondo un modello riconducibile agli insediamenti "a borgo" tipici della cultura e tradizione toscana, favorendo quindi la formazione di una o più corti trattate a verde e lastricate, collegate da percorsi pedonali.</p>

**STRUMENTO
D'ATTUAZIONE**

Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione degli spazi aperti, la cui sistemazione (materiali, elementi di arredo, opere a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato che, al minimo:

- definisca le modalità d'uso da parte della Pubblica Amministrazione di strutture e/o aree per attività di informazione ed accoglienza per il Parco del Felciatello;
- regolamenti la realizzazione delle aree pubbliche
- regolamenti la manutenzione delle aree pubbliche prevedendo l'obbligo della manutenzione di esse da parte del condominio residenziale e/o del Villaggio Turistico

Ampliamento della strada vicinale di accesso all'area interessata.

**MITIGAZIONI ED
ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

Opere di compatibilizzazione estetico paesaggistica.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili.

Riduzione della superficie impermeabile.

Realizzazione di impianto per lo smaltimento dei reflui.

Mantenimento della vegetazione presente ed eventuale sua integrazione.

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata in aree limitrofe.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37) e nello specifico: "Territori coperti da foreste e da boschi".

PRESCRIZIONI PIT

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge

Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g., Codice)

• a.1

• a.3

• b.1

Art. 13 – Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)

• c

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